

# Stadt Aurich

## Bebauungsplan Nr. 314

-Spaalstraße-  
im Ortsteil Walle  
mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen



## — Begründung

Teil A : Bebauungsplan  
mit anliegendem Umweltbericht (Teil B)

johann-peter schmidt  dipl.-ing. architekt

Architekturbüro Johann-Peter Schmidt  
Bgm.-Schwiening-Str. 12 / 26603 Aurich  
Tel. 04941 - 68634 / Fax 04941 - 68637  
mail@jps-architekten.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>1</b>	<b>Planaufstellung und Umweltprüfung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Größe und Abgrenzung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
<b>4</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Anlass und Allgemeine Zielsetzung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
6.3	Maß der baulichen Nutzung	6
6.4	Spielplatzanlagen	6
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
7.1	Dachform	7
7.2	Dachaufbauten	7
7.3	Material- und Farbfestlegung	8
7.4	Einfriedungen	8
<b>8</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	11
8.2	Kompensationserfordernis	12
8.3	Kompensationsmaßnahme	15
8.4	Wallheckenbepflanzung	17
<b>9</b>	<b>Erschließung</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Angaben</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>24</b>

# 1 Planaufstellung und Umweltprüfung

Rechtliche Grundlagen der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, S. 2414), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), § 56 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) und §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382 ), alle in der z. Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Für die Planaufstellung ergibt sich eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entsprechend § 2 Baugesetzbuch. Die Umweltprüfung wird von der Abteilung Landschaftsplanung des Auricher Ingenieurbüros Regioplan bearbeitet. Die Ergebnisse werden in dem als gesondertem Teil der Begründung beigefügten Umweltbericht nach § 2a Ziffer 2 Baugesetzbuch dargelegt. Darin wird auch die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung einbezogen.

## 2 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 liegt im westlichen Bereich der Stadt Aurich im Ortsteil Walle nordwestlich der Horumer Straße und nordöstlich der Spaalstraße. Das Areal schließt direkt an das Siedlungsgebiet am Kolkeweg (Bebauungsplan Nr. 226) an.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,56 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im gültigen LROP ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Konkrete Vorgaben für die Planflächen enthält das LROP nicht.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich von 1992 hat am 20. 07. 2006 seine Gültigkeit verloren. Da das im Entwurf vorliegende neue RROP noch nicht rechtsgültig ist, ist das LROP anzuwenden.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Bestand und gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Weide genutzt. Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 226, Kolkeweg aus dem Jahr 2000 an, der ein Reines Wohngebiet festsetzt und heute nahezu vollständig bebaut ist. Weitere Siedlungsbereiche grenzen direkt südlich der Horumer Straße und nordwestlich der Argestraße an das Plangebiet.

## 5 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 will die Stadt Aurich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereiten und verbindlich leiten. Die Planung sieht eine dem ländlich geprägten Umfeld entsprechend aufgelockerte Wohnbebauung vor, die sich schonend in den Bereich einfügt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Siedlungsstruktur in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314 greifen die umliegenden baulichen Strukturen, bezogen auf die Geschossigkeit, die Dachneigungen und die verwendeten Materialien auf und setzen diese in einem städtebaulich vertretbaren Maß fort.

## 6 Inhalt und Auswirkungen der Planung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird die Sicherstellung der vorrangigen Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die vorhandenen umliegenden Siedlungsstrukturen gewährleistet. Auch der direkt angrenzende Bebauungsplan Nr. 226 am Kolkeweg setzt ein Reines Wohngebiet fest.

Die früher vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist in der Vergangenheit sukzessive zurückgedrängt worden. Langfristig wirtschaftlich überlebensfähige landwirtschaftliche Betriebe sind im Umkreis der geplanten Bauflächen nicht vorhanden.

### 6.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Entsprechend der Bauweise in den angrenzenden Wohngebieten ist im geplanten Wohngebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Um eine kleinteilige Bebauung in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche sicherzustellen, wird abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Baukörper beschränkt und auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern begrenzt.

Die maximale Länge der Einzel- und Doppelhäuser wird auf maximal 18,0 m begrenzt. Damit wird zum einen der umliegenden Bebauung mit ähnlichen Gebäudeausmaßen Rechnung getragen und zum anderen wird dem Bauherrn ein ausreichender Spielraum bei der Realisierung der Bauvorhaben ermöglicht. Die Gebäudelänge wurde gegenüber dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 226 um 1,0 m erhöht, um den aktuell auch immer wieder nachgefragten Gebäudeausmaßen in dieser Größenordnung gerecht zu werden.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Die vorhandene Siedlungsstruktur des Plangebietes ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und Eigennutzung geprägt. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen wäre in diesem Bereich aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht angebracht und soll daher ausgeschlossen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen wurde so gewählt, dass ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird. Zum anderen sollen ausreichende Abstände der Baugrenzen zu den Wallhecken einen wirksamen Schutz der Wallanlagen gewährleisten. Der Abstand der Baugrenzen beträgt i.d.R. 5,0 m zur Achse der Wallhecke. Im nordwestlichen Bereich wird ein erhöhter Abstand von 6,0 m zur Wallheckenachse mit dem dort anliegenden Graben 2. Ordnung (Argeschloot) festgesetzt, um den Schutz der Anlage (Wall – Böschung – Graben) zu gewährleisten.

Der Entwässerungsverband Aurich verzichtet abweichend von den Satzungsbestimmungen auf einen baugebietsseitigen 10 m breiten Freihaltebereich (Räumstreifen) und eine damit verbundene Grabenräumung über die Wallhecke, da für die Unterhaltung des Grabens ein vorhandener, außerhalb des Plangebietes gelegener öffentlicher Weg entlang des Argeschlootes genutzt werden kann.

