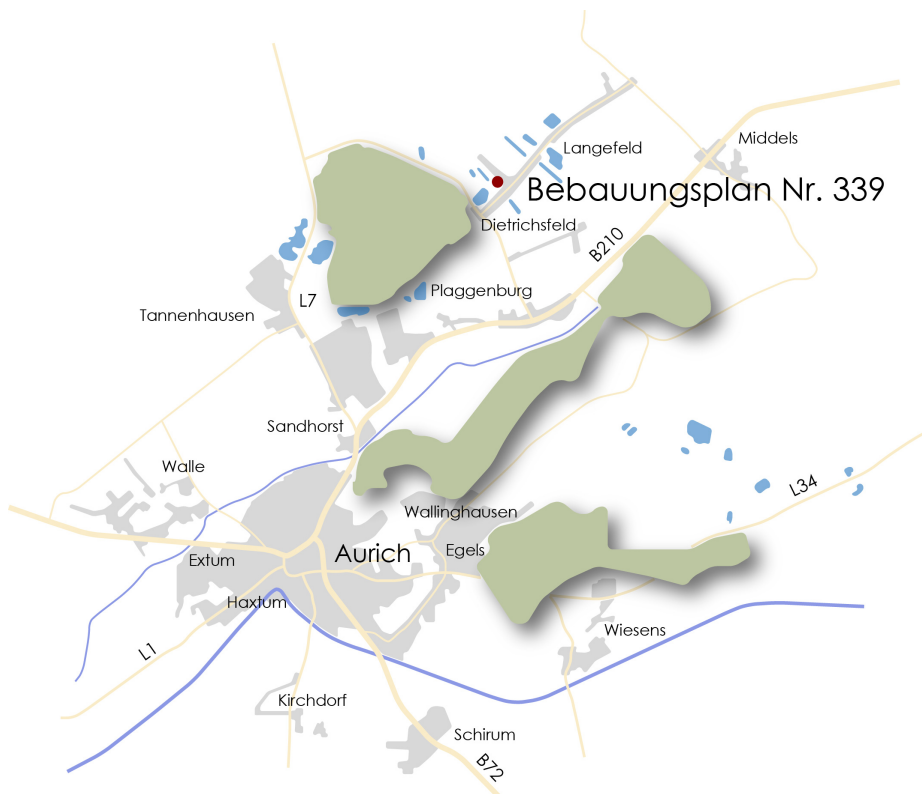


Stadt Aurich
Bebauungsplan Nr. 339
Nordwestlich Alte Kolonate
49. Änderung des Flächennutzungsplanes



— Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 Abs. 5 u. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeine Planungsansätze.....	2
1.1	Ziel der Planung und Standortabwägung.....	2
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	2
2	Verfahrensablauf.....	2
3	Abwägung der Umweltbelange.....	3
3.1	Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB.....	3
3.2	Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	3
4	Abwägung der sonstigen Belange.....	3
4.1	Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB.....	3
4.2	Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	4

1 Allgemeine Planungsansätze

1.1 Ziel der Planung und Standortabwägung

Für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Dietrichsfeld wird mit dieser Bauleitplanung ein neues Wohnbaugebiet, direkt nordwestlich angrenzend an die „Alte Kolonate“, planungsrechtlich vorbereitet. Grundsätzlich ist der Innenbereich vorrangig vor dem Außenbereich zu entwickeln. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung in Dietrichsfeld sind überwiegend ausgeschöpft. Es stehen keine weiteren geeigneten Flächen im Innenbereich zur Verfügung. Für die weitere Entwicklung des Ortsteiles ist eine Ergänzung von Wohnbauflächen erforderlich, die hier nur im Außenbereich erfolgen kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur mit dieser Standortentscheidung gegeben.

1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha und schließt unmittelbar südwestlich an die einzeilige Bebauung des „Großen Moorweges“ an. Südöstlich angrenzend befindet sich die Wohnbebauung „Alte Kolonate“. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung an den Großen Moorweg. Die Entfernung zum Stadtzentrum Aurich beträgt ca. 9,5 km (Esenser Postweg – Dietrichsfelder Straße – Esenser Straße).

2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 27.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr._339, Nordwestlich Alte Kolonate beschlossen.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 01.07.2014 bis zum 22.07.2014 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. 339 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom 30.09.2015 bis zum 02.11.2015 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.

3 Abwägung der Umweltbelange

3.1 Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom Landkreis Aurich erhebliche Bedenken bezüglich der Aufhebung von Wallheckenfestsetzungen in dem von dieser Bauleitplanung überdeckten Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 150 geäußert; die betreffenden Wallheckenfestsetzungen sind seinerzeit nicht bzw. nicht fachgerecht umgesetzt worden und sollten aufgrund der beengten Platzverhältnisse mit dieser Bauleitplanung aufgehoben werden. Den Bedenken des Landkreises wurde mit der Überarbeitung der Umweltbelange entsprochen und führte im Ergebnis zu einer Kompensationsmaßnahme von 318 m Wallheckenneuanlage im Ortsteil Langefeld. Diesem Standort wurde aufgrund der besseren Entwicklungsmöglichkeiten der neu anzulegenden Wallhecken der Vorrang gegenüber einer Anlage im Plangebiet eingeräumt. Die Bedenken des Landkreises Aurich wurden daraufhin in der anschließenden Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes nicht wieder vorgebracht.

