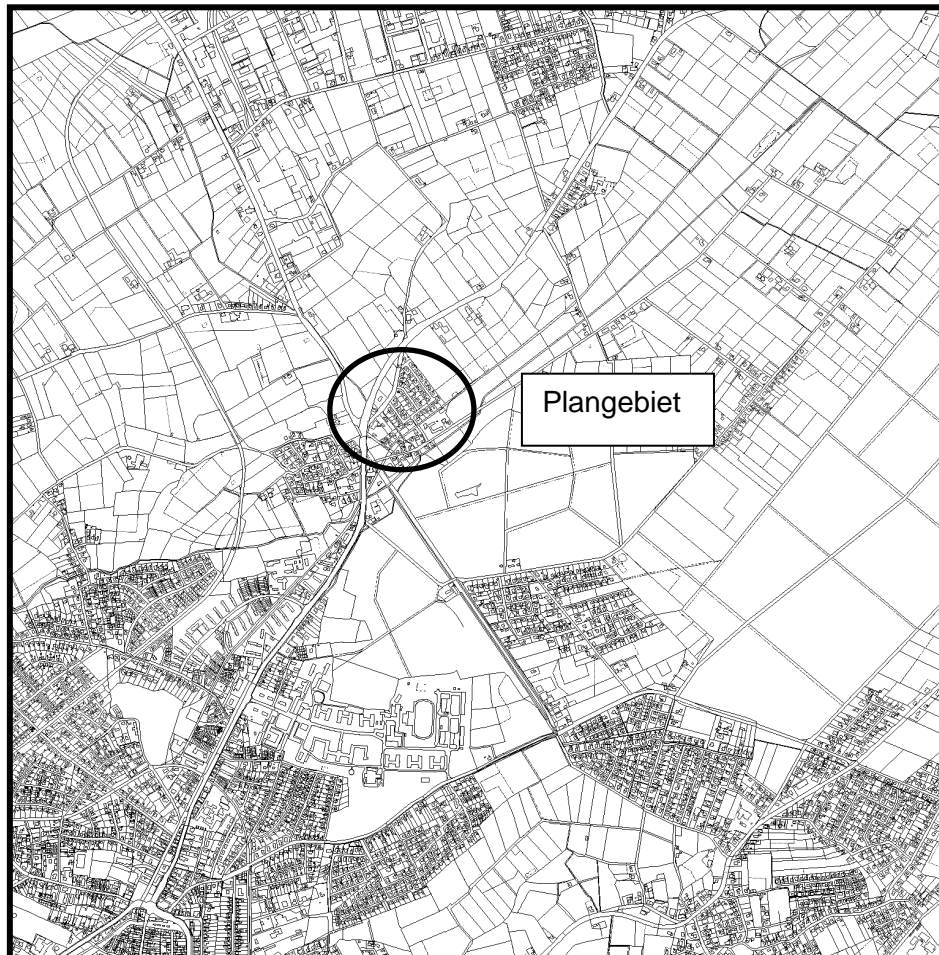


Bebauungsplan Nr. 300 „Grundschule Sandhorst“ im Ortsteil Sandhorst

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB



Übersichtsplan Maßstab 1: 25.000

**Planungsabwicklung Stadt Aurich
Fachdienst Planung / 2020**

Städtebauliche Planung
Umweltbelange
Verfahrensabwicklung

Heimlich
Wulle
Gerdes

Ich seh Dich in



**Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich**



Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf	3
2. Lage, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
3.1 Erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	4
3.2 Erste Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	4
3.3 Zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	5
3.4 Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	6
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
5. Alternative Standortmöglichkeiten	7

1. Verfahrensablauf

09.02.2009	Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
23.04.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung
27.04.2009	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermins
22.06.2009	Beschluss des Verwaltungsausschusses über die Offenlage
13.07.2009 – 13.08.2009	Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
15.01.2010	Erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermins
18.01.2010	Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung
01.03.2010 – 30.04.2010	Erneute Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB
12.12.2019	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aurich

2. Lage, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebiet Aurichs, unmittelbar an den Stadtkernbereich anschließend, und umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha (sh. Planübersicht Deckblatt). Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch die Bauleitplanung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Kindergartens sowie weiterer Wohnbebauung im Ortsteil Sandhorst geschaffen. Grund für die Bebauungsplanaufstellung war die unzureichende Bausubstanz der bestehenden Kindergarteneinrichtung und Kapazitätsproblemen im Bestandsgebäude. Ferner sollten fünf Krippengruppen neu geschaffen werden. Die bestehende angrenzende Grundschule hatte ebenfalls Bedarf an der Ausweisung weiterer Stellplätze auf den erweiterten Gemeinbedarfsflächen. Die baulichen Erweiterungen bezüglich der Nutzung entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte.