Bei der Festlegung der Bauteppiche ist die Nutzung passiver Sonnenenergienutzung berücksichtigt worden, sofern sich dieser Aspekt mit einer effektiven Erschließung sowie nicht unverhältnismäßig großer Grundstückszuschnitte vereinbaren lässt; die süd- und südwestorientierten Gebäudefassaden (Hauptfenster-flächen) können verschattungsarm auf den Grundstücken platziert werden. Im Zusammenhang mit der Verschattung ist auch die begrenzte Gebäudehöhe im Plangebiet und die Beschränkung auf eine Strauchbepflanzung ohne hohe Gehölze der inneren und südwestlich gelegenen Wallhecken zu nennen.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Mit dieser Beschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestmaß eines offenen Straßenraumes erreicht werden, was durch unmittelbar angrenzende Baukörper unterlaufen werden würde.

Die Anlage von Stellplätzen in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein.

Für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen bzw. gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig wären, wird weitergehend zum Schutz der Wallhecken ein Mindestabstand zu diesen festgesetzt.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die maximale Gebäudegrundfläche, die Geschossflächenzahl, die maximale Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Einschränkung der Grundfläche der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf maximal 180 qm festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung der Grundfläche hinaus zusätzlich eine Geschossflächenzahl von 0,3 bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Anlagen nach § 20 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Damit wird auch bei kleineren Grundstücken gewährleistet, dass sich die Gebäudegeschoßfläche (in diesem Fall gleichbedeutend mit der Gebäudegrundfläche) im Sinne einer aufgelockerten Bauweise anpasst.

Für das geplante Wohngebiet wird in Anlehnung an das bauliche Umfeld eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch die darüber hinaus vorgegebenen maximalen Traufhöhen und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze werden übermäßig hohe Gebäude verhindert, die sich bezüglich ihrer Höhenentwicklung nicht in das Ortsbild einfügen würden. Die Höhe der baulichen Anlagen darf das Maß von 9,00 m nicht überschreiten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen sollen unverhältnismäßig große Gebäudekörper bzw. größere Mietshäuser ausgeschlossen werden und die vorhandene Siedlungsstruktur fortgeführt werden, die sich innerhalb der angrenzenden Baugebiete entwickelt hat.

### 6.4 Spielplatzanlagen

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze ist 2008 außer Kraft getreten. Die gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen ist damit entfallen.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Durch den Verzicht auf einen Spielplatz können neben einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes auch Unterhaltungskosten für die Spielplatzinstandhaltung eingespart werden.

In max. 350 m Entfernung zu den Grundstücken im Plangebiet liegt der Spielplatz am Wollgrasweg. Der Spielplatz ist vollständig ausgestattet und kann mit einer Größe von 485 qm den Bedarf aus dem Plangebiet aufnehmen.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen.

Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 314 werden die gestalterischen Leitlinien des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 226 fortgeschrieben und gleichermaßen die aktuellen Anforderungen an das Bauen angepasst.

### 7.1 Dachform

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° -50° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die klassischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort. Für den Bauherrn bleibt ein ausreichender Spielraum für die individuelle Planung der Dachstuhl Ausbildung.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, da Dachaufbauten durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens nicht unverhältnismäßig das Hauptdach überlagern und somit dem Ziel einer einheitlichen Dachstuhl Ausbildung nicht entgegenstehen. Die Festsetzung der Dachneigungen gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren ermöglicht, die Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe verhältnismäßig kostengünstig, aufgrund der wirtschaftlich vorgegebenen Fertigbauteile, zu errichten.

Pultdächer sind in einer bestimmten Ausführung zulässig, so dass der Betrachter nicht gegen steil aufsteigende Seitenwände blicken muss.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20 ° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung der Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft trotz unterschiedlicher Dachformen erreicht werden.

### 7.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich

der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite  $\frac{1}{2}$  der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen. Bei mehreren Dachaufbauten muss der Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m betragen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird. Durch die Festsetzung werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie z. B. die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang.

### 7.3 Materialfestlegung

Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Für die Außenwandflächen soll die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech wegen der störenden Wirkung vermieden werden.

### 7.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zu der Straßenverkehrsfläche das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt. Hohe Zäune und Mauern entlang der Erschließungsstraße könnten sich negativ auf den offenen Charakter des Baugebietes auswirken, so dass ihre Höhe begrenzt wird.

## 8 Belange von Natur und Landschaft

Die Planfläche wird landwirtschaftlich genutzt und befindet sich angrenzend an einen Siedlungsbereich. Die Artenausstattung innerhalb des Plangebietes ist durchschnittlich ausgeprägt, die Biotoptypen sind vorwiegend von geringer / von allgemeiner bis geringer Bedeutung / von allgemeiner Bedeutung.

Nennenswert sind im Wesentlichen die strukturbildenden Wallhecken entlang der Plangebietsgrenze bzw. im Zentrum des Gebietes. Es handelt sich um Baum-Wallhecken (HWB), einer Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) und einer Wallhecke mit standortfremden Gehölzen (HWX). Aufgrund ihrer Ausstattung sind sie von geringer, von allgemeiner bis geringer bzw. von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe I-III).

Die Grundfläche wird von sonstigem feuchten Intensivgrünland (GIF) eingenommen, dem nach DRACHENFELS (2004) eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen wird.

An der nördlichen Plangebietsgrenze wie auch beidseitig der Horumer Straße befinden sich sonstige Gräben (FGZ). Der Argeschloot im Norden ist gemäß DRACHENFELS (2004) von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II), die beiden Gräben parallel der Horumer Straße sind aufgrund der Ausgestaltung von geringer Bedeutung (Wertstufe I). Auf der östlichen Weide verlaufen drei Grüppen von Nord nach Süd.

Für das Plangebiet konnte keine lokale oder höhere Bedeutung als Brutgebiet bzw. als Gastvogellebensraum nachgewiesen werden. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine avifaunistisch wertvollen Bereiche.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Habitateigenschaften (über Wallhecken geprägtes halboffenes Grünlandgebiet) und der Baumbestände des angrenzenden Wallheckennetzes, welches sich südlich und südöstlich des Plangebietes erstreckt, als potentieller Fledermauslebensraum zu klassifizieren. Durch die Vernetzung mit den Wallhecken ist für den Raum eine ergänzende Funktion als Jagdrevier für Fledermausarten anzunehmen.

Bei dem Schutzgut Boden handelt es sich um stark überprägte Naturböden, da sie durch wasserbauliche, kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägt sind. Gemäß BREUER (1994) ist eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) anzunehmen.

