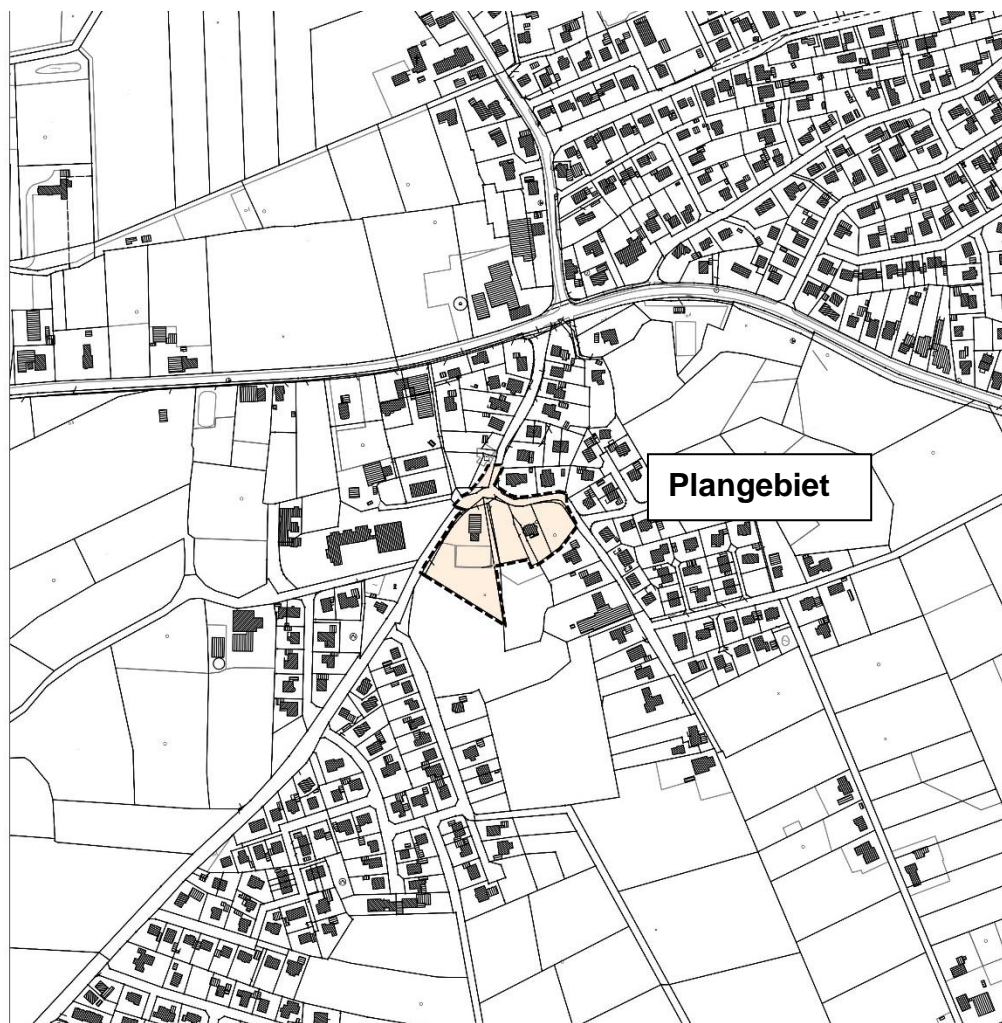


Begründung des Bebauungsplanes EG 3/ 1. Änderung „Schoolpad / Im Hook“ im Ortsteil Egels Stadt Aurich

Bearbeitungsstand Januar 2022



Übersichtsplan

Stadt Aurich
Fachdienst Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



Entwurf
Umweltbericht
Verfahrensabwicklung
CAD-Bearbeitung

Heidmarie Stock
Thomas Wulle
Marianne Gerdes
Elke Dunkel

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis.....	4
Quellenverzeichnis (DIN-Normen und sonstige Regelwerke)	4
1. Grundlagen der Planung	5
1.1 Allgemeines	5
1.2 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	5
1.3 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Umgebung.....	5
1.4 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.5 Planverfahren.....	6
2. Planungsvorgaben	6
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.3 Flächennutzungsplan	7
3. Inhalt des Bebauungsplans	8
3.1 Art der Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 (3) 1 NBauO)	10
4.1 Allgemeines	10
4.2 Materialverwendung / Farbgestaltung	10
4.3 Dachneigungen und Dachformen.....	11
4.4 Dachaufbauten.....	12
4.5 Einfriedungen.....	12
4.6 Gestaltung der Vorgärten	13
5. Ver- und Entsorgung	13
5.1 Wasserversorgung.....	13
5.2 Strom- und Gasversorgung	13
5.3 Löschwasserversorgung	13
5.4 Oberflächenentwässerung.....	13
5.5 Schmutzwasserabführung.....	14
5.6 Abfallentsorgung	14
6. Umweltprüfung, Wallhecken/Strauchhecken und Baumschutz	14
6.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	14
6.2 Wallhecken/Strauch-Baum-Hecken.....	15

6.3	Baumschutz	16
7.	Städtebauliche Zahlenwerte	17
8.	Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes EG3.....	17
9.	Hinweise	17
9.1	Der Planung zugrundeliegende Vorschriften	17
9.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	17
9.3	Altlasten/ Altablagerungen / Kontaminationen	17
9.4	Bodenfunde.....	18
9.5	Bodenschutz	18
9.6	Abfälle	18
9.7	Vorsorgender Grundwasserschutz	18
9.8	Oberflächenentwässerung.....	19
9.9	Nicht überbaute Flächen	19
9.10	Baumschutz	19
9.11	Wallheckenschutz	19
9.12	Sortimentsliste.....	20
10.	Verfahrensvermerke	21

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
DIN	Deutsches Institut für Normung
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
FLL	Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
LROP	Landesraumordnungsprogramm
MI	Mischgebiet
mind.	mindestens
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
OOWV	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
RAS	Richtlinie für die Anlage von Straßen
RiStWaG	Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Seite
ZTV	Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet	
Abbildung 2: 2. Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich	7
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich	8

Quellenverzeichnis (DIN-Normen und sonstige Regelwerke)

DVGW-Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser von 2006	
DVGW-Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung von 2008	
DIN 18920 Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen von 2014	
ZTV Richtlinien für Baumpflege der FLL von 2017	
RAS LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen der FGSV von 1999	

1. Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 26.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans EG 3 / 1. Änderung beschlossen.