Hieran anschließend sind in nordwestlicher Richtung die Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen worden. Die Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt in moderatem Maß entsprechend der Nachfrage im Ortsteil Sandhorst.

3. Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Erörterungsterminen am 23.04.2009 und 27.04.2009 durchgeführt.

Die EWE Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf eine im Plangebiet verlaufende Erdgastransportleitung hin. Entsprechende Schutzabstände wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend bearbeitet.

Der Tierschutzverein Aurich e.V. hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass durch die Tierhaltung erhebliche Lärmbelastungen hervorgerufen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden schalltechnische Beratungen eingeholt. Für die Wohnbebauung sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass die Immissionsschutzvorgaben eingehalten werden.

Der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft konnte potenzielle Funde innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausschließen. Aus diesem Grunde sind entsprechende Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Hinweise des OOWV hinsichtlich geplanter Erschließungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

In der privaten Einwendung 1 wurde die Neuregelung der Zufahrt zur AWO Sandhorst über öffentliche Grundstücksflächen angeregt. Die Anregung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.2 Erste Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 –Grundschule Sandhorst–, hat vom 13.07.2009 bis zum 13.08.2009 im Rathaus der Stadt Aurich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es sind Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Durch Hol- und Bringverkehre im Bereich der Grundschule sind Verkehrsbehinderungen und –störungen durch das Sachgebiet 32.1 Ordnungswesen Stadt Aurich bekannt geworden. Der Bebauungsplan sieht die Herstellung eines Wendebereiches im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vor.

Der Tierschutzverein Aurich e.V. hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass durch die Tierhaltung erhebliche Lärmbelastungen hervorgerufen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden schalltechnische Beratungen eingeholt. Für die Wohnbebauung sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan getroffen worden, so dass die Immissionsschutzvorgaben eingehalten werden.

Die Hinweise der Jägerschaft Aurich wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung des Hegering Sandhorst hinsichtlich der Wertigkeit von Wallhecken wurde im Umweltbericht berücksichtigt. Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen wurden im Umweltbericht erläutert. Auch die Anregung bezüglich der Habitatansprüche von Fledermäusen wurden im Umweltbericht bearbeitet; durch Wallheckenneuanlagen werden ausreichende Ersatzquartiere geschaffen. Durch weitgehende Gehölzerhaltung werden Beeinträchtigungen des Brutvogelbestands vermieden. Auf die Ausweisung weiterer Kompensationsflächen im Ortsteil Sandhorst wurde zugunsten der Gewerbegebietsentwicklung und der ortsansässigen Landwirtschaft verzichtet.

Der Naturschutzbund und der Landkreis Aurich regen in ihren Stellungnahmen an, auf eine weitere Wohnbebauung im Flutrasenbereich östlich des Plangebietes mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild zu verzichten. Der Anregung wurde gefolgt. Im Entwurf zur zweiten Auslegung wurde auf die Ausweisung einer Wohnbebauung auf dem östlich angrenzenden Grünland (Flutrasen) verzichtet. Die Eignung der externen Kompensationsfläche in Extum wurde im Umweltbericht dargelegt, und die Hinweise zur landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Extensivgrünlandanteile wurden im Umweltbericht zur zweiten Auslegung durch einen Verzicht auf die Anlagen von Blänken/Senken berücksichtigt.

Der Landkreis Aurich weist in seiner Stellungnahme auf die fehlende Darstellung der Regenrückhaltung in der Planzeichnung hin. Die Regenrückhaltung wurde zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Hinweise des NRB Stadtentwässerung der Stadt Aurich wurden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht und die textlichen Festsetzungen zur Regenrückhaltung wurden entsprechend dem Ergebnis des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens angepasst.

Die Hinweise der Privaten Einwendung 2 wurden zur Kenntnis genommen. Es besteht keine Ausweisung als Naturschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden schalltechnische Beratungen eingeholt. Für die Wohnbebauung sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan getroffen worden, so dass die Immissionsschutzvorgaben eingehalten werden.