Nach dem Kriterium „Natürlichkeitsgrad“ ist das Schutzgut Luft im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2). Nach dem Kriterium „Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart“ ist das Schutzgut Landschaft im Plangebiet aufgrund des eingeschränkten Natürlichkeitsgrades der Nutzflächen, den tlw. degenerierten Wallheckenbeständen mit raumgliedernder Funktion und der gegebenen Überprägung durch angrenzende Wohnbebauung von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

Das geplante Vorhaben ist aufgrund der gegebenen Biotopsituation (Wallhecken) und der Lebensraumeignung für Tierarten (insbes. Fledermäuse) sowie der Landschaftsbilderscheinung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes und somit mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, da Grundflächen überbaut und Wallhecken partiell in ihrem Bestand aufgehoben werden (auf einer Gesamtlänge von ca. 98 m, u. a.

Durchstiche für Grundstücksauffahrten, Aufhebung des westlichen Abschnittes der im zentralen Bereich gelegenen und von West nach Ost verlaufenden Baum-Wallhecke, HWB).

Die Intensität der anzunehmenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

**Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

Schutzgut	wesentliche Auswirkungen des Vorhabens	Erheblichkeit
<b>Boden</b>	- Verlust von Bodenfunktionen auf einer Fläche von bis zu 0,88 ha durch Überbauung / Versiegelung, betroffen sind anthropogen überprägte Böden	● — ●●
<b>Wasser</b>	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung	● — ●●
<b>Klima und Luft</b>	- stoffliche Immissionen durch bauliche Anlagen möglich	●
<b>Tiere und Pflanzen</b>	- Biotopverlust / Lebensraumverlust durch Überbauung / Versiegelung von Intensivgrünland / Aufhebung und Durchstich von Wallhecken zum Zwecke der Erschließung - Beeinträchtigung von Vogel- und Fledermauslebensräumen durch Überbauung von Grünland und randliche Störwirkungen	●
<b>Landschaft</b>	- Bebauung einer Grünlandfläche auf ca.1,84 ha in einem durch angrenzende Bebauung teilweise überprägten und daher partiell bereits abgewerteten Landschaftsraum von allgemeiner bis geringer Bedeutung	● — ●●
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse (keine archäologischen Fundstellen bekannt) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten	-
<b>Mensch</b>	- Immissionen (Lärm, Geruchs-Emissionen) durch landwirtschaftliche Anlagen und Verkehr.	●

Erheblichkeit: ●●● hoch    ●● mittel    ● gering

Beeinträchtigungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit ergeben sich infolge der Überbauung von Böden.

Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen resultiert eine geringe Erheblichkeit aus dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung von intensiv genutztem Grünland und erforderlicher Wallheckendurchstiche sowie der Aufhebung eines mit 2 Bäumen bestandenen Wallheckenabschnittes und Störwirkungen auf potentielle Vogel- und Fledermauslebensräume.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist eine geringe bis mittlere Erheblichkeit festzustellen durch die Beeinträchtigung eines Raumes, der zwar durch agrarstrukturelle Maßnahmen

und eine intensive Nutzung in seiner Wertigkeit herabgesetzt ist, andererseits aber noch zahlreiche gliedernde Strukturen aufweist und im Zusammenhang mit dem ausgeprägten Baumbestand des angrenzenden Wallheckennetzes noch eine grundlegende Funktion im Rahmen des gesamten landschaftlichen Erscheinungsbildes einnimmt.

Aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades ist bezüglich des Schutzgutes Wasser eine geringe bis mittlere Erheblichkeit gegeben, welche im Wesentlichen begründet ist aufgrund der sehr wenig beeinträchtigten Grundwassersituation in Grünlandgebieten.

Eine geringe Erheblichkeit ist bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft anzusetzen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens der angrenzenden Straßen „Spaalstraße“, „Horumer Straße“ und „Argestraße“ und der großen Entfernung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben (> 400 m) wird auch bezüglich des Schutzgutes Mensch nur eine geringe Erheblichkeit angenommen.

## 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind vorgesehen für

### Schutzgut Boden

Zur Eingriffsminimierung wurde eine niedrige Grundflächenzahl von 0,3 und ein GR max. 180 m<sup>2</sup> festgelegt.

### Schutzgut Wasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Baufläche bleibt durch die geringe Grundflächenzahl weiterhin möglich, betroffen ist dabei ein Raum der aufgrund der Bodenverhältnisse und der gegebenen Entwässerungssysteme eine geringe Grundwasserneubildungsrate aufweist. Gefördert werden soll eine Versickerung über die Anlage von Entwässerungsmulden im Bereich der zentralen, nördlichen und östlichen Wallhecke und entlang der Spaalstraße. Des Weiteren ist am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Aurich angeschlossen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bestehenden Wallheckenbestände im Plangebiet werden weitgehend erhalten. In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der gesamten Wallhecken sind Bodenauftrag, -abtrag und -befestigung zur Sicherung der Standortverhältnisse unzulässig. Abweichend hiervon können in Bereichen mit geringem Gehölzaufkommen Verkehrsanlagen (Kfz-Stellflächen) bis zu einem Abstand von 2 m zur Wallachse an den Wällen herangeführt werden. Zu den bestehenden Wallhecken sollen zudem Hauptgebäude einen Abstand von max. 5 m und Nebenanlagen von 4 m zu den Mittelachsen der Wallhecken einhalten. Die Grundfunktionen der Hecken werden somit gesichert. Der im Nordosten des Plangebietes gelegene Wiesentümpel wird in seinem Bestand erhalten und in das geplante Muldensystem entlang der östlichen Wallhecke integriert.

## Schutzgut Landschaft

Eine Vermeidung von Eingriffen erfolgt durch die Anlehnung des Eingriffsvorhabens an das bestehende Wohngebiet des Wollgrasweges. Der Erhalt und die tlw. Instandsetzung der Wallhecken (Vervollständigung der Wallkörper, Aufpflanzung der Bestandslücken mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern) gewähren in Zusammenhang mit dem nordwestlich angeordnetem Regenrückhaltebecken die Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes, insbesondere in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung mit den anschließenden, halboffenen und durch Grünland geprägten Teillandschaftsräumen.