3.2 Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Landkreis Aurich Bedenken bezüglich des Fehlens einer Festsetzung geeigneter Lichtquellen zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch Lichteinwirkungen geäußert. Den Bedenken wurde nicht entsprochen.

Begründung:

Der Faunistische Fachbeitrag stellt auf Seite 50 fest: „Die geplante Baugebietsfläche liegt deutlich unter den bekannten Minimumnahrungsarealen von Individuen der festgestellten Arten. Dem absehbaren Flächenverlust von Jagdgebieten durch direkte Überbauung bzw. den zu erwartenden Auswirkungen durch Licht wird daher keine artenschutzrechtliche Relevanz beigemessen.“ Folglich werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan auch keine Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Beleuchtung dargelegt. Die im Faunistischen Fachbeitrag im Folgenden (Seite 52) genannten Hinweise auf eine geeignete Beleuchtung werden bereits seit längerem vom Fachdienst 22 der Stadt Aurich auf Grundlage des Beleuchtungskonzeptes für Baugebiete über diese Ausführungen hinaus berücksichtigt (Leuchten mit Richtcharakteristik, gekapselte Lampengehäuse als Insektenschutz, Einbau von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern etc.). Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Ausführungen des Faunistischen Fachbeitrages unter Berücksichtigung der anderen Belange (Standorte, Verkehrssicherheit) geprüft werden.

4 Abwägung der sonstigen Belange

4.1 Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom Landkreis Aurich Bedenken dahingehend geäußert, das vorhandene Lärm- und Staubbelastungen (Lärmschutzbereich Wittmundhafen / Sandabbau) gutachtlich untersucht werden müssen, bevor eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann. Den Bedenken wurde nicht entsprochen.

Begründung:

Lärmschutzbereich Wittmundhafen

Bei dem Flugplatz Wittmundhafen handelt es sich um einen militärischen Fliegerhorst im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Der Fliegerhorst Wittmundhafen besteht in nicht baulich erweiterter Form als militärischer Flugplatz seit 1963. Daher wurden Lärmschutzbereiche auf Grundlage der Werte für bestehende militärische Flugplätze nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 FluLärmG durch Rechtsverordnung von der Niedersächsischen Landesregierung festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb

der festgelegten Schutzzonen. Die jeweils mit den 3 Schutzzonen verbundenen rechtlichen Konsequenzen ergeben sich aus dem FluLärmG. Innerhalb der Schutzzonen gelten Beschränkungen der baulichen Nutzung von Grundstückseigentum bis hin zum Bauverbot; ebenfalls geregelt sind für die Schutzzonenbereiche Entschädigungsansprüche für Wertverlust oder bauliche Mehraufwendungen (Schallschutzanforderungen). In der Schutzzone 1 dürfen Wohnungen grundsätzlich nicht neu errichtet werden, in der Schutzzone 2 ist dies nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wohnungen bestimmten baulichen Schallschutzanforderungen genügen. Für die Randbereiche außerhalb der Schutzzonen werden keine Nutzungsbeschränkungen oder bauliche Schutzanforderungen beschrieben; daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass bereits im Nahbereich außerhalb der festgelegten Schutzzone gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet sind, auch wenn sich für diese Bereiche Störungen durch Fluglärm nicht explizit ausschließen lassen.

Sandabbau Dietrichsfeld

In Dietrichsfeld findet großräumig Sandabbau im Nassabbauverfahren statt. Bestehende und geplante Abbauflächen sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung wurde im Bebauungsplan Nr. 150 ein Schutzstreifen von etwa 100 m Breite als Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt und ebenso die randliche Neuanlage von Wallhecken vorgeschrieben, um einen wirksamen Schutz vor Staubverwehungen aus dem Sandabbau zu erreichen. Der in der Bauleitplanung Nr. 150 genannte Mindestabstand des Sandabbaus zur Wohnbebauung von 100 m wird durch den Bebauungsplan Nr. 339 nicht unterschritten.

Für die ergänzend geplanten Abbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich Staubniederschlag, Schwebstaubkonzentration sowie der Lärmemissionen auf der Grundlage der gesetzlichen Regelwerke (BImSchG, TA Luft, TA Lärm, 39. BImSchV etc.) nachzuweisen. Durch das Plangebiet werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht wesentlich verändert, da bereits die vorhandene und näher am Abbaubereich liegende Wohnbebauung an der Alten Kolonate als planungsrechtlich festgesetztes Allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen ist. Der Verladebetrieb sowie der Zu- und Abgangsverkehr des Sandabbauunternehmens finden als emissionsrelevante Nutzung zudem im nordwestlichen, dem Plangebiet weit abgelegenen Bereich statt. Auf eine gutachterliche Untersuchung der Lärm- und Staubbelastung durch den Sandabbau wird die Stadt Aurich daher verzichten.

4.2 Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden zu den sonstigen Belangen keine weiteren Bedenken geäußert. Die Stellungnahmen bezogen sich i. W. auf Hinweise und Kenntnissgaben zur Erschließung des Baugebietes.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 02.12.2015

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

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