Die EWE Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme erneut auf eine im Plangebiet verlaufende Erdgashochdruckleitung hin. Entsprechende Schutzabstände wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Hinweise des OOWV hinsichtlich geplanter Erschließungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

3.3 Zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgrund des geänderten Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in Erörterungsterminen am 15.01.2010 und 18.01.2010 stattgefunden.

Die EWE Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf eine im Plangebiet verlaufende Erdgashochdruckleitung hin. Entsprechende Schutzabstände wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Hinweise des OOWV hinsichtlich geplanter Erschließungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die NLSTBV weist in ihrer Stellungnahme auf die geplante Ortsumgehung hin. Dem Hinweis vorgenannten Planungen abzuwarten wird entsprochen.

Die Hinweise der deutschen Telekom zum Anschluss an das öffentliche Telekommunikationsnetz werden zur Kenntnis genommen.

3.4 Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 300 –Grundschule Sandhorst–, hat vom 01.03.2010 bis zum 30.04.2010 erneut im Rathaus der Stadt Aurich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Hinweise des Tierschutzverein Aurich e.V. und der Privaten Einwendungen 3, 4 und 5 zur Verfahrensabwicklung wurden zur Kenntnis genommen. Das Planverfahren wurde entsprechend der Gesetzesvorgaben durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen aus vorangegangenen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden in der Entwurfsbearbeitung beachtet. Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben sich nicht ergeben. Diese sind aus den künftigen Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Flächenalternativen sind aufgrund von Nutzungskonkurrenzen nicht vorhanden (siehe Kapitel 6). Das Tierheim ist in seinem Bestand nicht gefährdet. Die Anregungen zu potenziellen Lärmimmissionen wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden schalltechnische Beratungen eingeholt. Für die Wohnbebauung sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden, so dass die Immissionsschutzvorgaben eingehalten werden. Die Anregungen zum Maß und der Art der baulichen Nutzung führten zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind städtebaulich vertretbar gewählt und an der Umgebungsbebauung orientiert. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Baugesetzbuches. Der Anregung einer Erschließung von Norden wurde nicht entsprochen, da die geplante Erschließung vom Ehweg aus verkehrlicher Sicht als vertretbar angesehen wird.

Die Anregung des Landkreises Aurich der Ausweisung des geplanten Wendebereichs als öffentlicher Verkehrsfläche wurde entsprochen. Der geplante Wendebereich neben Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Hinweise zu den Bezügen zum BauGB und den Anlagen zum Plan wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen wird für den Ein- und Ausfahrtsbereich zur geplanten Kindertagesstätte und zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet das Planzeichen für den Ein- und Ausfahrtsbereich im Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregungen zum Umweltbericht, der externen Ausgleichsfläche und der Feuchtgrünlandfläche werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche südlich des Ostfrieslandwanderweges und östlich der Gasleitung wird auf ca. 13 m Länge eine Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Dort war bisher nur die Baumschutzsatzung anzuwenden. Die bisher für eine spätere Turnhallenerweiterung und für die Kindertagesstätte vorgesehene Entwidmung ist in diesem Abschnitt entbehrlich. Im Bereich der festgesetzten Regenrückhaltefläche ist nach erneuter Abstimmung mit der Stadtentwässerung ein Ein- und Ausfahrtsbereich in der Bestandsbreite von ca. 7 m ausreichend. Daher können hier ca. 4,5 m Wallhecke doch erhalten bleiben. Im Bereich der festgesetzten Regenrückhaltefläche ist nach erneuter Abstimmung mit der Stadtentwässerung nach dem wasserrechtlichen Verfahren keine Anlage einer Tiefwasserzone erforderlich. Zudem ist eine Tiefwasserzone für die Eingriffskompensation nicht erforderlich. Daher soll aus Sicherheitsgründen und zur Minimierung des Herstellungs- und Unterhaltungsaufwandes auf einen Dauerwasserstand verzichtet werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Auricher Geest. Es besteht eine intensive Grünlandnutzung mit zum Teil feuchten Standorten und einer Gliederung durch naturschutzrechtlich geschützte Wallhecken.