Das geplante Regenrückhaltebecken soll landschaftsgerecht mit fließenden Formen gestaltet und mit wechselnden Böschungsneigungen ausgestattet werden. Die landschaftsgerechte Ausgestaltung des Areal mit wasserbaulichen Maßnahmen gewährleistet eine Kompensation der mit den Maßnahmen einhergehenden Beeinträchtigungen (z.B. auf das Schutzgut Boden) auf der Fläche selbst. Mit Ausnahme ihrer Minimierungsfunktion bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bestandteil der Ortsrandeingrünung) wird das Areal nicht in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses und dem Kompensationskonzept des B-Planes Nr. 314 einbezogen.

## 8.2 Kompensationserfordernis

Die Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nur geringfügig reduzieren. Die verbleibenden Eingriffsfolgen sind mit dem jeweiligem Kompensationserfordernis für die einzelnen Schutzgüter nachfolgend aufgeführt:

### Schutzgut Boden

Insgesamt ist von einer Neuversiegelung von max. 0,88 ha auszugehen. Mit der Überbauung oder Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Diese Beeinträchtigungen des Bodens können durch Maßnahmen zur Vitalisierung von Böden an anderer Stelle ausgeglichen werden. Gemäß Breuer (1994: 30) können erheblich beeinträchtigte Funktionen und Werte des Bodens (einschließlich ihrer Regulationsfunktion für Grundwasser und Luft) wiederhergestellt werden, indem Flächen aus der intensiven agrarischen Nutzung genommen und zu naturbetonten Biotoptypen - oder soweit dies nicht möglich ist - zu Ruderalfluren, Brachflächen oder standortheimischen Gehölzbeständen entwickelt werden.

Breuer (1994: 30 und 2006: 53) gibt bei der Bauleitplanung für die Versiegelung von Böden von allgemeiner Bedeutung einen Kompensationsumfang von 1 : 0,5 (versiegelte Beläge) an.

Demgemäß sind 0,44 ha (0,88 ha x 0,5) Boden aufzuwerten. Ein Ausgleich bezüglich des Schutzgutes Boden soll extern erfolgen.

### Schutzgut Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Versiegelung von bis zu 0,88 ha können ausgeglichen werden. Es handelt sich hierbei um eine Bodenfunktion, die über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert wird.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Biotop / Vegetation

Durch die mögliche Überbauung und Versiegelung werden Biotop nachhaltig überprägt, überwiegend sind jedoch Biotop von eingeschränkter Bedeutung betroffen. Gemäß Breuer (2006) liegt im Rahmen der Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn Biotoptypen mit allgemeiner oder höherer Bedeutung betroffen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich somit im Wesentlichen durch die Beseitigung von Wallhecken auf einer Länge von ca. 98 m. Des Weiteren wird teilweise die ökologische Wertigkeit der Wallhecken durch die Lage innerhalb eines Baugebietes und des damit verbundenen Nutzungsdruckes und der Beeinträchtigung / Einschränkung relevanter ökologischer Wechselbeziehungen herabgesetzt. Eine Beeinträchtigung um mindestens eine halbe Wertstufe ergibt sich auf einer Länge von weiteren ca. 342 m. Um einen ökologisch-funktionalen Ausgleich zu erreichen, sollen vergleichbare Strukturen geschaffen werden, also Wallhecken neu angelegt bzw. bestehende Hecken aufgepflanzt werden.

Für vollständig im Bestand aufgehobenen Wallhecken wird entsprechend den Regelungen des LK Aurich eine Kompensation im Verhältnis 1 : 2 festgesetzt. Es sind daher 184 m (92 m x 2) Wallhecke auf einer externen Fläche neu anzulegen.

Eine Teil-Kompensation der wertreduzierten Wallhecken kann innerhalb des Baugebietes erreicht werden über die Aufwertung bestehender Wallhecken um eine halbe Wertstufe. Hierzu sollen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den zu erhaltenden und zu Baum-Strauch-Hecken zu entwickelnden nördlichen und nordwestlichen Wallhecke auf einer Länge von ca. 176 m sowie von Sträuchern auf 118 m auf der westlichen parallel der Spaalstraße verlaufenden Wallhecke in Bereichen mit Bestandslücken erfolgen (Gesamt 294 m). Die verbleibenden um eine halbe Wertstufe herabgesetzten 48 m Wallhecke werden im Verhältnis 1 : 0,5 kompensiert. Demzufolge sind 24 m Wallhecke ergänzend auf einer externen Fläche neu anzulegen (Gesamtbedarf 184 m + 24m = 208 m).

### Brutvögel / Fledermäuse

Aufgrund der gegebenen Habitatbedingungen und der Lage im Raum ist eine erhöhte Bedeutung der Planfläche als schwerpunktmäßiger Funktionsraum für Vogelarten und Fledermauspopulationen nicht anzunehmen. Die konstatierten Beeinträchtigungen werden über das Maßnahmenkonzept Boden/Biotop und Landschaftsbild kompensiert.

## Schutzgut Landschaftsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind unter Abzug der zu erhaltenden Strukturen (Wallhecken, Gräben) und bereits bestehender Baukörper (Straßenbestand) sowie geplanter Freiflächen (Regenrückhalteflächen) infolge der Änderung der Flächennutzung auf ca. 1,84 ha (Wohnbauflächen/geplante Erschließung) zu erwarten. Betroffen ist ein Landschaftsraum, dem unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells von Breuer (1994) noch eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe 2-3) zukommt. Die geplanten Nutzungen (niedrige Grundflächenzahl von 0,3, Beschränkung der Bauhöhen) sowie Erhalt und Entwicklung von Wallheckenbeständen und sonstige Maßnahmen (Anordnung von Regenrückhalteeinrichtungen im Norden des

Plangebietes, Anordnung von Grabenmulden) zur Eingrünung/Durchgrünung des Plangebietes in der Gesamtgröße von 0,50 ha können die Beeinträchtigungen durch das Baugebiet mindern, eine vollständige Kompensation können sie nicht bewirken. Durch die Umwidmung in ein Baugebiet ist somit eine Abwertung um eine halbe Wertstufe zu einer geringen Bedeutung (Wertstufe 3) zu erwarten. Gemäß den Kompensationsgrundsätzen von Breuer (1994: 28) kann eine Kompensation erfolgen, indem ein gleich großer Landschaftsraum (1,84 ha) um eine halbe Wertstufe aufgewertet wird, ein halb so großer Landschaftsraum (0,92 ha) um eine Wertstufe. oder ein viertel so großer Raum (0,46 ha) um 2 Wertstufen hinsichtlich seiner Landschaftsbildwertigkeit erhöht wird.

