

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 349 - Westlich Stiegelhörnerweg - der Stadt Aurich

Vorbemerkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 und die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 349 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Schirum.



Der Ortsteil Schirum besteht aus den drei Ortschaften Schirum, Schirumer Leegmoor und Sandhöchte sowie der Splittersiedlung Bengenkamsweg. Den Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils bildet der Hauptort Schirum. Das Plangebiet liegt im Hauptort Schirum und umfasst eine Fläche von 2,04 ha. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an die bebauten Bereiche am Greenkerweg an und westlich an die bebauten Bereiche am Stiegelhörnerweg; südöstlich am Stiegelhörnerweg sind darüber hinaus auch bebauten Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Gutachten

- Immissionsschutzgutachten ¹ der Landwirtschaftskammer Niedersachsen

¹ Immissionsschutzgutachten, Bauleitplanung der Stadt Aurich Ortsteil Schirum Bereich Stiegelhörner Weg/Greenkerweg, im Auftrag der Stadt Aurich, Bearb. von Dr. Biller, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 08.08.2017



- Fachstellungnahme Fledermäuse²
- Oberflächenentwässerungskonzept

eine abschließende Bewertung ermöglichen. Die vorgenannten Unterlagen sind in die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft einbezogen worden.

Die Umsetzung der Bebauungsplanung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Hier ist insbesondere die Bodenversiegelung, die Eingriffe in die vorhandenen Biotope und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Fauna zu nennen.

Der Umweltbericht beschreibt Maßnahmenkomplexe, die in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet wurden:

- Vorgabe für die gärtnerische Nutzung der nicht anderweitig genutzten Flächen
- Notwendige Kompensationsmaßnahmen durch Entwicklung naturnaher Biotopbestände
- Möglichkeit der Versickerung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens direkt angrenzend an den Geltungsbereich
- Festsetzungen eines Schutzstreifens entlang des Kroglitziefs mit Vorgaben zur Bepflanzung und Verbot der Verwendung von Dünger und Pestiziden
- Schutz der Wallhecke und Neuanpflanzung auf 5 m; differenzierte Sicherung der vorgelagerten Flächen
- Sicherung vor Lichtverschmutzung
- Sicherung einer Eingrünung entlang des Kroglitziefs

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgen durch eine freiwachsende Feldgehölzentwicklung durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern der in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden Arten. Sie erfolgt auf bisherigem Intensivgrünland und Acker mit zusammen 5.585 qm Fläche. Dazu werden zwei Flächen aus dem Hecken- und Buschprogramm der Stadt im Ortsteil Schirum bereitgestellt. Es wurden bzw. werden in diesem Programm Gestattungsverträge zwischen der Stadt und den privaten Flächeneigentümern abgeschlossen. Die Gehölzanpflanzung und die dauerhafte Pflege erfolgen durch die Eigentümer.

Die erste Fläche mit 1.710 qm Größe liegt in Schirum direkt neben dem Eingriffsbereich. Es handelt sich um Intensivgrünland im Westteil des Flurstückes 41, Flur 9, Gemarkung Schirum südlich Greenkerweg und westlich Kroglitzief. Die Maßnahme im selben Naturraum Auricher Geest wie der Eingriffsraum dient bei Wuchshöhen der Gehölze entsprechend der geplanten Gebäudehöhen zugleich der teilweisen Randeingrünung der Baufläche nach Westen bzgl. des Schutzgutes Landschaftsbild. Sie ergibt in den Gehölzrandbereichen auch einen verbesserten Lebensraum für Insekten und somit eine Ergänzung von Fledermausjagdgebieten.

Die zweite Fläche mit 3.875 qm Größe liegt in Schirum 2,5 km westlich des Eingriffsbereiches. Es handelt sich um Ackerland im Westteil des Flurstückes 126/4, Flur 13, Gemarkung Schirum östlich der Kirchdorfer Straße. Die Maßnahme erfolgt im benachbarten und dem Eingriffsraum ähnlichen Naturraum Ihlower Moorgeest.

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Stadt Aurich aus dem Ausgleichsflächenpool bereitgestellt. Die Gehölzanpflanzung und die dauerhafte Pflege erfolgen durch den Eigentümer. Dazu erfolgt eine Regelung im Erschließungsvertrag über eine Kostentragung durch den Erschließungsträger.

