

Begründung
BEBAUUNGSPLAN NR. 381
„SÜDLICH WALLSTER LOOG“
Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 2.000

Bearbeitungsstand: Juli 2021

Stadt Aurich

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH



johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34
mail@jps-architekten.de



Inhaltsverzeichnis

Seite

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
QUELLENVERZEICHNIS	3
ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG	3
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Planungsanlass	4
2 PLANUNGSVORGABEN	4
2.1 Raumordnung	4
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich	5
2.4 Beschleunigtes Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	6
3 PLANUNGSRAUM	6
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen	8
4.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO	8
4.5.1 Dachform	8
4.5.2 Dachaufbauten	9
4.5.3 Farb- und Materialfestlegung	9
4.5.4 Einfriedungen	9
4.5.5 Gestaltung der Vorgärten	9
5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	10
5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	10
5.3 Oberflächenentwässerung	10
5.4 Ver- und Entsorgung	10
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
6.1 Umweltbelange	11
6.2 Immissionsschutz	14
6.2.1 Lärmimmissionen	14
6.2.2 Geruchsmissionen	14
7 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften	16
7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	16
7.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise	16
7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis	16
7.5 Baumschutz	16
7.6 Wallheckenschutz	17
7.7 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten	17
7.8 Besonderer Artenschutz	17
7.9 Denkmalschutz	18
7.10 Sortimentsliste	18
7.11 Nicht überbaute Flächen	18
8 STÄDTEBAULICHE ANGABEN	19
9 VERFAHRENSVERMERKE	19



Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich	4
Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich und 32. Berichtigung	5
Abb. 3: Baumbestand im Plangebiet	12
Abb. 6: „Auricher Sortimentsliste“ der Zentren- u. nicht Zentrenrelevanten Sortimente	18

Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Stadt Aurich: Siedlungsentwicklungskonzept 2020

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)

Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL 2009) einschließlich Anlage 2: Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL (i. d. F. der LAI vom 29. 2. 2008)

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

DIN 18005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

RLS-90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 - Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

1. Schalltechnische Beratung, Verkehrslärm - IEL-Stellungnahme Nr. 4656-20-L1
IEL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich
Messstelle nach § 29b BImSchG
2. Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen einschließlich der Ergänzungssimulation vom 12.11.2020
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Mars-la-Tour-Straße 1 – 13, 26121 Oldenburg

1 Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 381 beschlossen.

1.2 Planungsanlass

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen im Ortskern von Walle direkt am Wallster Loog Flächen für eine bauliche Nachnutzung zur Verfügung. Die verbindliche Bauleitplanung Nr. 381 wird diesen Bereich städtebaulich neu ordnen. Je nach Parzellierung können ca. 5 Baugrundstücke bereitgestellt werden. Am Wallster Loog besteht die Möglichkeit, die Freianlagen des benachbarten Dorfgemeinschaftshauses Brakhuis (Wallster Loog 68) innerhalb des Plangebietes zu erweitern.

Das der Planung zugrunde gelegte Erschließungskonzept berücksichtigt eine mögliche spätere Erweiterung der Bauflächen in südlicher Richtung.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. Oktober 2019 in Kraft getreten.