Ziel von Kompensationsmaßnahmen soll die Entwicklung von naturbetonten bzw. naturraumtypischen Biotopen und Landschaftsbestandteilen sein. So können Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neuentwicklung solcher Elemente dazu beitragen, die von einem Baugebiet ausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu bewältigen.

### 8.3 Kompensationsmaßnahme

Die Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild sollen auf externen Flächen erfolgen. Die Areale liegen im Bereich der Gemarkung Egels (Flurstück 30/4, Flur 2) und der Gemarkung Brockzetel (Flurstück 88/6, Flur 1, und Flurstück 165/1, Flur 5).

Die externe Kompensationsfläche 1 befindet sich im LSG „Osteregelser Moor und Umgebung“ (AUR 026) und umfasst eine 0,44 ha große Teilfläche des insgesamt 0,52 ha großen Flurstückes 30/4.

Im Rahmen des Kompensationskonzeptes sollen Bereiche mit stärkerem Gehölzaufwuchs entkusselt, die Wiedervernässung mittelfristig über einen Anstau eines anschließenden Vorfluters um ca. 20 cm gefördert und die natürliche Sukzessionsentwicklung eingeleitet werden. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines Hochmoorstandortes mit charakteristischer Vegetationsausstattung und einer moortypischen Bodenentwicklung.

Über die Förderung einer natürlichen Bodenentwicklung auf 0,44 ha können die konstatierten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden infolge Versiegelung im Rahmen der Umsetzung der Planung des Bebauungsplangebietes Nr. 314 kompensiert werden.

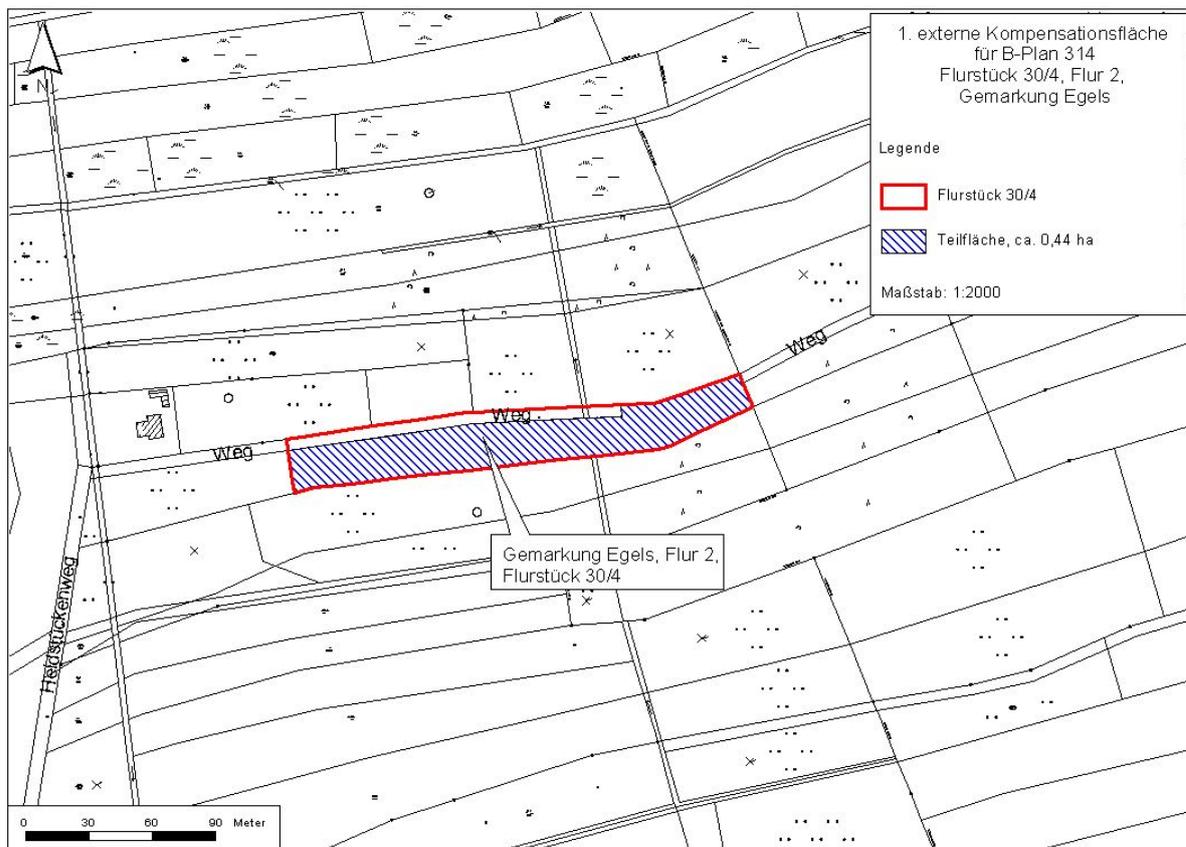
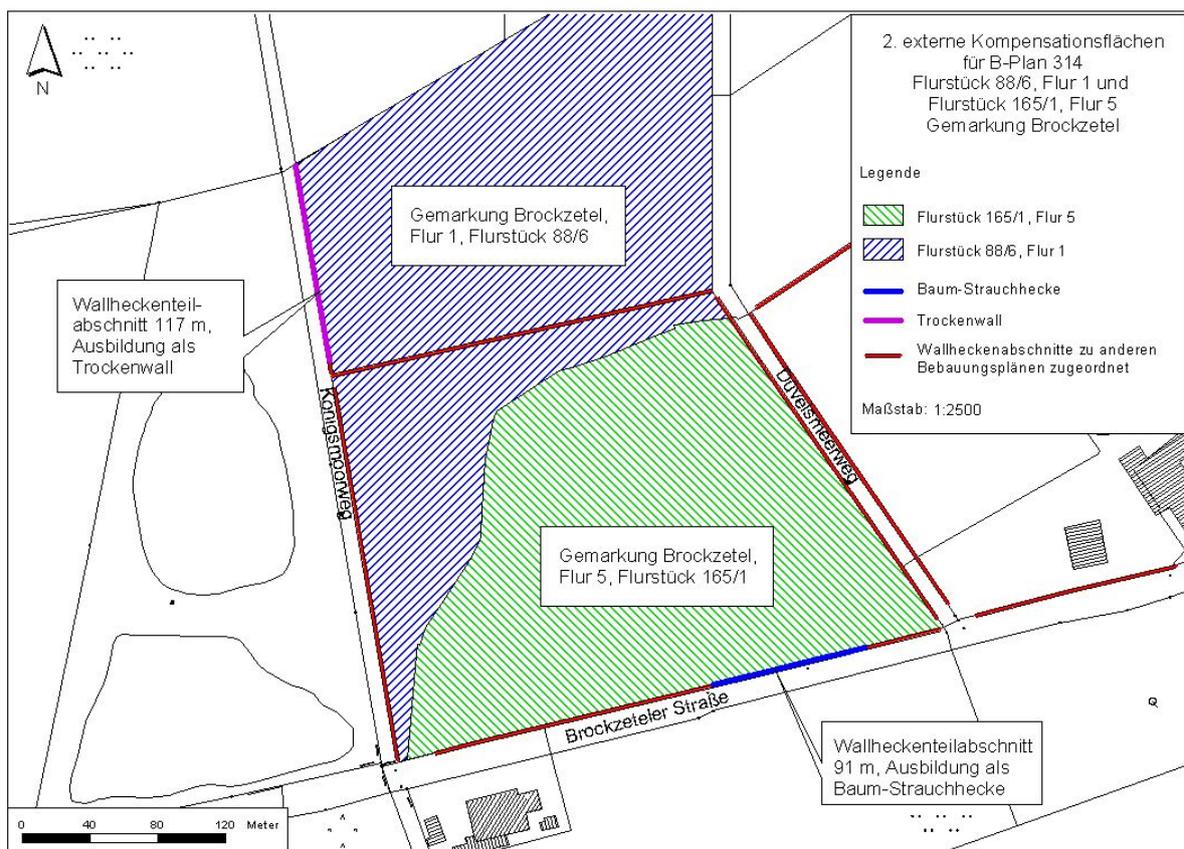


