

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Egels 3 (EG3/1)

Anlass und Ziel der Planung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 26.03.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG3 –Schoolpad/Im Hook- beschlossen. Durch den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG3 wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes EG3 überdeckt. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2001 bestand ursprünglich darin, die baulichen und räumlichen Strukturen dieses ehemaligen Dorfkernes zu schützen. Die Dorfkernsituation wurde geprägt durch die bestehenden ortsbildprägenden ostfriesischen Gulfhöfe mit einer Orientierung zum angrenzenden Kreuzungsbereich.



Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 werden gezielte Festsetzungen hinsichtlich der zukünftigen zulässigen Mindest- und Höchstgrößen der Gebäude, der Ausrichtungen der Baukörper zum Kreuzungsbereich und weiterer örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung getroffen. Die Festsetzungen sollen dazu dienen, die ursprüngliche städtebauliche Situation fortzuführen und die zukünftige Bebauung in diesem Bereich zu integrieren. Hierzu wurden in den festgesetzten Mischgebieten (MI) bezogen auf die einzelnen Bereiche unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Nutzung getroffen. Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG3 wurde nach dem Abriss eines weiteren ortsbildprägenden ostfriesischen Gulfhofes innerhalb des Plangebietes, ein Neubau im Stil eines ostfriesischen Gulfhofes errichtet. Die damit verbundene Nutzung als Reiterhof bestand einige Jahre. Bevor das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EG3 abgeschlossen werden

konnte, wurde die Nutzung wieder aufgegeben. In dem vorliegenden Bebauungsplan EG3 1. Änderung wurden die gestalterischen Grundsätze der bisherigen Planungen weitergeführt. Zudem wird die Bebaubarkeit durch eine Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes in südlicher Richtung erweitert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Biotoptypen-Bestandserhebung ist durch den Fachdienst Planung im Jahre 2006 und erneut im Jahre 2021 erfolgt. Das Plangebiet befindet sich im Wallhecken-Grünland-Gebiet der Auricher Geest. Die Umwandlung des Grünlandes in eine Wohnbaufläche ergibt im Südteil einen zusätzlichen Eingriff durch die Planänderung.

Die bestehende Wallhecke am Südrand wird zur Eingriffsvermeidung durch Zufügung eines 6,5 m breiten Schutzstreifens ohne Bebauung vollständig erhalten. Ebenso wird der Bestand an zehn geschützten Laubbäumen bei weitgehendem Wurzelschutz als zu erhalten festgesetzt.

Die Überarbeitung des Umweltberichtes zwischen der ersten Auslegung 2007 und der zweiten Auslegung 2021 führt zu dem Ergebnis, dass nunmehr eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich ist, die extern im Georgsfelder Moor durch Entwicklung eines Heidemoores auf 0,19 ha zugeordnet wurde.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 13.11.2006 bis zum 13.12.2006 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2006 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die hierzu eingegangenen Hinweise und Anregungen, ausschließlich von den Trägern öffentlicher Belange, führten in der Abwägung lediglich zu Kenntnisnahmen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 19.02.2007 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 –Schoolpad/Im Hook mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes EG 3/1. Änderung hat vom 23.03.2007 bis zum 23.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 des BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Es sind ausschließlich Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die im Rahmen dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten in der Abwägung zu Kenntnisnahmen.

Der Rat der Stadt Aurich hat danach den überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 –Schoolpad/Im Hook- mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2., i. V. mit § 4a Abs. 3 des BauGB wurde vom 11.10.2021 bis zum 12.11.2021 durchgeführt.

Die zur Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes EG 3/1. Änderung eingegangenen Stellungnahmen führten im Rahmen der hierzu erfolgten Abwägungen im Wesentlichen zu folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen:

- Ergänzung des Umweltberichtes zu schutzwürdigen Plaggeneschböden im Plangebiet und zur Aufnahme eines Hinweises dazu in den Bebauungsplan,
- Einvernehmliche Abstimmung des geschützten Wallheckenbestandes an der Südgrenze mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises,
- Ergänzung des Bebauungsplanes um eine fachtechnische Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung und um einen Hinweis auf Mindestabstände zu Gräben auf Anforderung des OOWV, des NLWKN und des Landkreises,
- Ergänzung von Hinweisen bezogen auf das bestehende Wasserschutzgebiet und diesbezüglich auf die Vermeidung von Schadstoffen in Baumaterialien, auf den grundwasserverträglichen Bau der Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten nach dem Stand der Technik und auf das Verbot unterirdischer Heizöllagerungen auf Anforderung des OOWV, des Landkreises und des NLWKN,
- Ergänzung eines Hinweises auf mögliche archäologische Funde aufgrund einer Stellungnahme der ostfriesischen Landschaft,
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung hinsichtlich der Unzulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nach der Auricher Sortimentsliste entsprechend dem Einzelhandelskonzept auf Anforderung des Landkreises.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Schoolpad/Im Hook- mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wurde am 17.03.2022 vom Rat der Stadt Aurich gefasst.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf die Planänderung im Nordteil würde eine dichte Bebauung mit dorfbilduntypischen Gebäuden ermöglichen: Der Charakter der historischen Dorfmitte von Egels würde endgültig überdeckt und entwertet. Im alten Bebauungsplan Nr. EG3 liegt eine Grundflächenzahl von 0,40 vor, und es bestehen keine baugestalterischen Festsetzungen.

Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung auf der bisherigen Reitplatz- bzw. Grünlandfläche im Südteil ist wegen fehlender Hofstellen in der Nähe dauerhaft nicht mehr realisierbar. Ein Verzicht auf die Planung im Südteil würde ein Auslaufen der Nutzung als Pferdeweide nach sich ziehen. Damit verbunden wäre eine dorfbilduntypische und nicht-landwirtschaftliche Nutzungsintensivierung etwa als Lagerfläche oder ein Brachfallen.

Aurich, den

.....
 Bürgermeister