1.2 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 liegt am nordöstlichen Rand des Ortskernes des Ortsteiles Egels. Die Entfernung zum Stadtzentrum Aurichs beträgt ca. 3 Kilometer.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft in einem Teilbereich nördlich und nordöstlich entlang der Gemeindestraße Im Hook und in einem Teilbereich westlich und nordwestlich entlang der Gemeindestraße Schoolpad, unter Einbeziehung der jeweiligen Verkehrsflächen. Im Süden grenzt der Bebauungsplan an landwirtschaftliche Flächen sowie an das Grundstück Im Hook Nr. 8.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 umfasst ca. 1,1 ha.

1.3 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Umgebung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell ein Wohnhaus und der Neubau eines Gulfhofes mit den Nutzungen Wohnen und Pferdestall. In der unmittelbaren Umgebung des Bebauungsplans befinden sich neben einer überwiegenden Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen sowie die Grundschule Egels und der Kindergarten.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Egels 3, im nördlichen Bereich als Dorfgebiet und im südlichen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

1.4 Anlass und Ziel der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2001 bestand in der Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Der Kreuzungsbereich der Straßen „Schoolpad“ und „Im Hook“ wurde ursprünglich durch ein Ensemble von 3 ostfriesischen Gulfhöfen geprägt und bildete im Zusammenspiel mit der Dorfschule westlich der Straße „Schoolpad“ den ehemaligen Dorfkernbereich. Bereits im Jahre 1986/87 wurde im Rahmen der Dorferneuerungsplanung Egels angeregt, die vorhandene Situation zumindest von der Art der baulichen Strukturen zu erhalten.

In jüngerer Vergangenheit entstand der Wunsch nach einer anderen Nutzung und einer weiteren Bebauung der Flächen entlang des Schoolpads. Zur Erhaltung der Siedlungsstrukturen sah der Vorentwurf des Bebauungsplanes daher ursprünglich eine sehr aufgelockerte Bebauung, ausschließlich mit Baukörpern im Stil der ostfriesischen Gulfhöfe vor. Diesem Vorentwurf wurde parallel zum Aufstellungsbeschluss zugestimmt. Mit dem Neubau eines „Reiterhofes“ konnte der vorgegebenen Nutzung in den vergangenen Jahren entsprochen werden. Infolge der Aufgabe der Nutzung Wohnen/Reiterhof wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3, überarbeitet. Zur Erhaltung des neuen Gebäudes im Stil eines Gulfhofes ist ein Ausbau mit mehreren Wohneinheiten geplant. Gleichzeitig sollen die angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (ehemals Stall/Bewegungsflächen für die Pferde), einer Bebauung in einem städtebaulich vertretbaren Maße zugeführt werden.

Zur Realisierung der oben genannten Planungsabsichten sind differenzierte Festsetzungen bezüglich der Art und des Umfangs der Bebauung sowie die Festsetzung von „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ dringend notwendig.

Bei den textlichen Festsetzungen bezüglich der Art und des Umfanges der Bebauung sowie der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird hierbei zwischen den festgesetzten Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 entlang der Straße „Schoolpad“ und den festgesetzten Mischgebieten MI 2 entlang der Straße „Im Hook“ unterschieden. Weiterhin werden besondere Anforderungen an die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung und das Maß der baulichen Nutzung erhoben. Alt- und Neubestand sollen aufeinander abgestimmt werden und gleichzeitig soll die im Planbereich ortsübliche aufgelockerte und durchgrünte Bebauung beibehalten werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Haupt- und Nebengebäuden soll unterbleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzungsart von Bauflächen geändert bzw. zum Teil erstmalig benannt werden. Daraus ergibt sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbilanzierung werden im Umweltbericht dargelegt, der als gesonderter Teil dieser Begründung beiliegt.

Die neu zu erschließenden Baugrundstücke werden direkt an die Gemeindestraße „Schoolpad“ bzw. über die Straße „Im Hook“ angebunden. Über diese Straße wird die Landesstraße 34 und weiterführend die Bundesstraße 72 erreicht und damit ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz hergestellt.

1.5 Planverfahren

Die Planflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

2. Planungsvorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnungspläne sollen nach § 8 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (ROG) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu der anzustrebenden Siedlungsstruktur, der anzustrebenden Freiraumstruktur und den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur. Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln.

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal aus.

Im Rahmen der Vorrangflächenausweisung sind Flächen für die Trinkwassergewinnung im Plangebiet und Flächen für die Rohstoffgewinnung und für Natura 2000-Gebiete in dessen Umgebung festgesetzt.

Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

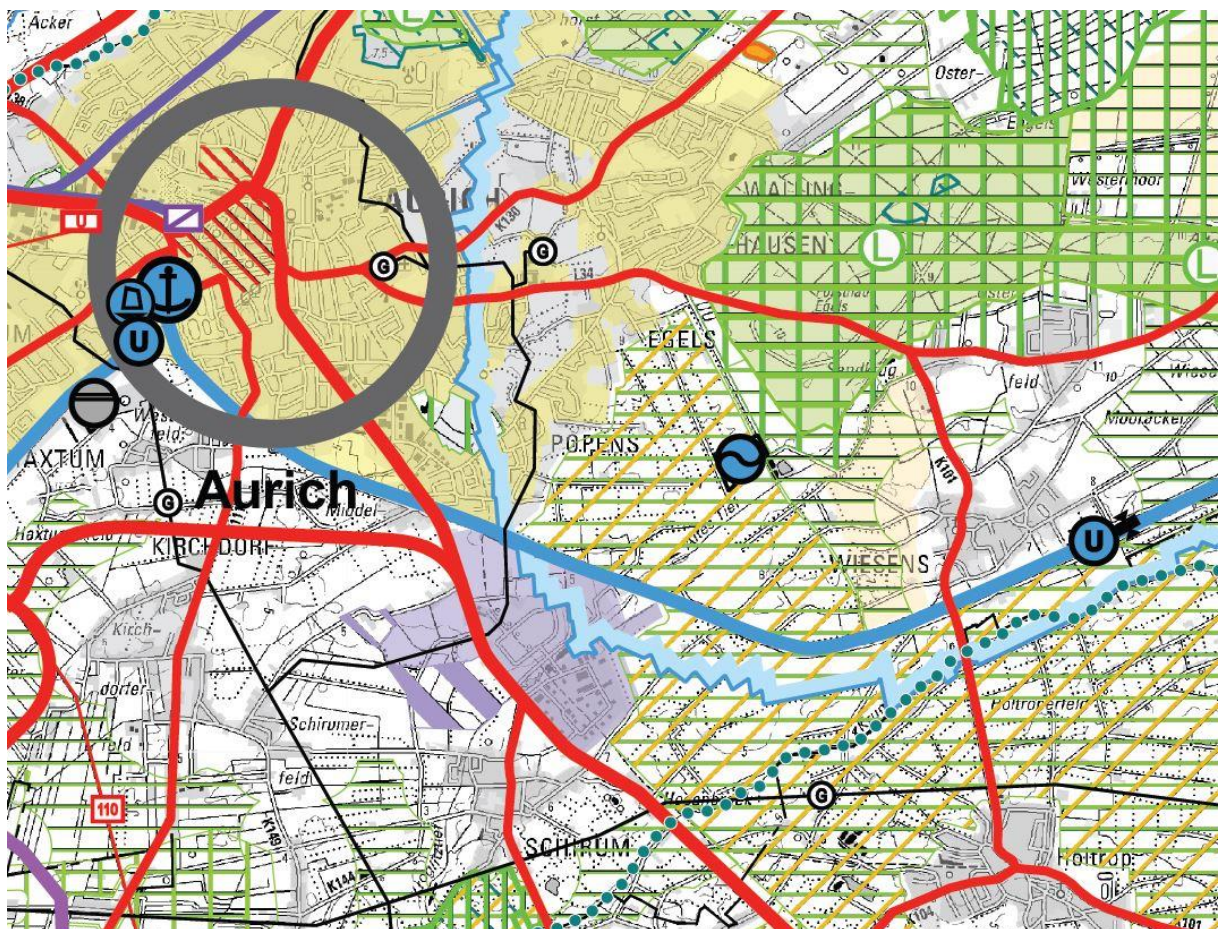
Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln. Das RROP des Landkreises Aurich ist bereits im Oktober 2019 in Kraft getreten.

Das RROP des Landkreises Aurich ist aus den Vorgaben der Landesplanung bzw. des LROPs abzuleiten und konkretisiert diese flächenbezogen. Inhaltliche Schwerpunkte der regionalen Raumordnung sind die Siedlungsentwicklung. Sie orientiert sich an bestehenden zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren) in Zusammenhang mit der Sicherstellung der Daseinsgrundvorsorge sowie die Sicherung eines leistungsfähigen Wirtschafts- und Siedlungsraums von hoher Lebensqualität.