Abb. 1: Lage der ersten externen Kompensationsfläche

Über die Maßnahmen kann zudem eine weitgehende Kompensation bezüglich des Schutzgutes Wasser erzielt werden.

Auf der 2. externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Brockzetel östlich des Königsmoorweges und nördlich der Brockzeteler Straße sollen entlang der Flurstücke 88/6 und 165/1 Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 220 m angelegt werden, wobei 110 m als Trockenwall ausgebildet werden sollen. Die restlichen 110 m werden als Baum-Strauchhecke angelegt.



**Abb. 2: Lage der zweiten externen Kompensationsflächen**

Das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften infolge des Verlustes bzw. der Wertreduzierung von Wallheckenbeständen innerhalb des B-Plangebietes Nr. 314 wird durch die vorgesehene Neuanlage von Wallhecken vollständig abgedeckt.

Über die Entwicklung der naturraumtypischen Vielfalt und Eigenart eines Hochmoorstandortes auf 0,44 ha (Kompensationsfläche 1 / Aufwertung um 1 WST) und der Anlage von Wallhecken auf insgesamt 220 m (Kompensationsfläche 2) kann auch hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild das Kompensationsziel erreicht werden, zumal sich durch die randlich an den Flurstücken 88/6, Flur 1 und 165/1, Flur 5 Gemarkung Brockzetel angeordneten Wallhecken eine gesamtäumliche Ausstrahlung (indirekte Umgebungsaufwertung) ergibt, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes auch angrenzender Areale bewirkt (vgl. BREUER 1994:54).

Eine detaillierte Beschreibung der Umweltauswirkungen sowie die Eingriffsbeschreibung und -bewertung und die Darlegung der Kompensationsmaßnahmen sind dem Umweltbericht und der darin integrierten „Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zu entnehmen.

Der „Umweltbericht zum B-Plan Nr. 314“ (REGIOPLAN 2011) liegt dem Bebauungsplan Nr. 314 der Stadt Aurich als gesonderter Teil der Begründung bei.

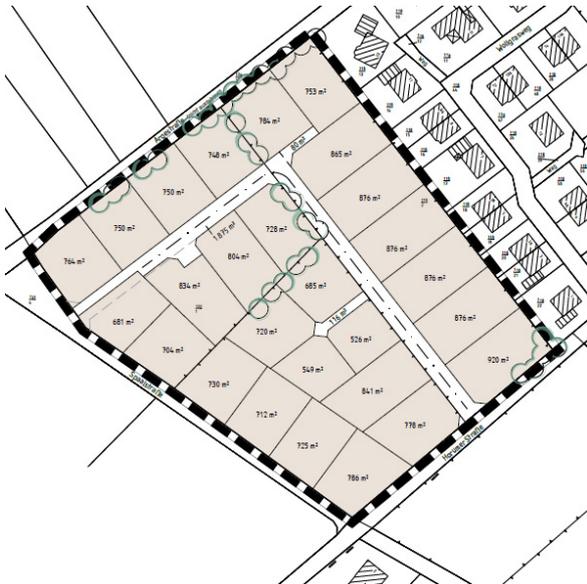
## 8.4 Wallheckenbepflanzung

Zur landschaftstypischen Einfassung des Wohngebietes sowie zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen in Verknüpfung mit den angrenzenden Freiflächen sollen Lücken der als zu erhalten festgesetzten Wallhecken entlang der Spaalstraße und des Argeschlootes mit Bäumen und /oder Sträucher aufgepflanzt werden. Verwendet werden sollen standortgerechte und gebietsheimische Arten entsprechend der Empfehlung des Fachdienstes Planung der Stadt Aurich für die Wallhecken-Lückenpflanzung (Aktenz. 21.93.05) sowie ergänzend standortgerechte und den örtlichen Wallheckenbestand prägende Gehölzarten wie die Esche (*Fraxinus excelsior*).