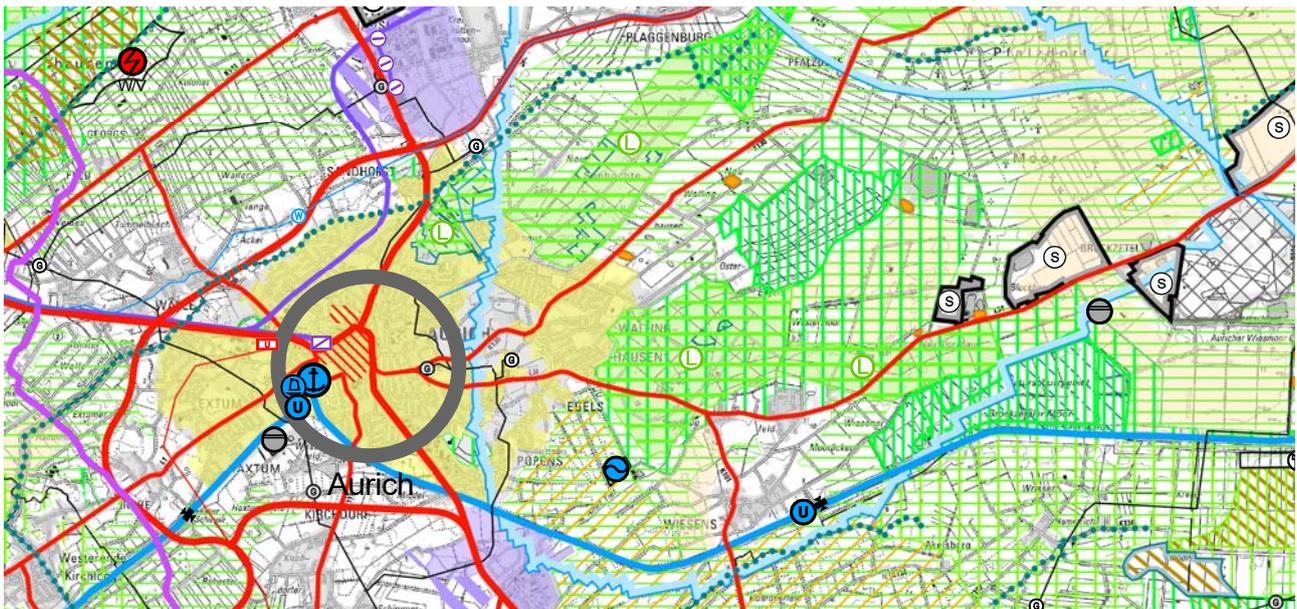


Abb. 1: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Für das Plangebiet enthält das RROP keine flächenbezogenen Festlegungen. Gleiches gilt für die angrenzenden Flächen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 381 vorbereitete städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches im Ortskern von Walle widerspricht den Zielen der Raumplanung nicht.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen im Ortskern von Walle als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 32. Berichtigung angepasst; eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur gegeben.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung



32. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

Planzeichen
Art der baulichen Nutzung



Sonstige Planzeichen



Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich und 32. Berichtigung

2.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich

Das Siedlungsentwicklungskonzept 2020 befindet sich derzeit in den abschließenden Beratungen der politischen Gremien der Stadt Aurich. Ein Beschluss des Konzeptes wird in Kürze erfolgen.

Das Plangebiet wird im Siedlungsentwicklungskonzept zum einen als Baulücke (Bereich Wallster Loog) und zum anderen als Flächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Walle dargestellt (südlicher Bereich); letztere Darstellung geht deutlich über die Abgrenzung des Plangebietes hinaus. Im Erschließungskonzept für den Bebauungsplan ist daher die mögliche Entwicklung in südlicher Richtung zu berücksichtigen.

2.4 Beschleunigtes Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Fläche eines aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebes eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter den im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 qm (zulässige Grundfläche insgesamt = 5.100 qm gemischte Bauflächen x GRZ 0,3 = 1.530 qm).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden, liegen nicht vor.

3 Planungsraum

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich einer ehemaligen Hofstelle, deren bauliche Anlagen heute nicht mehr vorhanden sind; die Erschließungsanlagen und Hofbefestigungen sind größtenteils noch erkennbar. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Wohngebäude Wallster Loog Nr. 72, welches erhalten werden soll.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die im Bereich des Wallster Looges dominierende gemischte Nutzung für das Plangebiet aufgenommen werden.

