

Stadt Aurich
Bebauungsplan Nr. 314
-Spaalstraße-
im Ortsteil Walle
mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 314, Spaalstraße besteht in der Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau im Ortsteil Walle der Stadt Aurich; hierbei soll insbesondere der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entsprochen werden.

1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist aufgrund der gegebenen Biotopsituation (Wallhecken) und der Lebensraumeignung für Tierarten sowie der Landschaftsbilderscheinung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes und somit mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, da Grundflächen überbaut und Wallhecken partiell in ihrem Bestand aufgehoben werden.

Eine Vermeidung von Eingriffen erfolgt durch die Anlehnung des Eingriffsvorhabens an das bestehende Wohngebiet des Wollgrasweges. Der Erhalt und die tlw. Instandsetzung der Wallhecken (Vervollständigung der Walkörper, Aufpflanzung der Bestandslücken mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern) gewähren in Zusammenhang mit dem nordwestlich angeordnetem Regenrückhaltebecken die Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes, insbesondere in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung mit den anschließenden, halboffenen und durch Grünland geprägten Teillandschaftsräumen. Das geplante Regenrückhaltebecken wird landschaftsgerecht mit fließenden Formen gestaltet und mit wechselnden Böschungsneigungen ausgestattet.

Aufgrund der gegebenen Habitatbedingungen und der Lage im Raum ist eine erhöhte Bedeutung der Planfläche als schwerpunktmäßiger Funktionsraum für Vogelarten und Fledermauspopulationen nicht anzunehmen. Die konstatierten Beeinträchtigungen werden über das Maßnahmenkonzept Boden/Biotop und Landschaftsbild kompensiert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind unter Abzug der zu erhaltenden Strukturen (Wallhecken, Gräben) und bereits bestehender Baukörper (Straßenbestand) sowie geplanter Freiflächen (Regenrückhalteflächen) infolge der Änderung der Flächennutzung auf ca. 1,84 ha (Wohnbauflächen/geplante Erschließung) zu erwarten. Betroffen ist ein Landschaftsraum, dem unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells von Breuer (1994) noch eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe 2-3) zukommt. Die geplanten Nutzungen (niedrige Grundflächenzahl von 0,3, Beschränkung der Bauhöhen) sowie Erhalt und Entwicklung von Wallheckenbeständen und sonstige Maßnahmen (Anordnung von Regenrückhalteeinrichtungen im Norden des Plangebietes, Anordnung von Grabenmulden) zur Eingrünung/Durchgrünung des Plangebietes können die Beeinträchtigungen durch das Baugebiet mindern, eine vollständige Kompensation können sie nicht bewirken.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild sollen auf externen Flächen erfolgen. Die Areale liegen im Bereich der Gemarkung Egels (Flurstück 30/4, Flur 2) und der Gemarkung Brockzetel (Flurstück 88/6, Flur 1, und Flurstück 165/1, Flur 5).

Im Rahmen des Kompensationskonzeptes sollen Bereiche mit stärkerem Gehölzaufwuchs entkusselt, die Wiedervernässung mittelfristig über einen Anstau eines anschließenden Vorfluters gefördert und die natürliche Sukzessionsentwicklung eingeleitet werden. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines Hochmoorstandortes mit charakteristischer Vegetationsausstattung und einer moortypischen Bodenentwicklung.

Auf einer 2. externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Brockzetel östlich des Königsmoorweges und nördlich der Brockzeteler Straße sollen Wallhecken auf einer Länge von insgesamt 208 m angelegt werden, wobei 117 m als Trockenwall ausgebildet werden sollen. Die restlichen 91 m werden als Baum-Strauchhecke angelegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 07.03.2011 bis 31.03.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 314 hat gemäß §3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 29.07.2011 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegt.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen seitens 2 Anliegern aus dem benachbarten Baugebiet am Wollgrasweg konnten nicht berücksichtigt werden. Die Anregung die angrenzende Horumer Straße als Spielstraße auszuweisen widerspricht der Funktion der Straße. Die Anregung einer Querschnittsverbreiterung der Horumer Straße ist auf Grundlage der vorhandenen und prognostizierten Verkehrsmengen im Zusammenhang mit der Baugebietsausweisung auf Grundlage der RAST 06 nicht erforderlich. Die Vorschläge zu Ausgleichsmaßnahmen widersprechen den Ausführungen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 314. Der Forderung nach größeren Bauabständen zum Baugebiet am Wollgrasweg wurde nicht entsprochen, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Baugebiet Nr. 314 zu gewährleisten. Die angeführte Verschattung der Grundstücke am Wollgrasweg wurde durch eine Schattenwurfanalyse relativiert.

3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

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.

Parallel zur Auslegung in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 29.07.2011 erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form.

Den Forderungen seitens des Landkreises Aurich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach einer Überprüfung der Wallheckenkompensation, der Überprüfung der Grundstückszufahrten im Bereich der Wallhecken sowie der Anpassung der Pflanzlisten wurde entsprochen.

Der Forderung des Fachdienstes 22 der Stadt Aurich, den vorh. Straßenquerschnitt der Horumer Straße bezüglich der aufzunehmenden Verkehre aus dem Baugebiet zu überprüfen wurde mit einer Verkehrszählung durch das Ordnungsamt der Stadt Aurich und einer prognostizierten Analyse der zukünftigen Verkehre auf der Grundlage der RAST 06 entsprochen. Im Ergebnis ist ein Ausbau der Horumer Straße zur Bewältigung der Verkehre nicht zwingend erforderlich.

Die Einwände der Landesjägerschaft zur Wertigkeit der vorhandenen Wallhecken, der Auswirkung der Maßnahme auf vermutete Fledermausbestände sowie der Wertigkeit der beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen werden mit Hinweis auf die Ergebnisse des Umweltberichtes zurückgewiesen.

Der Forderung des Entwässerungsverbandes Aurich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Unterhaltung des Argeschlootes (Graben der II. Ordnung) einen baugebietsseitigen Räumstreifen zu berücksichtigen wurde nicht entsprochen. Für die Räumung und Unterhaltung des Argeschlootes steht ein ca. 5 – 6 m breiter vorhandener, öffentlicher Weg auf der gesamten Länge nördlich des Argeschlootes zur Verfügung. Auf einen baugebietsseitigen, 10 m breiten freizuhaltenen Bereich (Räumstreifen) kann daher abweichend von der Verbandssatzung verzichtet werden.

4 Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Aufgrund der derzeit vorhandenen Nachfrage nach Grundstücken in Aurich für den individuellen Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch deutlich geworden, dass der Standort des Gebietes eine hohe Eignung für die geplante Nutzung als Wohngebiet aufweist; Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Stadt Aurich im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 12.10.2011

johann-peter schmidt  dipl.-ing. architekt

Architekturbüro Johann-Peter Schmidt
Bgm.-Schwiening-Str. 12 / 26603 Aurich
Tel. 04941 - 68634 / Fax 04941 - 68637
mail@jps-architekten.de