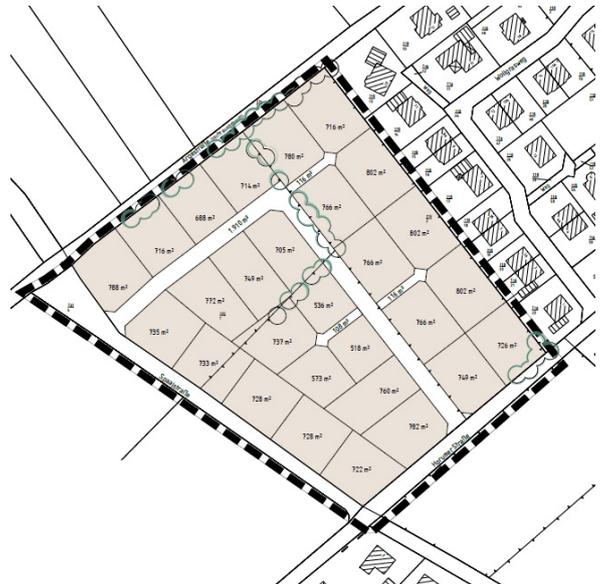
In Bezug auf die aktive bzw. passive Nutzung der Sonnenenergie soll auf eine Bepflanzung der südwestlich und innerhalb des Baugebietes gelegenen Wallhecken mit Bäumen verzichtet werden, um eine übermäßige Verschattung der Grundstücke zu verhindern. Sie sollen als Strauch-Wallhecken erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

## 9 Erschließung

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden mehrere Erschließungsvarianten für das Plangebiet untersucht und gegeneinander abgewogen.



Variante 1



Variante 2 (gewählt)



Variante 3



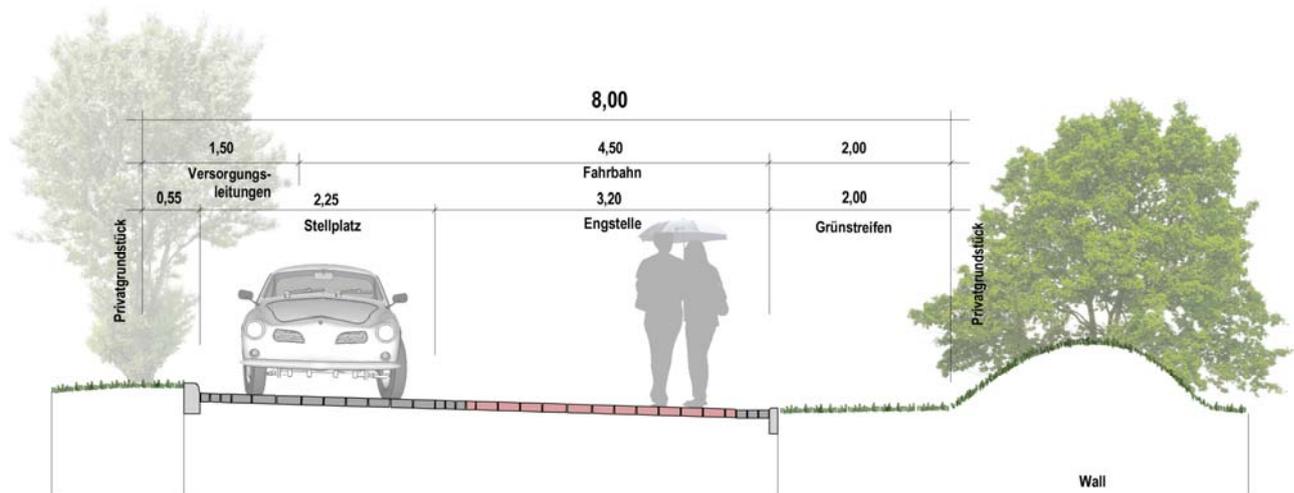
Variante 4

Die gewählte Variante 2 verläuft als so genannte Eckerschließung durch den Geltungsbereich. Eine Wendeanlage ist nicht erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksparzellierung, die sich an dem Bedarf in einem ländlich geprägten Umfeld orientiert. Der Wallheckenschutz ist durch die gewählte Ausrichtung weitgehend optimiert; die Erschließung in nördlicher Ausrichtung orientiert sich an der Lage der Wallhecken. Unter energetischen Gesichtspunkten ist für

alle Grundstücke eine solare Ausrichtung der Baukörper möglich; unter diesem Gesichtspunkt soll auch auf eine Bepflanzung der südwestlich und innerhalb des Baugebietes gelegenen Wallhecken mit Bäumen verzichtet werden, um eine übermäßige Verschattung der Grundstücke zu verhindern. Sie sollen als Strauch-Wallhecken erhalten bleiben.

## Verkehrsraum

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Breite von 4,50 m mit wechselseitig eingeschobenen Stellplätzen. Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m vorgesehen. Ein gegenüberliegender Grünstreifen von 2,0 m stellt den Abstandsbereich zur Wallhecke bereit und soll im nördlichen Bereich der Planstraße eine straßenbegleitende Baumpflanzung aufnehmen.



## Regelquerschnitt Planstraße

Für die punktuell vorgesehenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind im Vergleich zu den privaten Nebenanlagen leicht verringerte Abstände zur Wallheckenachse zulässig. Die Stellplätze werden gem. dem Erschließungskonzept auf der Wallheckenseite zielgerichtet an Stellen ohne wesentlichen Baumbestand angeordnet; durch die leichte Abstandsreduzierung ist es möglich, die Straßenraumbreite dem verkehrsberuhigten Ausbau entsprechend auf 8,00 m zu begrenzen.

## Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt werden im Zusammenhang mit der Festsetzung Nr. 7 (Grundstückszufahrten über die Wallhecke) Bereiche der Wallhecke mit wesentlichem Baumbestand geschützt. Darüber hinaus wurden städtebaulich relevante Bereiche der Wallhecke (Raumkanten) von Zufahrtbereichen ausgeschlossen.