² Fachbeitrag Fledermäuse zum Bebauungsplangebiet Nr. 349 „Stiegelhörner Weg, Dipl.-Ing. Lothar Bach, Bremen, November 2015



Die erste Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Biotope erfolgt auf dem 10 m breiten Räumstreifen mit ca. 1.200 qm westlich Krogglitzief neben dem geplanten Baugebiet in Schirum. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung mit dauerhaft jährlich einmaliger Verwendung zur Grabenräumung ist, in Zusammenhang mit der Aufgabe der Nutzung auch für die westlich angrenzenden Feldgehölzflächen zum Schutzgut Boden eine ausreichende Ruderalentwicklung auf einem frischen bis feuchten Standort gegeben.

Die zweite Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Biotope erfolgt im Rahmen des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes für den Ausgleich der Wallheckenfunktionsbeeinträchtigungen durch eine Wallheckenneuanlage auf 95 m Länge. Es handelt sich um eine Fläche im benachbarten und dem Eingriffsraum ähnlichen Naturraum Dietrichsfelder Geest nördlich Frühlingsweg. Sie liegt 9 km nördlich des Eingriffes auf dem Flurstück 31/25, Flur 7 in der Gemarkung Tannenhausen. Es wurde in diesem Programm ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt und dem privaten Flächeneigentümer abgeschlossen. Die Gehölzanpflanzung und die dauerhafte Pflege erfolgen durch den Eigentümer.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 08.04.2019 bis zum 30.04.2019 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 03.04.2019 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Es gingen Hinweise und Anregungen zu folgenden Themenbereichen ein: Raumordnung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Artenschutz, Wallheckenschutz, Baugrund, Versickerung des Niederschlagswassers, Ver- und Entsorgungsanlagen, Müllentsorgung, Brandschutz, landwirtschaftliche Emissionen, Schallschutz, Bauverbotszone an der Kreisstraße, Sicherung des Krogglitziefs, archäologische Denkmalpflege sowie Hinweise zu einem denkmalgeschützten Gebäude. Diese wurden geprüft und führten nach erfolgter Abwägung im Wesentlichen zu folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Erweiterte Erläuterung des Bauflächenbedarfs für eine mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum und Auswertung der Standortalternativen
- Überarbeitung des Umweltberichtes zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Formulierung von Maßnahmenkomplexen für die verbindliche Bauleitplanung
- Abstimmung mit dem Amt für Kreisstraßen über die Bauverbotszone an der K144

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 349 mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung haben vom 29.07.2019 bis zum 06.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vierzehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie private Anlieger haben Anregungen und Bedenken sowie Hinweise kundgetan. Die Themenbereiche waren weitgehend identisch mit den o.g. Themen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.



Berücksichtigung von Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung sind umfangreiche Maßnahmen zur Mobilisierung von Baumöglichkeiten insbesondere in den Innenbereichen der Ortslage geprüft worden. Derzeit betreibt die Stadt Aurich aktiv die Mobilisierung von Baumöglichkeiten im Innenbereich des Quartiers Greenkerweg, Stiegelhörnerweg, Moorlandweg und Timmeler Straße. Diese Planung ist Gegenstand der Abgrenzungssatzung Nr. 63. Mit diesem Verfahren sollen insbesondere die weiter innenliegenden unbebauten Bereiche des Quartiers für eine Wohnbebauung erschlossen werden. Aufgrund der hohen Anzahl beteiligter Grundeigentümer werden unterschiedliche städtebauliche Konzepte geprüft und abgestimmt.

Hierdurch werden kurzfristig Baumöglichkeiten im Innenbereich geschaffen, die parallel zur Bebauung westlich des Stiegelhörner Weges umgesetzt werden können. Dieses weitere Baulandpotential befindet sich im v. g. Quartier und im Siedlungsblock zwischen Achtert Holt, Klingboom und Schirumer Loog. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt, aber bisher nicht überplant.

In Anerkennung der derzeitigen hohen Nachfrage nach Bauland und in Anbetracht der Dauer einschlägiger städtebaulicher Verfahren zur Schaffung der Flächenverfügbarkeit hat sich die Stadt Aurich daher in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde entschieden, die Planung an diesem Standort unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Siedlungsstrukturen umzusetzen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 349, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO) als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschlossen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 14.12.2020

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

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