Die im Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Situation des Plangebietes ein. Tankstellen führen zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und stellen ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die bestehenden benachbarten Wohnbaugrundstücke dar.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO werden hier ebenfalls ausgeschlossen, bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Vergnügungsstätten finden sich häufig an der Stelle aufgegebenener oder verdrängter Nutzungen wieder und führen mit der Zeit zu einer Strukturveränderung bis zu einer Niveausenkung (Trading – down – Effekt). Im Plangebiet können Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen, mit ihrer höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität der übrigen Nutzungen mit sich bringt. Weiterhin sind durch die langen Nutzungszeiten der Einrichtungen Lärmbelastigungen auf angrenzende Wohnnutzungen, durch Besucher und Besucherverkehre auch in den Ruhezeiten zu erwarten. Das vermehrte Eindringen solcher Nutzungen in das städtebauliche Gefüge stellt eine unerwünschte Entwicklung dar, der mit dem Ausschluss dieser Nutzung entgegengewirkt werden soll. Für Vergnügungsstätten sind im Stadtgebiet andere und geeignetere Flächen bzw. Standorte vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP's. Insofern sind mit der Bauleitplanung Nutzungsregelungen zu treffen, mit denen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden können. Einzelhandelsagglomerationen liegen vor, wenn sich mehrere selbständige, auch für sich nicht großflächige zulässige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert ansiedeln oder angesiedelt werden können, von denen dann in ihrer Gesamtbetrachtung möglicherweise raumbedeutsame Auswirkungen wie von einzelnen Einzelhandelsgroßprojekten ausgehen

oder ausgehen können. In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 381 alleine werden vermutlich noch keine Einzelhandelsagglomerationen begründet, zumal die zulässige Geschossfläche mit 180 qm pro Einzelhaus stark begrenzt ist und der gesamte Geltungsbereich gerade mal 0,6 ha beträgt. Zu betrachten sind in diesem Zusammenhang aber auch die benachbarten Flächen entlang des Wallster Looges, die zum überwiegenden Teil im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden; in der Summe sind diese Flächen dann durchaus geeignet, ohne differenzierte Nutzungsregelungen Einzelhandelsagglomerationen zu begünstigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch einen Ausschluss der entsprechenden Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO entgegengewirkt. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ zentrenrelevant sind, werden ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit umfasst 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 381 durch die Grundflächenzahl, ergänzend durch eine maximal zulässige Geschossfläche, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung im ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes wird eine Beschränkung der Geschossfläche der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf max. 180 qm festgesetzt. Gemäß § 20 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt, so dass ein ausreichender Spielraum in der Ausgestaltung der Hauptgebäude gewährleistet ist.

Ergänzend zur Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird zusätzlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 40 % überschritten werden darf.

In Anlehnung an das bauliche Umfeld wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die darüber hinaus vorgegebene maximale Traufhöhe von 4,00 m und die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m werden übermäßig hohe Gebäude verhindert, die sich bezüglich ihrer Höhenentwicklung nicht in das Ortsbild in diesem Bereich von Walle einfügen würden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der geplanten städtebaulichen Konzeption ergeben. Es wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 18 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude unter 50 m. Ziel der Einschränkung ist die Sicherung der kleinteiligen Bauungsstruktur in diesem Bereich des Wallster Looges.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für das Baugebiet auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Damit will die Stadt Aurich einer nicht erwünschten wohnlichen Verdichtung entgegenwirken, welche zum einen den vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes nicht entspricht und zum anderen künftig zu infrastrukturellen Problemen führen könnte.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) 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.

Stellplätze, Carports und Garagen nach §12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, müssen zum Schutz der Wallhecken einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Mittelachsen der Wallhecken einhalten.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen auf einen maximalen Wert über dem Niveau der öffentlichen Planstraße begrenzt. Damit werden insbesondere die Erfordernisse bei der Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Durch Planeintrag der Zielhöhen über NN für die Planstraße werden die Höhenbezugspunkte definiert.

4.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Wesentlich für die Qualität eines Gebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) geschaffen.

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.