Im Bereich des geplanten Kindergarten- und Kinderkrippenstandortes wird ein kleinflächiges Feuchtgrünland überplant. Davon waren 500 qm als Flutrasenbestand bis zum 01.03.2010 nach dem zu diesem Datum ausgelaufenen Niedersächsischen Naturschutzgesetz besonders als geschützter Biotop geschützt. Der Landkreis hatte zur Überplanung vor dem 01.03.2010 eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Die externe Ausgleichsmaßnahme für den Flutrasen liegt südlich des Ehweges gegenüber dem Plangebiet. Da ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierung des Kindergarten- und -krippengeländes besteht, und keine vergleichbaren Alternativstandorte vorhanden sind, ist der Erhalt des Feuchtgrünlandes nicht möglich. Der Verlust des Feuchtgrünlandes wird durch eine entsprechende externe Ausgleichsmaßnahme in Extum ausgeglichen.

Die Wallheckenstrukturen werden überwiegend auf ca. 200 m Länge als zu erhalten festgesetzt. Für die Funktionsverluste durch eine heranrückende Bebauung werden im Plangebiet im Bereich der Regenrückhaltung am Ostrand Ersatzwallhecken neu angelegt. Es sind allerdings mehrere neue Zufahrten für die geplanten Bauflächen nötig. Dafür erfolgt die Überplanung von ca. 80 m als geschützte Landschaftsbestandteile naturschutzrechtlich geschützter Wallhecken. Auch dazu besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierung des Kindergarten- und -krippengeländes, da keine vergleichbaren Alternativstandorte vorhanden sind. Der Landkreis Aurich hat auf Antrag der Stadt dazu auch eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt. Es wurden dafür im Verhältnis 2 : 1 Ersatzwallhecken überwiegend im Plangebiet selbst zur Neuanlage festgesetzt. Anteilig wurde auf der externen Ausgleichsfläche in Extum eine weitere Wallhecke hergestellt und bepflanzt.

Der Naturschutzbund und der Landkreis Aurich regen in ihren Stellungnahmen an, auf eine weitere Wohnbebauung im Feuchtgrünlandbereich östlich des Plangebietes mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild zu verzichten. Im Entwurf zur zweiten Auslegung wurde daher auf die Ausweisung einer Wohnbebauung auf dem östlich angrenzenden großflächigen Feuchtgrünland verzichtet.

Die Eignung der externen Kompensationsfläche in Extum wurde im Umweltbericht dargelegt: Die Hinweise des Naturschutzbundes und des Landkreises Aurich zur landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Extensivgrünlandanteile wurden im Umweltbericht zur zweiten Auslegung durch einen Verzicht auf die Anlagen von Blänken oder Senken berücksichtigt.

Am Ostrand werden zwei Regenrückhaltebecken unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Plangenehmigung des Landkreises naturnah mit einer Sumpfbzone und wechselnden Böschungsneigungen angelegt.

5. Alternative Standortmöglichkeiten

Als ausreichend große und verfügbare Standorte für das Vorhaben standen zwei Alternativen zur Verfügung: die Grundschule Sandhorst am Ehweg sowie die Hauptschule Sandhorst an der Schulstraße. Beide Standorte ermöglichen die Bündelung städtischer Gemeinbedarfsanlagen.

Der Grundschulstandort hat im Hinblick auf die Altersgruppen der Nutzer sowie der im Regelfall eintretenden Folgenutzungen Kinderkrippe / Kindergarten / Grundschule Vorteile

bezüglich des altersgerechten Aufbaus von Sozialkontakten und der Standortidentifikation. Bezüglich des Einzugsbereiches weist der Grundschulstandort weitere Vorteile auf: Die Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet Aurich - Nord ist zudem ein Lagevorteil für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet. Außerdem trägt der Standort zur Entzerrung der Einzugsbereiche zwischen den geplanten Kinderkrippen in Sandhorst und im Familienzentrum an der Jahnstraße in Aurich bei. Diese Vorteile wiegen den geringfügigen Nachteil der Lage des Grundschulstandortes am Randbereich der Ortslage Sandhorst auf.

Hinsichtlich der Wohnbebauung waren keine städtebaulich gleichwertigen Alternativstandorte vorhanden. Die Baulandnachfrage im Ortsteil Sandhorst ist aufgrund des Ausbaus des Gewerbe- und Industriegebiets Aurich-Nord im Ortsteil Sandhorst gestiegen. Freie Bauplätze waren nur als vereinzelte Baulücken im Bestand vorhanden. Bauerwartungsflächen waren in mittelfristiger Zeit ebenfalls nicht abzusehen, da diese in Nutzungskonkurrenz zur Landwirtschaft und zum Natur- und Landschaftsschutz stehen.

Aurich, den 22.04.2020

Fachdienst Planung
Heimlich / Wulle