Abbildung 1: Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

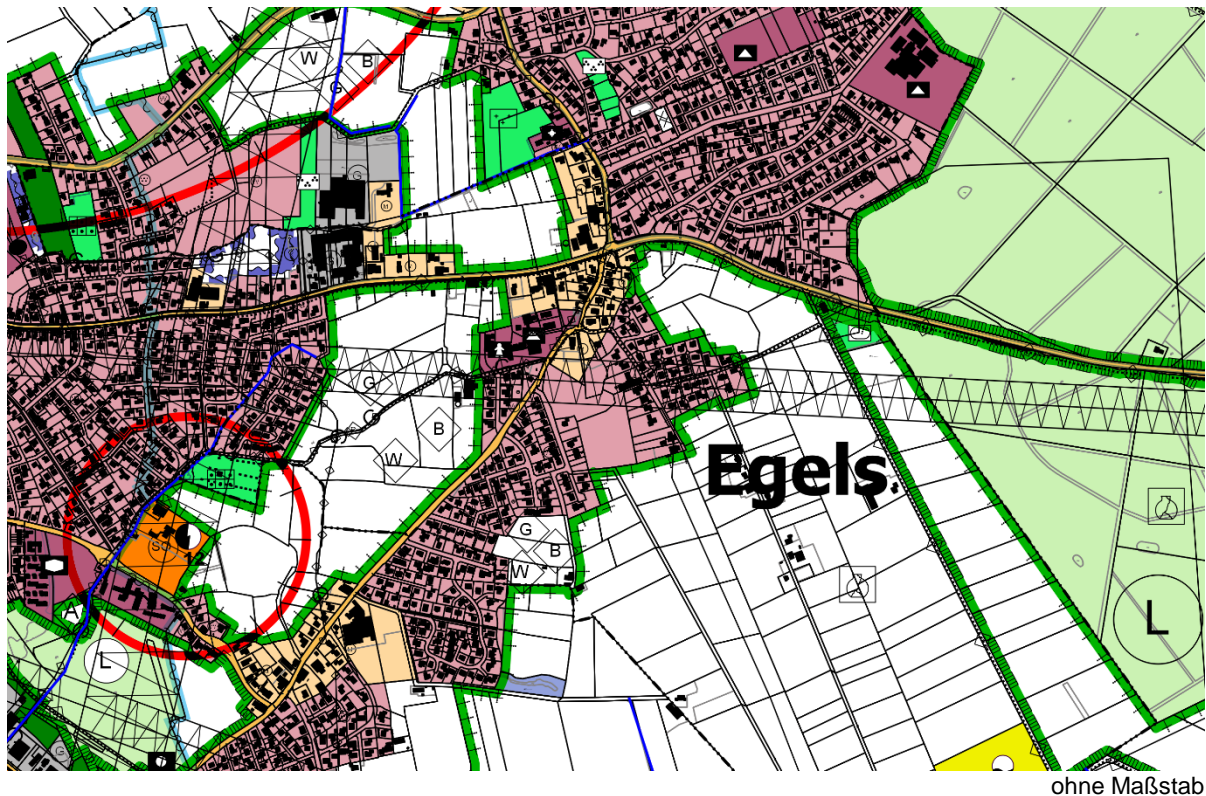


2.3 Flächennutzungsplan

Die Planflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt. Gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EG3 / 1 werden als Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen und an die Festsetzungen des sich südlich anschließenden Bebauungsplans EG3 2. Änderung.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht – letztere auch nicht ausnahmsweise - zugelassen, weil diese sich in die vorhandene Infrastruktur nicht integrieren lassen und gleichzeitig zu vermehrter Störung der Wohnruhe insbesondere in Nachtzeiten und an Sonn- und Feiertagen beitragen können.

Der Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP's, sodass bezogen auf die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einschränkende Festsetzungen getroffen werden. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ zentrenrelevant sind, werden daher ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit umfasst hierbei alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10% der Verkaufsfläche benutzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, eine maximal zulässige Geschossfläche, die maximale Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorgegeben.

Im Sinne einer sparsamen Versiegelung des Bodens und der Sicherung von Grünbereichen wird für die Mischgebiete MI 1, M2 und MI4 eine GRZ von 0,3, bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Zur Erhaltung der historischen baulichen Strukturen (größere Baukörper) ist für das Mischgebiet MI 4, die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bei einer eingeschossigen Bauweise erforderlich.

Zur Erhaltung und Weiterführung der im Umfeld dominierenden Bebauung werden die Gebäude- und Firsthöhen festgesetzt. Übermäßig hohe Gebäude fügen sich nicht in das ländlich geprägte Ortsbild ein.

Die Festsetzungen der Geschossfläche und der Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 200 m² im Mischgebiet MI 2 und maximal 300 m² im Mischgebiet MI 4, werden ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Bebauung innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes getroffen, die eine Durchmischung von sowohl Einzelhäusern, Doppelhäusern als auch landwirtschaftlich geprägten Baukörpern und gewerblicher Nutzung aufweist. Die Festsetzung der Geschossflächen mit minimal 300 m² und maximal 500 m² im Mischgebiet MI 1 sowie minimal 250 m² und maximal 400 m² im Mischgebiet MI 3, soll dazu beitragen, die typischen baulichen Strukturen, die ehemals im Kreuzungsbereich durch die dort befindlichen ostfriesischen Gulfhöfe dominiert wurde und neben weiteren gestalterischen Kriterien den Charakter des Ortsbildes durch ihre Abmessungen entscheidend prägten, zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird in den festgesetzten Mischgebieten MI 1 auf maximal 6 und den festgesetzten Mischgebieten MI 3 auf maximal 5 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Die Zulässigkeit von fünf bzw. sechs Wohneinheiten erfolgt in Verbindung mit der Mindestgebäudegröße und der Gebäudeform. Hierdurch sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten für die festgesetzte Gebäudeform ermöglicht werden. Die Festsetzung von zwei (2) Wohneinheiten je Einzelhaus und einer (1) Wohneinheit je Doppelhaushälfte für die Mischgebiete MI 2 und MI 4, entsprechen den in unmittelbarer Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen. Die Nutzungsvorgaben sollen insgesamt eine Einfügung in die vorhandenen Strukturen gewährleisten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon dürfen die Baukörper, ohne Einbeziehung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO, die im Mischgebiet MI 2 festgesetzten maximalen Gebäudelängen von 18,0 m, die im Mischgebiet MI 1 festgesetzten Gebäudelängen von maximal 30,0 m, die im Mischgebiet MI 3 festgesetzten Gebäudelängen von 25,0 m und die im Mischgebiet MI 4 festgesetzten Gebäudelängen von 20,0 m nicht überschreiten. Die Vorgabe der maximalen Gebäudelängen ist notwendig, um die Einfügung der neu entstehenden und bereits innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Umgebung befindlichen Bebauung sichern.

Das Plangebiet wies ursprünglich eine ländlich geprägte Bebauung mit Einzelhäusern auf. Aus Gründen der Einfügung in die Umgebung und zur Erhaltung der ländlichen Strukturen wird daher für die Mischgebiete MI 1 und MI 3 eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Auch die hieran angrenzenden Flächen des Mischgebietes MI 4 sollen die ländliche Prägung bezogen auf die Gebäudegrößen und Gestaltung weiterführen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern bietet hierbei einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Unmittelbar angrenzend an die festgesetzten Mischgebiete MI 2, besteht eine Bebauung sowohl mit Einzel- als auch Doppelhäusern; wobei die Einfamilienhäuser überwiegen.

Dementsprechend wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im Mischgebiet MI 2 festgesetzt. Hierdurch kann die bereits vorhandene Bebauung ergänzt werden.

Die zusätzlichen Beschränkungen für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen verhindern, dass die Flächen des Bebauungsplanes durch Nebengebäude optisch eingeengt oder negativ beeinflusst werden. In Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung wird die Baugrenze im Abstand von mindestens 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zur Gemeindestrasse Schoolpad wird auf mind. 15,0 m festgesetzt. Die hierdurch entstehenden Freiflächen fördern die Durchlässigkeit zur Landschaft und den Erhalt bzw. die Schaffung begrünter Bereiche. Sie dienen damit der Einfügung des geplanten Baugebietes in das vorhandene Siedlungsbild bzw. erhalten die ursprünglichen Strukturen im Kreuzungsbereich und somit ein harmonisches Ortsbild.