Die umliegenden Bereiche des Plangebietes werden im Wesentlichen durch Gebäude aus den letzten Jahrzehnten geprägt, die eine vielfältige Ausgestaltung der Fassaden aufweisen; historische Gebäude mit ursprünglicher Fassaden- und Dachausbildung sind nur noch vereinzelt vorhanden. Aus dieser Situation lassen sich daher auch nur solche örtlichen Bauvorschriften ableiten, die den Bestand aufnehmen und im Sinne eines zusammenhängenden Siedlungsbildes fortführen.

Westlich des Plangebietes befindet sich das nach seinem letzten Besitzer benannte Brakhuis (Wallster Loog Nr. 68). Das im Jahr 1812 als Dorfschule errichtete Gebäude wird heute als Dorfgemeinschaftshaus genutzt und wird im Verzeichnis der Baudenkmale (§ 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, DSchG ND) geführt.

Neben den örtlichen Bauvorschriften sind in der Umgebung eines Baudenkmals auch die Bestimmungen des DSchG ND zu berücksichtigen, wonach bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals so zu gestalten sind, dass eine Beeinträchtigung nicht eintritt. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.

4.5.1 Dachform

Da die Ausbildung der Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die ortsbildtypischen Formen des geeigneten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

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

4.5.2 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.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum 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, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

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.

4.5.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. 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. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Für die Außenwände soll auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet werden, um sowohl aus Energiespargesichtspunkten als auch unter Aspekten des kostengünstigen Bauens zwischen verschiedenen Materialien, wie Verblendmauerwerk, Holzwänden und Putzwänden zu wählen. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech sollte wegen einer störenden Wirkung vermieden werden.

4.5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen, grüngerprägten Ortsbildes sind für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen mit Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) begrünt werden. Mit den festgesetzten, für die heimische Tierwelt „nutzbaren“ Arten, wird der zunehmenden Verdrängung ökologisch sinnvoller Einfriedungen der Vorgärten entgegengewirkt.

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

4.5.5 Gestaltung der Vorgärten

Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstückes, der zwischen dem Gebäude und der Straße liegt. Dieser Bereich ist bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Der zunehmende Trend zu Schottergärten in den privaten Außenanlagen ist kritisch zu sehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Kleinklima, Boden und das Stadtbild sind Anlass,

Regelungen zur Gestaltung von privaten Außenanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwar ist die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bereits in § 9 Abs. 2 NbauO geregelt, eine Festsetzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Pkt. 6 wird diese Problematik aber näher in das Bewusstsein der Bauherrinnen und Bauherrn rücken.

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Wallster Loog“ sowie eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die am Ende mit einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge abschließt.

Die Anlage eines Wendekreises mit einem Durchmesser von mindestens 18 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ist in Anbetracht der vorliegenden Quartiersgröße unverhältnismäßig; aus diesem Grunde verwendet die Stadt Aurich einen Wendehammer, der gemäß den Ausführungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ lediglich ein zweimaliges Zurückstoßen des 3-achsigen Müllfahrzeuges erfordert. Die Fahrzeugüberhänge sind bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Der öffentliche Straßenraum der neuen Planstraße wird in einer Breite von 6,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Regelbreite von 4,50 m mit eingeschobenen Stellplätzen. Eine Straßenausbaubreite von 4,50 m berücksichtigt den Begegnungsfall PKW - PKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (verminderter Geschwindigkeit) und ist für den vorliegenden Fall einer kurzen Anliegerstraße angemessen. Der Begegnungsfall PKW - LKW ist hier nur in Ausnahmefällen anzunehmen. Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m Breite vorgesehen; ein gegenüberliegender Grünstreifen von 0,50 m Breite schließt den Straßenraum ab.

5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundtücken werden im Bereich von Knotenpunkten zur Gewährleistung des Betriebes der Erschließungsanlagen festgelegt.

