

Zusammenfassende Erklärung  
zum Bebauungsplan Nr. 367 " Westlich im Timp"  
in den Ortsteilen Haxtum und Extum  
der Stadt Aurich

---

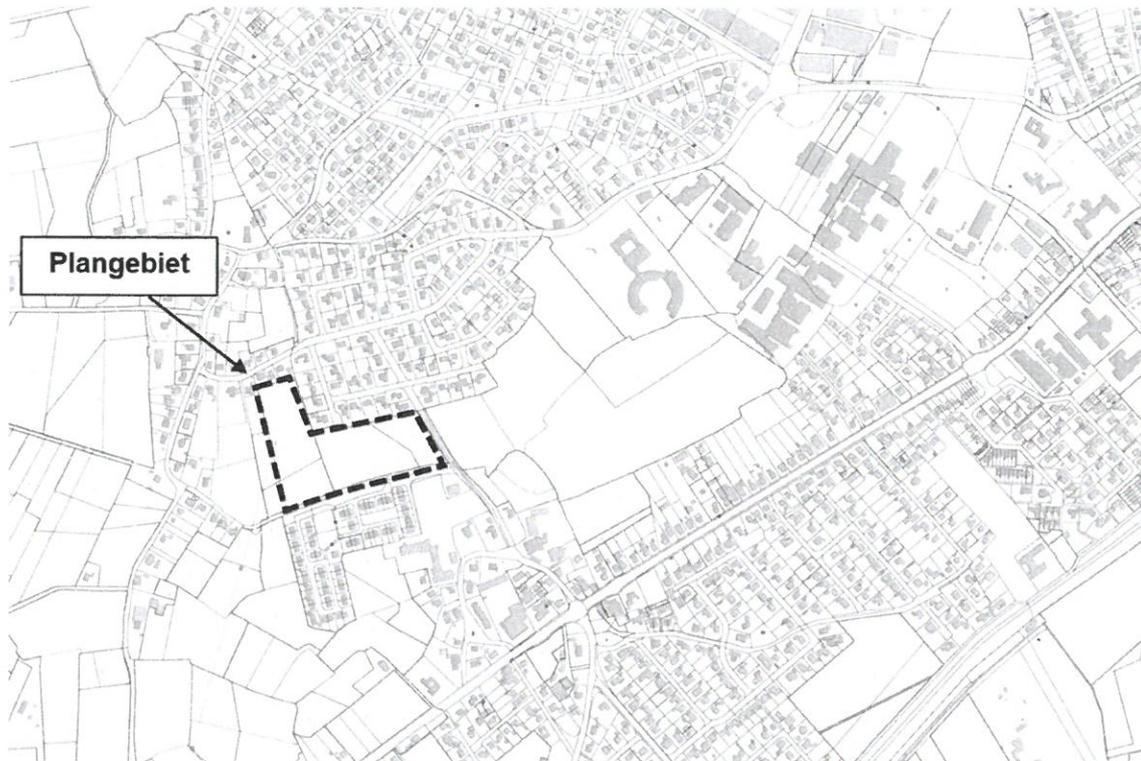


Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab  
Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich

*Bearbeitungsstand Mai 2021*

Stadt Aurich  
Bürgermeister - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



**BPW** Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>8</b>

Die Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 367 " Westlich im Timp" wurde gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Aurich ausgearbeitet von:

BPW Stadtplanung  
Baumgart Lemke Schlegelmilch  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen

Telefon 0421.51701640  
office@bpw-stadtplanung.de  
www.bpw-stadtplanung.de

## 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Planungsanlass	<p>Für die Stadt Aurich sind steigende Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 und eine positive wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Jahren prognostiziert. Um die erwarteten Bedarfe an Wohnraum zu decken und dennoch sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sind zusätzliche Wohnbauflächen in integrierter, zentraler Lage benötigt.</p> <p>Für das Stadtgebiet Aurich liegt eine kleinräumige Prognose des Wohnungsbedarfs von der NBank (Kommunalprofil 2016) auf der Grundlage der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 des Landes Niedersachsen (Basisjahr 2017) vor. Auf Grundlage der ausgewerteten Statistik ergibt sich die Abschätzung, dass sich bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage von 1.615 Wohnungen gegenüber 2017 ergibt.</p>
Planungsziele	<p>Zur Entwicklung des westlichen Stadtgebietes sowie eines innenstadtnahen Wohngebietes soll der Bebauungsplan Nr. 367 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und darstellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des Angebots an Wohnbauflächen, um einen Teil des Bedarfs zu decken. Mit der Planung für den B-Plan Nr. 367 werden zusammenfassend die nachstehenden Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bedarfsgerechte Entwicklung einer Wohnbaufläche.</li><li>▪ Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen und -typen für primär ältere Bevölkerungsgruppen.</li><li>▪ Berücksichtigung der bestehenden Ortsteilgrenzen durch die Herstellung einer freiräumlichen Zäsur.</li><li>▪ Bildung von attraktiven und lebenswerten öffentlichen Räumen.</li><li>▪ Berücksichtigung der erhaltenswerten und ortbildprägenden Wallheckenstrukturen.</li><li>▪ Erhalt des bestehenden Haxtumer Schlootes.</li><li>▪ Herstellung von Fuß- und Radwegen.</li><li>▪ Errichtung von Regenrückhaltebecken, die die Rückhaltung von Niederschlagswasser für die Wohngebiete der beiden B-Pläne Nr. 333 und 367 sichert.</li><li>▪ Verkehrsarme Erschließung sowie Verhinderung von Durchgangs- und Schleichverkehren.</li><li>▪ Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien.</li></ul>

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte bereits auf Ebene des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Bilanzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft erarbeitet.

Flora und Fauna	<p>Das Plangebiet wird zurzeit zum größten Teil als Weidefläche sowie für landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden verläuft entlang der bestehenden Siedlungskante eine Wallhecke mit z. T. großen Baumstrukturen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze liegt der Haxtumer Schloot, der in Richtung Westen fließt. Dieser Schloot diente der Be- und Entwässerung der Acker- und Weideflächen.</p> <p>Die geschützten Wallhecken werden erhalten.</p>
Freiraum und Räumstreifen	<p>Prägend für die Freiraumstruktur sind zum einen die westlich gelegenen Regenrückhaltebecken, zum anderen eine 30 m breite freiräumliche Zäsur, die die beiden Ortsteile Haxtum und Extum optisch trennt und die Ortsteilgrenze räumlich wahrnehmbar werden lässt. Nördlich dieser Grünfläche und westlich entlang der Regenrückhaltebecken verlaufen bestehende Wallhecken.</p>
Gewässer	<p>Entlang der südlichen Plangebietsgrenze fließt der Wassergraben Haxtumer Schloot als Verbandsgewässer II. Ordnung. Entlang Haxtumer Schlootes ist ein 10 m breiter Räumstreifen, bestehend aus öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen. Diese dienen als Versorgungstreifen, als zusätzliche private Grünfläche sowie als Biotopvernetzung entlang des Grabens in Richtung offener Landschaftsstruktur.</p>
Entwässerung	<p>Ziel bei der Entwässerung ist es, einen möglichst großen Teil des Niederschlagswasser lokal zu versickern. So kann auch das städtische Kanalisationssystem entlastet werden. Aufgrund der Größe der geplanten Wohngebiete westlich und östlich der Straße Im Timp ist dazu die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Die örtliche topografische Höhenentwicklung, mit einem leichten Gefälle von Nordost nach West begünstigt eine Regenrückhaltung im Westen der Straße.</p> <p>Im Zuge der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption wurde dabei weiterführend ermittelt, dass der umliegende Bereich der westlich bestehenden Stromtrasse aufgrund seiner Topografie und seiner Lage am Stadtrand prädestiniert für die Errichtung von Regenrückhaltebecken ist. Vor diesem Hintergrund wurde im B-Plan 367 am westlichen Plangebietsrand ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das auch das Regenwasser aus dem Plangebiet des B-Plan 333 aufnehmen kann.</p>