Im Bereich zu schützender Wallhecken wird ein Abstand von mindestens 5,0 m von der Wallmitte erforderlich, soweit die Grundstücksgrenze in Wallmitte verläuft. Bildet der dem Grundstück gegenüberliegende äußere Wallfuß die Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 8 m erforderlich um den Bewuchs auf den Wallhecken zu schützen und weiterzuentwickeln.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 (3) 1 NBauO)

4.1 Allgemeines

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von städtebaulich erhaltenswerten Siedlungsstrukturen zu erhalten, können gem. § 84 NBauO Bauvorschriften für bestimmte Bereiche erlassen werden, die u. a. besondere Anforderungen an die Gestalt von Gebäuden stellen, sowie die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile begrenzen. Unter anderem kann durch örtliche Bauvorschriften auch die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden. Die Einfügung der geplanten Bebauung und die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur kann u. a. durch die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens für Farben, Formen und Material erreicht werden. Sie soll sich laut Beschluss der städt. Gremien Aurichs im Regelfall auf Dachformen, -farben und Dacheindeckungsmaterial beschränken. Zum Schutze des Dorfkernbereiches sind jedoch weitergehende Festsetzungen erforderlich. Die Festsetzungen bezüglich der Gebäudeformen und der Festsetzungen bezüglich der Baukörpergrößen, sollen die ursprünglichen baulichen Strukturen sichern und weiterführen.

4.2 Materialverwendung / Farbgestaltung

Durch diese Festsetzung erfolgt eine Begrenzung auf das ortsübliche Material der Dachdeckung und dessen Farbgestaltung. 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. Farbliche Verunstaltungen werden hierdurch jedoch ausgeschlossen. Für das geplante Baugebiet könnte hierdurch ein sehr unruhiges Gesamtbild entstehen, so dass die Farbfestlegung der Dächer auf bestimmte Farben beschränkt wird.

Zum Schutze und zur Aufwertung der Dorfkernsituation wird das Farbenspektrum in den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4, in Anlehnung an die ursprünglich in diesem Bereich das Ortsbild bestimmende Farbgebung der Dächer auf hellrote und orange bis orange-rote

Dächer beschränkt. Auch eine Kombination Ziegeldach /Reetdach ist hier zulässig.

In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung des sich östlich an den Bebauungsplan anschließenden Neubaugebietes ist im Mischgebiet MI 2 ist ein etwas größeres Farbspektrum für die Gestaltung der Dächer zulässig.

Glasierte Dachziegel, Metaldächer und Dächer aus Faserzement fügen sich i. d. R. nicht in das Umfeld ein. Insbesondere glänzende Dachziegel beinhalten meistens eine optische Störung des Gesamtbildes der Dachlandschaft und sind daher nicht zulässig. Reetdächer hingegen 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 sich im Laufe der Jahre wiederkehrenden, natürlicherweise ergebenden Farbwechsels, die Dachlandschaft auf und wirken nicht störend. Zudem sollen Gras- und Sedumdächer aus ökologischen Gründen gefördert werden.

Die im Bereich der festgesetzten Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 getroffenen Material- und Farbfestsetzungen bezüglich der Außenwände dienen ebenfalls dem Schutze des historischen Ortskernes. Eine Abweichung der ortsbildtypischen Farben würde die städtebauliche Wirkung im Kreuzungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung erheblich beeinträchtigen.

Im Mischgebiet MI 2 kann jedoch auf eine spezielle Materialfestsetzung der Außenwände sowohl aus Energiesparaspekten, als auch aus Gründen des kostengünstigeren Bauens verzichtet werden. 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. Allerdings sollten sich auch hier die neu entstehenden Gebäude zum Schutze des Ortsbildes bezüglich der Farb- und Materialwahl integrieren.

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

4.3 Dachneigungen und Dachformen

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, wird die Form der Dächer in dem festgesetzten Mischgebiet MI 2 auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° beschränkt. Diese Festsetzung ist, bis auf die Pultdächer, aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und die Tradition der klassischen Form des geneigten Daches fortführen.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Pultdächern soll in den Bereichen MI 2 die Vielfalt der Dachformen erweitert und den sich diesbezüglichen wandelnden Ansprüchen der Bauherren nach individueller Gestaltung entsprochen werden. Um dennoch ein Einfügen in die bestehende Dachlandschaft des Plangebiets zu erreichen sind Pultdächer nur ausnahmsweise und nur in der vorgegebenen Form zugelassen.

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 3, ist die Dachform bewusst auf Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit Dachneigungen von 38° bis 48° beschränkt worden (bauordnungsr. Fests. Nr. 4). Auch diese Festsetzung ist notwendig, um die charakteristischen Merkmale des Ortsbildes zu erhalten und wieder zu beleben.

Die Festsetzung der vorgegebenen Firstrichtung in den Mischgebieten MI 1 und MI 3, ist aus oben genannten Gründen ebenfalls erforderlich.

Die Festsetzung der Dachneigungen gilt bei geneigten Dächern ebenfalls für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m² überschreiten. Mit

dieser Festsetzung wird den Bauherren ermöglicht, größenbezogen untergeordnete Nebengebäude verhältnismäßig kostengünstig zu errichten.

Für Gras- und Sedumdächer sind bautechnisch gesehen niedrigere Dachneigungen vorteilhaft und werden daher in den Mischgebieten MI 2 ausnahmsweise zugelassen. In diesem kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes stören Gras- und Sedumdächer mit niedrigeren Dachneigungen das Gesamtbild der Dachlandschaft weniger und werden darüber hinaus aus landschaftsbildbezogenen und ökologischen Gründen befürwortet.