5.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet. Nach den Ergebnissen der Voruntersuchung ist eine Regenrückhaltung erforderlich; eine entsprechende Fläche für ein Rückhaltebecken ist südlich angrenzend an den Geltungsbereich vorgesehen. Die Fläche steht für diesen Zweck zur Verfügung; entsprechende Vereinbarungen wird die Stadt Aurich über den Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger treffen. Die Erreichbarkeit zum Zweck der Unterhaltung des Rückhaltebeckens ist gewährleistet. Bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung kann die Lage des Rückhaltebeckens der städtebaulichen Konzeption entsprechend angepasst werden.

5.4 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

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 L/Min. bzw. 48 cbm/Std. 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 max. 150 m nicht überschreiten.

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.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung eines bereits baulich vorgeprägten Areals. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden unter den Ausführungen zum Immissionsschutz erläutert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser werden in den bodenschutzrechtlichen Hinweisen erläutert.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht berührt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht berührt.

Durch ein Bestandsaufmaß am 17.10.2019 und eine Bestandsbewertung durch den Fachdienst Planung der Stadt Aurich vom 21.02.2020 wurde der Baum- und Wallheckenbestand im Plangebiet aufgenommen.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle auf 20 m Länge eine geschützte Strauch-Wallhecke vorhanden. Diese kann aufgrund der Randlage erhalten bleiben. Weiter südlich grenzt ein Grünland-Wallhecken-Areal und die Niederung der Sandhorster Ehe an. Zum Wurzelschutz der Wallgehölze und zum Landschaftsbildschutz werden Mindestabstände von 5 m für Haupt- und Nebengebäude und von 3 m für sonstige Bodenbefestigungen festgesetzt.

Im Plangebiet sind 22 Laubbäume und ein Nadelbaum vorhanden. Sie unterliegen nur zum geringen Teil dem Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Absatz 1 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG, da es sich überwiegend um junge Heckenüberhälter, Obstbäume, Pionierbaumarten mit geringerer Lebensdauer und einen Nadelbaum handelt.