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Öffentlichkeitsbeteiligung	<p>Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.03.2020 bis einschließlich 27.03.2020 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
----------------------------	--

Frühzeitige  
Beteiligung der  
Fachbehörden  
und sonstiger  
Träger öffent-  
licher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2020 ebenfalls vom 09.03.2020 bis einschließlich 27.03.2020 beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu wasserrechtlichen Belangen wurden beachtet. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde mit dem Landkreis abgestimmt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zur Abfallentsorgung wurden beachtet. In Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb wurde von der Stadt Aurich ein flächensparender Wendehammer für das Stadtgebiet entwickelt, der bereits in mehreren Baugebieten Anwendung findet.
- Die Hinweise zu bodenschutzfachlichen Belangen wurden zur Kenntnis genommen. Die Eingriffe in den Boden werden bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung beachtet. Eine gesonderte bodenkundliche Baubegleitung wird daher nicht für notwendig gehalten. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist aufgrund der zeitlich nicht absehbaren Dauer der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Der Umweltbericht wird daher um einen Hinweis zum Bodenschutz ergänzt. Die Stadt Aurich wird im Zuge der Eigenverantwortlichkeit diese Hinweise bei der Gestaltung der öffentlichen Flächen beachten. Die privaten Bauherren erhalten diese Hinweise mit der Baugenehmigung ausgehändigt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu naturschutzfachlichem Belange wurden berücksichtigt. Die Brutvogelkartierung wurde im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt. Textliche Festsetzungen zu Bäumen und Ausgleichsmaßnahmen wurden ergänzt. Der Umweltbericht wurde ergänzt. Die Kompensation für die Höhlenbäume durch Nistkästen wurde im Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Hinweis des Forstamtes Neuenburg zu Walflächen außerhalb des Plangebiets wurden zur Kenntnis genommen. Ein Konflikt mit den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen besteht nicht.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden beachtet. Sie werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Belange des Lärmschutzes und der Kompensation wurden abgestimmt.
- Die Hinweise des Nds. Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurden beachtet. Es wurde ein

Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Im Zuge Erschließungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erstellt, das auch die ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer berücksichtigt.

- Die Hinweise des NABU zur erforderlichen Erläuterung der Geruchsbelastung durch die Kläranlage Aurich-Haxtum, zur vernässelten Geländesenke und zur Küstenzone wurden berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst und ergänzt.
- Die Hinweise des NABU zum Eingriff in das Landschaftsbild und weitere Forderungen zu Wallhecken(bäumen), Baumarten und Kompensation wurden zur Kenntnis genommen und finden keine Berücksichtigung, da sie nicht Aufgabe bzw. Bestandteil der Bebauungsplanung sind oder seitens der Stadt Aurich in Abstimmung mit der UNB anders geregelt werden. Die Forderung zur Begründung der Notwendigkeit der Ausweisung eines Wohngebiets, wie sie mit dem Bebauungsplänen Nr. 333 und 367 verfolgt wird ist bereits in der Beschreibung des Planungsanlasses mit Erläuterung des Wohnraumbedarfes 2030 in der Begründung dargestellt. Diese wurde klarstellend ergänzt.

#### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 367 "Westlich im Timp" und der Entwurf der Begründung haben vom 05.01.2021 bis zum 19.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Terminvergabe öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom 23.12.2020 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweisen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu wasser- und deichrechtlichen Bedenken wurden beachtet. Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde vorgelegt. Die Unterlagen für die geplante Gewässerumlegung wurden beigefügt. Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des Landkreises Aurich zu abfallrechtlichen Belangen wurden beachtet. Als Bemessungsfahrzeug wird in der Stadt Aurich das 3-achsige Müllfahrzeug herangezogen. In Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb wurde von der Stadt Aurich ein flächensparender Wendehammer für das Stadtgebiet entwickelt, der bereits in mehreren Baugebieten Anwendung findet.
- Die bodenschutzfachlichen Hinweise des Landkreises Aurich sind in die Abwägung eingeflossen. Hinweise zum Umgang mit Baustellenabfällen sowie dem Bodenaushub werden der an die Ausführungsplanung weitergeleitet. Die Bedeutung der Plaggenesche als

schutzwürdige Böden wurde im Umweltbericht dargestellt und entsprechend bewertet. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist aufgrund der zeitlich nicht absehbaren Dauer der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht umsetzbar. Weitere Hinweise zur Gewässerunterhaltung, Wallhecken, Anpflanzungen (auch Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen) und invasive Arten wurden beachtet und berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde angepasst. Die Stadt Aurich wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Bereich des BP 367 anlegen. Da die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens primär die Funktion des Regenrückhaltebeckens (technisches Bauwerk) sicherstellen muss, wird die Stadt Aurich keine weiteren Pflege- und Entwicklungspläne hierfür erstellen. Das Regenrückhaltebecken wurde daher auch nicht als Kompensation berücksichtigt, vielmehr ist für das Regenrückhaltebecken aufgrund der Zerstörung der anstehenden Plaggenesche eine Kompensationsnotwendigkeit ermittelt worden.

- Die Hinweise der Stadt Aurich, NRB Stadtentwässerung wurden berücksichtigt. Es wurde eine textliche Festsetzung zu den Gebäudehöhen ergänzt, die das „Zuschütten“ der Wallheckenstrukturen verhindern soll.
- Die Hinweise der NLWKN wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und abgestimmt. Weitere Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Löschwasserversorgung wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise des BUND zu der Festlegung einer Ost-West-Ausrichtung der Dächer wird zur Kenntnis genommen und findet keine Berücksichtigung, da diese nicht zwangsläufig notwendig oder effizient ist.
- Die Hinweise des BUND zur Energieversorgung zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Nutzung und dient nicht dazu, verbindliche Regelungen für die Energieversorgung vorzugeben. Dies obliegt der Stadt Aurich und wird in der nachfolgenden Planung bestimmt. Weitere Hinweise zu Wallhecken und Bäumen wurden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise des NABU zum Eingriff in das Landschaftsbild und weitere Forderungen zu Wallhecken(bäumen), invasiven Arten, Kompensation und Baumarten wurden zur Kenntnis genommen. Die Forderung zur Begründung der Notwendigkeit der Ausweisung eines Wohngebiets, wie sie mit den Bebauungsplänen Nr. 333 und 367 verfolgt wird, sind bereits in der Beschreibung des Planungsanlasses mit Erläuterung des Wohnraumbedarfes 2030 in der Begründung dargestellt. Die Forderungen zur Ausweisung einer Fläche für ein Blockheizkraftwerk und der Regelungen zur Errichtung von Carports und Garagen werden nicht berücksichtigt.

- Die Hinweise des I. Entwässerungsverband Emden wurden beachtet. Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und mit dem Verband abgestimmt. Eine Drossel ist wie beschrieben vorgesehen, die Zugänglichkeit zur Anlage ist gewährleistet.

#### **4 Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Aurich hat verschiedene Standorte für wohnbauliche Entwicklungen im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzept miteinander verglichen und anhand verschiedener Kriterien geeignete Standorte zur mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung ausgewählt. Die im zentralen Siedlungsbereich liegende Fläche „Im Timp“ gehört zu den mittelfristig zu realisierenden Wohnbaugebieten. Aufgrund der Prognosen für die Haushaltsentwicklung und den daraus entstehenden Wohnraumbedarfen kommt die Null-Variante nicht in Betracht.

Für die Bebauung wurden verschiedene Konzepte zur Neuordnung des Plangebiets geprüft. Das den Planungen zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist Ergebnis der Abwägung der verschiedenen Belange.