Eine zeichnerische Festsetzung von festgelegten Grundstückszufahrten über die Wallhecke wurde verworfen, da mögliche Änderungen des derzeitigen Parzellierungskonzeptes dann problematisch sind.

### Anbindung des Baugebietes

Der Geltungsbereich wird nordwestlich und südöstlich von den Gemeindestraßen „Horumer Straße“ und „Spaalstraße“ begrenzt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch ca. 30 neu entstehende Baugrundstücke wird über eine innere Erschließungsstraße an die Horumer Straße und die Spaalstraße geführt; einzelne Grundstücke (ca. 5) werden direkt über die Gemeindestraßen erschlossen.

Bei den ab- und zufließenden Verkehren des Plangebietes ist im Wesentlichen eine Nutzung der Horumer Straße zu erwarten, da diese die vorrangigen Ziele Ortsmitte Walle und Stadtzentrum Aurich zielgerichtet anbindet. Die Nutzungsansprüche des fließenden Kraftfahrzeugverkehrs auf der Horumer Straße ergeben sich aus der Erschließungsbedeutung und aus der Verbindungsbedeutung der Stadtstraße. Die RAS 06 nennt Verkehrsraumbreiten zur Überprüfung einer funktionalen Eignung von Situationen bezogen auf die Abwicklung von Begegnungsfällen für spezifische Fahrzeugkombinationen. Dabei sind die jeweils maßgebenden Bemessungsfahrzeuge und Bemessungsfälle zu verwenden. Wenn es die straßenräumliche Situation erforderlich macht, können gem. RAS 06 eingeschränkte Bewegungsspielräume angesetzt werden.

Die RAS 06 nennt bei der vorliegenden Straßencharakterisierung als typische Randbedingung und Anforderung eine Fahrbahnbreite, die eine PKW-PKW Begegnung als Regelfall ermöglichen soll. Gegebenenfalls sind Ausweichstellen für den Begegnungsfall PKW-Müllfahrzeug anzuordnen. Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich. In dieser Charakterisierung werden Verkehrsstärken von bis zu 400 KFZ/h berücksichtigt.

Für den Begegnungsfall PKW-PKW gibt die RAS 06 eine Standardausbaubreite von 4,75 m und eine Ausbaubreite von 4,10 m bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen an. Die Bemessung mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (< 40 km/h) voraus, die hier aufgrund einer bestehenden 30'er Zone vorliegen.

Die Ausbaubreite der Horumer Straße beträgt im Bereich der Baugebietsanbindung 3,60 m und beidseitig geschotterten Seitenstreifen von ca. 0,30 m.

Der oben angesprochene Regelbegegnungsfall ist danach durch Ausweichen auf den geschotterten Randbereich mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen möglich.

Die Nutzung solcher Schotterstreifen stellt langfristig allerdings keine zufriedenstellende Lösung dar, da diese Bereiche einen hohen Unterhaltungsaufwand erfordern. In 60 m Entfernung zur Baugebietsanbindung wurde die Horumer Straße im Zusammenhang mit dem Baugebiet am Wollgrasweg auf 4,50 m verbreitert. Für den Bereich zwischen der Baugebietsanbindung 314 und dem bereits ausgebauten Bereich sollten daher die bisher geschotterten Bereiche ausgepflastert werden, sodass mindestens der oben beschriebene Ausbauquerschnitt mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen erreicht wird.

Zur Bestätigung der prognostizierten Verkehrsstärke werden parallel zum weiteren Verfahren Verkehrsmessungen an der Horumer Straße durch die untere Verkehrsbehörde durchgeführt.

## 10 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

### Strom- und Gasversorgung

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

### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

### Löschwasser

Das Löschwasser wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr.

### Schmutzwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation erforderlich.

### Müllabfuhr

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

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll zum einen über offene Grabenmulden und zum anderen durch Anschluss an den Regenwasserkanal der Straße erfolgen. Die Anbindung erfolgt an das nordwestlich geplante Regenrückhaltebecken.

Das Genehmigungsverfahren zur Oberflächenentwässerung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

## 11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### 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 § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Stand- und Aufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

Die Anwohner von Stichstraßen ohne oder mit nicht ausreichend dimensionierter Wendeanlage müssen ihre Abfall- und Wertstoffe an den Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.

### Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

### Wallhecken

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) geschützt. Sie sind daher in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten und zu fördern. Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind demnach verboten. Zur Vermeidung von Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich ist für die Überwachung aller Wallhecken im Plangebiet ausschließlich die Stadt Aurich Fachbereich Bauen zuständig.

## 12 Städtebauliche Angaben

### Öffentliche Erschließung (Straßenraum)

Verkehrsflächen Bestand	865 qm
Verkehrsflächen Planung	1.890 qm

### Wasserwirtschaftliche Flächen

Argeschlot	410 qm
Regenrückhaltebecken	850 qm
Grabenmulden, privat	900 qm

### Grünflächen

Wallhecken Erhalt	310 qm
Wallhecken Erhalt und Aufpflanzung	1.500 qm

Wohnbauflächen	17.420 qm
----------------	-----------

---

<b>Summe Plangebiet</b>	<b>24.145 qm</b>
-------------------------	------------------

## 13 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 21.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314, Spaalstraße beschlossen.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 07.03.2011 bis 31.03.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf die Möglichkeit der Unterrichtung hingewiesen. Die Bekanntmachung erfolgte in der örtlichen Presse.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314 hat gemäß §3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 29.07.2011 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form.

Aurich, den

Der Bürgermeister  
Herr Windhorst

Diese Begründung wurde dem Rat der Stadt Aurich zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 314 in der Sitzung am \_\_\_\_\_ vorgelegt.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich  
Aurich, den 15.08.2011

johann-peter schmidt  dipl.-ing. architekt

Architekturbüro Johann-Peter Schmidt  
Bgm.-Schwiening-Str. 12 / 26603 Aurich  
Tel. 04941 - 68634 / Fax 04941 - 68637  
mail@jps-architekten.de