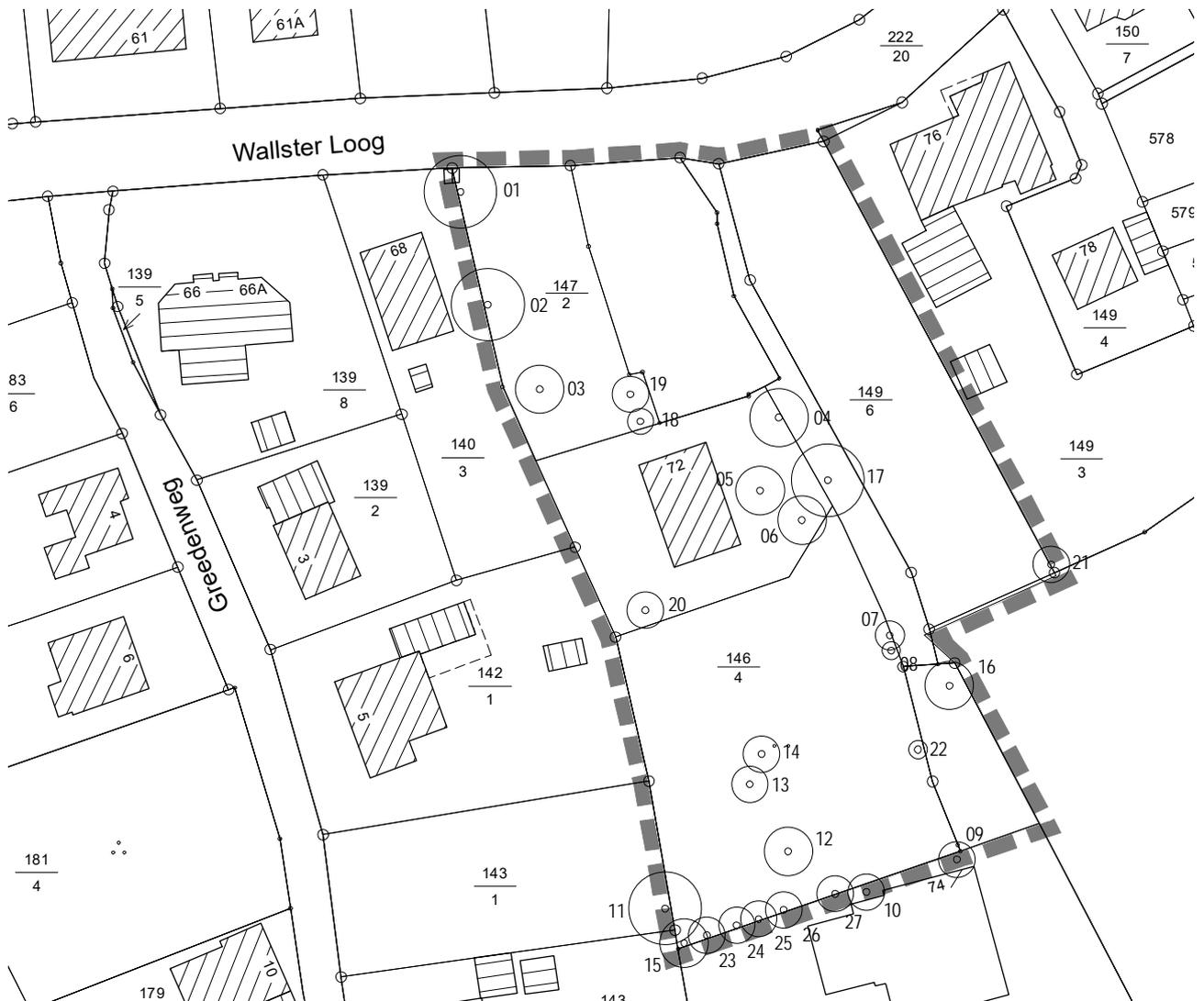


Abb. 3: Baumbestand im Plangebiet¹

Fünf größere Laubbäume (Nr.15 bis 19) der langlebigeren Arten Rotbuche, Esche und Sommerlinde sind allerdings nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützt. Rotbuche und Esche sind im Naturraum der Auricher Geest in freier Natur vorkommende Arten. Sommerlinden sind Bäume einer im niedersächsischen Tiefland allgemein heimischen Art.

¹ Bestandsaufmaß vom 17.10.2019, Fachdienst Planung der Stadt Aurich



Knapp außerhalb des Plangebietes stehen noch vier weitere ungeschützte Laubbäume.

Lfd. Nr.	Art	Stammdurchm. (cm)	Stammumfang (cm)	Kronendurchm. (cm)	Bemerkungen
1	Sandbirke	60	188	11	
2	Sandbirke	40	126	10	
3	Vogelbeere	20	63	7	
4	Sandbirke	50	157	11	
5	Sandbirke	25	79	7	
6	Sandbirke	25	79	7	
7	Rotbuche	15	47	3	
8	Rotbuche	10	31	2	
9	Sandbirke	40	126	10	außerhalb des Plangebietes
10	Roskastani	20	63	4	außerhalb des Plangebietes
11	Weißweide	90	283	12	außerhalb des Plangebietes
12	Apfelbaum	30	94	8	
13	Birnbaum	20	63	5	
14	Birnbaum	20	63	5	
15	Rotbuche	35	110	9	Erhaltungsfestsetzung
16	Esche	30	94	6	Baumschutzsatzung
17	Esche	80	251	12	Baumschutzsatzung
18	Sommerlind	80	251	4	Baumschutzsatzung
19	Sommerlind	140	440	6	Baumschutzsatzung
20	Lebensbaum	20	63	5	
21	Esche	15	47	3	außerhalb des Plangebietes
22	Esche	10	31	2	
23	Rotbuche	20	63	4	Heckenüberhälter
24	Rotbuche	20	63	4	Heckenüberhälter
25	Rotbuche	20	63	4	Heckenüberhälter
26	Rotbuche	20	63	4	Heckenüberhälter
27	Rotbuche	20	63	4	Heckenüberhälter