4.4 Dachaufbauten

Die Festsetzung der Dachaufbauten ist erforderlich, um eine Überlagerung der gewünschten harmonischen Gestaltung der Dachlandschaft zu vermeiden. Gleichzeitig werden gestalterisch nicht proportionale Lösungen z. B. mit Dachaufbauten direkt am Ortgang, vermieden. Die mögliche Breite der Dachaufbauten in Abhängigkeit von der maximalen Trauflänge der jeweiligen Dachseite ist ausreichend für verschiedene Grundrissgestaltungen und gewährleistet abgestimmte Proportionen bei der Dachgestaltung. Auch Dachaufbauten in Form von Zwerchhäusern können sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken und werden daher ebenfalls in ihren Abmessungen beschränkt.

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen.

Die Beschränkung hinsichtlich der Größe, der Anzahl 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.

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

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.

4.5 Einfriedungen

Der offene Charakter des Baugebietes soll nicht durch hohe Zäune und Mauern gestört werden. Daher werden für Einfriedungen Höhenbeschränkungen vorgesehen. Mit der Festsetzung von heimischen Pflanzen soll gleichzeitig den ökologischen Aspekten entsprochen werden.

Die Grundstücke sind mit natürlichen (lebenden) Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) einzufrieden. Transparente Zäune (Holz- und Metallzäune) sind nur in offener Ausbildung zulässig. Metallzäune (Drahtzäune) sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera*

periclymenum), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) oder Fünfblättrigem wilden Wein (Parthenocissus inserta) begrünt werden.
Einfriedung mit massiven Mauern, Gabionenzäunen, Zäunen aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht ist nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

4.6 Gestaltung der Vorgärten

Die Außenanlagen der bebauten Grundstücke, insbesondere die Vorgärten werden zunehmend versiegelt, vielfach mit Schotter aber auch anderen Materialien. Dies hat negative Auswirkungen auf die Biodiversität, das Kleinklima, den Boden und nicht zuletzt auf das Stadt- und Siedlungsbild. Aus diesem Grunde wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gestalterische Festsetzungen zu einer vollflächigen Bepflanzung mit bodenbedeckender Vegetation (siehe örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung Nr.6) im Bebauungsplan aufzunehmen. Gleichzeitig wird Bezug genommen auf § 9 Abs. 2 NBauO, in der es heißt:“ Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

5.2 Strom- und Gasversorgung

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

5.3 Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 405 von mind. 800 l je Minute bzw. von 48 cbm je Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von maximal 150 m nicht überschreiten.

5.4 Oberflächenentwässerung

Eine fachtechnische Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung wurde von einem Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse werden parallel zum Bauleitplanverfahren geprüft und berücksichtigt.

5.5 Schmutzwasserabführung

Zur Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation und an die Kläranlage der Stadt Aurich in Aurich-Haxtum erforderlich.

5.6 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

6. Umweltprüfung, Wallhecken/Strauchhecken und Baumschutz

6.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Es erfolgt die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes nach dem Baugesetzbuch. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zudem auch in der Abwägung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung wird auch im Umweltbericht integriert in die Umweltprüfung wiedergegeben. Es werden Festsetzungen zur Verminderung oder Vermeidung von Eingriffen im Plangebiet getroffen. Zudem werden externe Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Versiegelung auf den neu ausgewiesenen Bauflächen im Südteil erforderlich. Der Bereich war bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als gesonderter Teil bei.

Die erste Bestandserhebung ist durch den Fachdienst Planung am 09.06.1998 zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.03.2001 in Form einer Biotoptypenkartierung erfolgt. Diese wurde am 31.07.2006 zur Vorbereitung des ersten Auslegungsbeschlusses am 19.02.2007 entsprechend örtlich überprüft und bestätigt. Zusätzlich zu den Biotoptypen wurde im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes durch den Fachdienst Planung auch der Einzelbaumbestand erfasst. Und es wurde zur ersten Auslegung eine Biotoptypenkarte erstellt.

Zwischenzeitlich sind im Nordteil nach der ersten Auslegung die dörflich geprägten landwirtschaftlichen Hofstellen endgültig aufgegeben worden. Es ist im Bereich der bestehenden Mischgebiets-Ausweisung eine städtisch geprägte Nutzungsintensivierung durch eine verstärkte Wohnnutzung eingetreten. Mit der Neuausrichtung der planerischen Ziele zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte daher am 17.08.2021 eine erneute örtliche Überprüfung des Biotoptypenbestandes. Die Biotoptypenkarte zum Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Die im Südteil im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EG3 ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nach wie vor als Grünland (Pferdeweide) genutzt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen des NLWKN von Drachenfels zum Stand 2016.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht nach dem Modell BREUER des NLWKN zum Stand von 2006 und nach BIERHALS „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“ NLWKN, Hildesheim, 2004.

Durch die Bauleitplanung werden die im Südteil im Bebauungsplan EG1 noch ausgewiesenen 3.400 qm landwirtschaftliche Nutzflächen überplant. Die anteilige Überplanung von 500 qm durch private Grünflächen als Schutzstreifen für Wallhecken und

Baum-Strauch-Hecken und von 100 qm durch Verkehrsfläche am Schoolpad wird nicht als Eingriff in den Naturhaushalt bewertet. Es werden auf diesen Flächen zur Gehölzerhaltung ein Bodenauftrag, ein Bodenabtrag und eine Bodenbefestigung durch die textliche Festsetzungen Nr. 9 und Nr. 10 weitgehend ausgeschlossen. Durch die anteilige Überplanung von 2.800 qm durch eine gemischte Baufläche werden jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bezüglich der Schutzgüter Boden mit besonderer ökologischer Bedeutung als Plaggenesch und Grundwasser mit hoher ökologischer Bedeutung als Grünland eintreten. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 mit der Möglichkeit der Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen nach der NBauO wird eine zusätzliche Versiegelung auf bis zu 45 % oder 1.260 qm ermöglicht. Aufgrund der aktuellen Grünlandnutzung und der Lage im Wasserschutzgebiet ist damit vor allem der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser mit einer mittleren Eingriffsschwere auf 2.800 qm erheblich, da bisher noch eine sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation besteht.