Tabelle 1: Bewertung des Baumbestandes²

Der Schutzstatus der Baumschutzsatzung ist eingeschränkt, denn zulässige Baumaßnahmen dürfen danach nicht unzumutbar behindert werden. Von den geschützten Bäumen wird daher nur die Rotbuche in der Südwestecke nach § 9 Absatz 1 Ziffer 25.b) Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzt. Mit Hauptgebäuden ist zu dem Baum entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze zum Stammfuß ein Mindestabstand von 13 m einzuhalten. Mit Nebengebäuden und weiteren Bodenversiegelungen ist entsprechend der textlichen Festsetzung zum Stammfuß ein Mindestabstand von 4,5 m entsprechend dem Kronenhalbmesser einzuhalten. Diese Schutzfestsetzung sichert lt. DIN 18920 einen ausreichenden Wurzelschutz.

Weitere 4 Bäume mit Standorten in oder nahe an überbaubaren Flächen bzw. Verkehrsflächen bleiben zukünftig ausschließlich nach der Baumschutzsatzung geschützt. Eine tatsächliche Entfernung geschützter Bäume ist bei der Umsetzung der Planung durch die Herstellung der zusätzlichen Erschließungsanlagen für eine der Eschen erforderlich. Im Zuge der Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden ist im Einzelfall

² Bestandsbewertung vom 21.02.2020, Fachdienst Planung der Stadt Aurich

eine Baumerhaltung bei den weiteren 3 Bäumen mit Schutz nach Baumschutzsatzung zu prüfen, und bei einer möglichen Anpassung des jeweiligen Bauvorhabens anzustreben.

Die geschützten Bäume dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Ortsbildgliederung sowie als Lebensraum von Insekten und Brutvögeln. Daher soll im Fall einer notwendigen Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgen.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der auf das Plangebiet vom Wallster Loog einwirkende Verkehrslärm zu bewerten. Die Bewertung wird auf der Basis von Verkehrszählungsergebnissen gemäß der Berechnungsvorschrift RLS-90 vorgenommen und den Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gegenübergestellt.

Gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für die schalltechnische Beurteilung des Verkehrslärms folgende Orientierungswerte heranzuziehen:

Mischgebiet (MI) Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 dB(A)

Die Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs erfolgt auf der Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Aurich - Quartiersuntersuchungen“ (Stand Mai 2016). Demnach ergibt sich für den „Wallster Loog“ ein Verkehrsaufkommen von DTV = 1.500 Kfz/24h bis DTV = 2.400 Kfz/24h. Für die vorliegende Bewertung wird der angegebene Maximalwert herangezogen. Dieser Wert wird auf das Jahr 2035 (ausgehend von einer jährlichen Zunahme von 0,4 %) hochgerechnet. Die Verkehrslärberechnung wird demnach mit DTV = 2.582 Kfz/24 durchgeführt. Die Ermittlung der stündlichen Verkehrsstärken erfolgt gemäß der Richtlinie RLS-90, Tabelle 3. Die Straße wurde dabei als „Gemeindestraße“ eingestuft. Für den Straßenabschnitt wird als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h angesetzt und für die Beschaffenheit der Straßenoberfläche wird ein Zuschlag von $D_{Str} = 1$ dB berücksichtigt.

Die Verkehrslärberechnung ist auf Basis der v. g. Daten vom Ingenieurbüro IEL aus Aurich vorgenommen worden und in der Stellungnahme Nr. 4656-20-L1 ausführlich erläutert.

Aus den Darstellungen in der Stellungnahme wird ersichtlich, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen nicht überschritten werden. Zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.2.2 Geruchsimmissionen

Allgemeines

Da sich im Umfeld des Plangebietes mehrere Tierhaltungsbetriebe befinden, die zu Geruchsbelästigungen führen können, wurde die Landwirtschaftskammer Niedersachsen von der Stadt Aurich beauftragt, ein Immissionsschutzgutachten anzufertigen. Im Rahmen der Beurteilung wurden die Geruchsimmissionen, unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, ermittelt.

Anforderungen

Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage wird die Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (GIRL 2009) herangezogen.

Gemäß GIRL sind, unterschieden nach Gebietsausweisung, folgende Immissionswerte IW (angegeben als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden = Geruchsstundenhäufigkeit in % der Jahresstunden) als zulässig zu beachten:

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert
Wohn- / Mischgebiete	0,10
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart³

Werden die genannten Immissionswerte überschritten, so ist die Geruchsimmission in der Regel als erhebliche Belästigung (und somit als schädliche Umwelteinwirkung) zu werten.

Ergebnis

Für das Plangebiet wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 13 % und 29 % ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen dabei teils deutlich oberhalb des Immissionswertes gemäß GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10 %. Ursächlich für den starken Anstieg der Immissionswerte in Teilbereichen des Plangebietes ist eine Festmistplatte südlich des Bebauungsplanes im Bereich einer ehemaligen Hofstelle. Für die Festmistplatte liegt keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor, sie wird aber nach wie vor gelegentlich genutzt. Da seitens des Betreibers die Bereitschaft erklärt wurde, die Festmistplatte mit einer Plane abzudecken, hat die Landwirtschaftskammer eine ergänzende Berechnung unter Berücksichtigung dieser Maßnahme erstellt (Ergänzungssimulation vom 12.11.2020). Im Ergebnis zeigt sich, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten dann zwischen 13 % und 15 % liegen und damit immer noch oberhalb der Grenzwerte für Wohn- und Mischgebiete, aber innerhalb der Grenzwerte für Dorfgebiete.

Abwägung und Planerische Bewältigung

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im „Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung“ die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von 15 % sollte aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist dabei genau festzulegen.

Da das gesamte Plangebiet als festgesetztes Mischgebiet eine Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % aufweist, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Übergangsbereich im Sinne der Auslegungshinweise der GIRL mit Geruchsimmissionsrichtwerten von $IW > 10 - 15 \%$ zu kennzeichnen.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem vorliegenden Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB steht die zu erwartende Geruchsbelastung nicht entgegen.

³ Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/cbm in 10 % der Jahresstunden.

7 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden

7.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

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.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z0$ bis $\leq Z2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Bei Bauarbeiten anfallende 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.

Die im Zuge von 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.

7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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

7.5 Baumschutz

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten, sind nach der Baumschutzsatzung

der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Im Plangebiet sind demnach fünf Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon wird ein Einzelbaum im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

7.6 Wallheckenschutz

Die historische Wallhecke im Plangebiet ist mit 20 m Länge entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Diese ist auch eine nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecke. Diese Wallhecke ist nach dem gesetzlichen Schutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil 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, Ohrchenweide / 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 ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

7.7 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

7.8 Besonderer Artenschutz

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

7.9 Denkmalschutz

Das Gebäude Wallster Loog Nr. 68 (Brakhuis) wird im Verzeichnis der Baudenkmale gemäß § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) geführt.

In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 DSCHG ND Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 DSCHG ND genehmigungspflichtig.

7.10 Sortimentsliste

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“. Sie 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	Nicht 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 Sanitärwaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	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

Abb. 6: „Auricher Sortimentsliste“ der Zentren- u. nicht Zentrenrelevanten Sortimente

7.11 Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

8 Städtebauliche Angaben

Mischgebiet	5.148 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	860 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	6.008 qm

9 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 381 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 31.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB wurde den Bürgern vom 10.08.2020 bis einschließlich 31.08.2020 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB mit elektronisch versandter Post vom 07.08.2020 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 19.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 381 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 381 und der Entwurf der Begründung haben vom 03.05.2021 bis zum 11.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronisch versandter Post vom 30.04.2021 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 381 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich im Juli 2021

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

 Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905