Erforderlich ist bei einem mittleren Aufwertungspotential um eine Wertstufe eine Ausgleichsmaßnahme in gleicher Flächengröße. Bei einem hohen Aufwertungspotential um zwei Wertstufen ist eine Ausgleichsmaßnahme ist die halbe Flächengröße ausreichend. Bei einem hohen bis mittleren Aufwertungspotential sind zweidrittel der Flächengröße ausreichend. Da ein interner Ausgleich mit dem Planungsziel der Ausweitung der Baumöglichkeiten nicht vereinbar ist, soll eine externe Kompensation erfolgen. Die Eingriffsfläche liegt im Naturraum der Auricher Geest. Die externe Ausgleichsfläche soll daher im selben Naturraum, oder in einem benachbarten gleichartigen Naturraum, oder in einem benachbarten Naturraum mit der Möglichkeit der Wiederherstellung ähnlicher Werte und Funktionen erfolgen. Zudem wird zum Abgleich mit den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Lage der externen Ausgleichsflächen innerhalb eines im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsflächensuchraumes angestrebt.

Auf Grundlage der städtischen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB wird eine Ausgleichsfläche von 1.870 qm durch die textliche Festsetzung Nr. 12 zugeordnet. Es handelt sich um eine geplante Heidemoorentwicklung im Georgsfelder Moor an der Straße Am Abelitzkanal Nord in der Gemarkung Georgsfeld, Flur 6, Flurstück 30 teilweise. Die Fläche liegt im gleichnamigen Ausgleichsflächensuchraum und umfasst die Maßnahmentypen Grünlandextensivierung, Hochmoorvernässung und Sukzessionsflächen. Sie wird derzeit als Grünland genutzt und soll durch Vernässung und gelenkte Sukzession zu einem Heidemoor entwickelt werden. Sie hat damit ein hohes bis mittleren Aufwertungspotential mit zweidrittel der Eingriffs-Flächengröße. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt und wird von ihr bereitgestellt. Es erfolgt eine Aufwertung um eineinhalb Wertstufe entsprechend dem von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich genehmigten Pflege- und Entwicklungsplan Georgsfelder Moor.

Die Umsetzung des Ausgleichs ist parallel mit dem Eingriff für die Jahre 2022 und 2023 vorgesehen. Die Kostentragung erfolgt durch die Eigentümer der zeichnerisch festgesetzten Eingriffsfläche von 2.800 qm Fläche in der Gemarkung Egels, Flur 4 als Vorhabenträger.

6.2 Wallhecken/Strauch-Baum-Hecken

Zur Erhaltung der bestehenden Wallhecke mit allgemeiner bis hoher ökologischer Bedeutung und von zwei Strauch-Baum-Hecken am Südrand mit allgemeiner ökologischer Bedeutung werden die bestockten Flächen als private Grünflächen und nicht als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Wallhecken-Überhälter in Form von Stieleichen und Schwarzerlen weisen einen Kronentraufbereich (Kronenhalbmesser) von bis zu maximal 6,5 m Breite auf. Durch einen zeichnerisch festgesetzten Wallheckenschutzstreifen im Kronentraufbereich der Wallbäume mit 6,5 m Breite und im Wurzelbereich der beiden Strauch-Baum-Hecken von 3,0 m Breite wird ein vollständiger Wurzelschutz erreicht.

Die Wallhecke am Südrand mit 67 m Länge ist und bleibt zugleich naturschutzrechtlich entsprechend dem NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Es ergibt sich durch die vollständige Erhaltungsfestsetzung der Wallhecke eine gleichbleibende Eingriffsschwere bzgl. des Naturhaushaltes. Durch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze von 3,0 m zum Wallheckenschutzstreifen als privater Grünfläche wird auch ein Heranrücken der geplanten Gebäude an die Wallbaum-Kronen vermieden.

Um eine dauerhafte Pflege und naturnahe Entwicklung der Wallhecken zu sichern, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 9 ein Aufsetzen von Fehlstellen im Wallkörper entsprechend den landschaftstypischen Wallausmaßen mit 1,2 m bis 1,5 m Höhe und 2,5 m Fußbreite angestrebt. Weiterhin sollen auch Lücken im Gehölzbewuchs der zu erhaltenden Wallhecke mit gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden, um zum Schutz des Landschaftsbildes eine dauerhafte Eingrünung zu anschließenden offenen Landschaft zu sichern.

6.3 Baumschutz

Im Plangebiet sind zehn größere und nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume mit allgemeiner ökologischer Bedeutung vorhanden. Dabei handelt es sich um im niedersächsischen Tiefland heimische Arten, vorwiegend um Winterlinden, sowie um eine Stieleiche und eine Rotbuche. Zur Erhaltung der geschützten Bäume im Bereich der bestehenden und geplanten gemischten Bauflächen werden diese Bäume als zu erhalten festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze mit mindestens 5,0 m Abstand zu den Einzelbäumen wird ein ausreichender Abstand der Gebäude zu den Baumkronen erreicht. Durch die textliche Abstandsfestsetzung Nr. 10 wird weiter ein ausreichender Wurzelschutz in Abstimmung mit der zulässigen baulichen Nutzung von 3,0 m zum Stammfuß festgesetzt. Bei einem Kronendurchmesser von ca. 5 m wird für die Winterlinden-Reihe am Schoolpad ein vollständiger Wurzelschutz erreicht. Für die weiteren drei Laubbäume mit je ca. 9 m Kronendurchmesser erfolgt nur ein teilweiser Wurzelschutz in Abstimmung mit der angestrebten Ausweitung der baulichen Ausnutzbarkeit. Im Falle einer baulichen Nutzung, vorwiegend durch Nebenanlagen, wird entsprechend dem Wurzelverlust eine leichte Kronenauslichtung erforderlich. Dabei sind die fachlichen Normen und Richtlinien entsprechend dem Stand der Technik nach der DIN 18920 Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen von Beuth Stand 2014, der ZTV Richtlinien für Baumpflege von FLL Stand 2017 und der RAS LP 4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen von FGSV Stand 1999 anzuwenden.

Die bestehenden und nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäume sind und bleiben zugleich naturschutzrechtlich als geschützte Landschaftsbestandteile nach dem NAGBNatSchG § 22 Absatz 1 geschützt.

Daneben sind drei ungeschützte Bäume vorhanden. Eine Silberweide und eine Silberpappel im Bereich geplanter Bauflächen sollen zur Ermöglichung einer Bebauung auch weiterhin nicht dauerhaft erhalten werden. Eine Salweide im Verlauf der Winterlinden-Reihe am Schoolpad wird ergänzend mit als zu erhalten festgesetzt.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. EG3 sind diese dreizehn Bäume bisher nicht erfasst worden. Sie sind auch bisher nicht als zu erhalten festgesetzt worden. Insoweit ergibt sich durch die Erhaltungsfestsetzung von 11 der 13 Bäume zukünftig eine erhebliche zusätzliche Eingriffsvermeidung für den Naturhaushalt.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

Tabelle 1	Bebauungsplan EG3 (alt)	1. Änd. Bebauungsplan EG3 (neu)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßen / Wege)	0,14 ha	0,15 ha
Grabenflächen	ohne	0,00 ha
Private Grünflächen einschl. Wallhecke	ohne	0,06 ha
Mischgebietsfläche einschl. bebaute Bestandsflächen	0,61 ha	0,88 ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche	0,34 ha	ohne
Summe Plangebiet	1,09 ha	1,09 ha

8. Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes EG3

Der von der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 überlagerte Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EG 3 wird mit Erlangen der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes EG3/1 aufgehoben.

9. Hinweise

9.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm. –Hippen-Platz 1. 26603 Aurich, eingesehen werden.

9.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (B(BGBl I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

9.3 Altlasten/ Altablagerungen / Kontaminationen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfälle, Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und

Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen, da es sich hierbei um Abfall handelt. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde und die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren und ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen. Die im Zuge der Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

9.4 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 Niedersächsischen 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.

9.5 Bodenschutz

Nach dem Bodenschutzgesetz § 1 und § 4 sind die Bodenfunktionen entsprechend dem jeweiligen Schutzbedürfnis der vorhandenen Böden zu gewährleisten. 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.

9.6 Abfälle

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.

9.7 Vorsorgender Grundwasserschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Aurich-Egels des OOWV in der Schutzzone IIIA. Das Gebiet darf daher in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Wassergefährdende Stoffe dürfen hier zum Grundwasserschutz nicht verwendet werden. Grünlandumwandlungen sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig. Eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers mit Bioziden, Dünger, Treibstoffen, Lösemitteln oder Putzmitteln, die im ablaufenden Oberflächenwasser enthalten sind, ist zu unterbinden.

Die Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 06.12.1991 der früheren Bezirksregierung Weser-Ems, jetzt Landkreis Aurich, die landesweite Schutzzonenvorordnung vom 24.05.1995 und die RiStWaG Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in

Wassergewinnungsgebieten des FGSV von 2016 sind zu beachten. Die Schmutzwasserentsorgung soll nach dem Stand der Technik entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser von 2006 erfolgen.

9.8 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerungsanlagen sind ausgelastet. Für zusätzliche Versiegelungen auf den privaten Grundstücken ist eine entsprechende Regenrückhaltung vorzusehen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird vom Vorhabenträger ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt.

9.9 Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO, müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit eine Befestigung nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist.

9.10 Baumschutz

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b des Baugesetzbuches als zu erhalten festgesetzten elf 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 zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

9.11 Wallheckenschutz

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind mit 67 m Länge nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten

zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Echte Traubenkirsche/*Prunus padus*, Öhrchenweide/*Salix aurita*, Gemeiner Schneeball/*Viburnum opulus*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, Hainbuche/*Carpinus betulus*.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

9.12 Sortimentsliste

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“, sowie die Differenzierung zwischen Artikel- und Warengruppen die entweder zentrenrelevant oder nahversorgungsrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. Die Auricher Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015.

Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
Bücher
Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation
Foto, Film
Geschenkartikel
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
Optik, Hörgeräteakustik
Sanitätswaren
Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren (inkl. Basteln)
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevante) Sortimente

Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Arzneimittel (Apotheken)
Schnittblumen, Floristik
Zeitschriften/Zeitungen

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Baustoffe
Bodenbeläge
(inkl. Teppiche und Teppichböden)
Büromaschinen
Campingartikel
Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
Farben, Lacke, Tapeten
Fahrräder
Gartenbedarf, Pflanzen
Heimtextilien

Lampen, Leuchten
Musikinstrumente, Waffen,
Sammelhobbies
Großelektro (weiße Ware)
Reit- und Angelausstattung
Kfz-Zubehör
Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)
Sanitärbedarf
Sportgroßgeräte
Werkzeuge, Eisenwaren
Zoobedarf

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 26.03.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Egels 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes EG 3/1. vom 13.11.2006 bis zum 13.12.2006 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.02.2007 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes EG 3/1. gefasst. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 inklusive der dazugehörigen Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB vom 23.03.2007 bis zum 23.04.2007 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des BauGB beteiligt.

Die erneute Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 wurde gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB i. V. mit § 4 a BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis zum 12.11.2021 im Rathaus der Stadt Aurich durchgeführt. Gleichzeitig wurden währenddessen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2022, als Satzung gemäß § 10 des BauGB, sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister