

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**21/183**

Status:

öffentlich

**Erste Änderung des Bebauungsplanes EG3 - Schoolpad/Im Hook Egels**  
**- Erneuter Auslegungsbeschluss**  
**- Abwägungsbeschluss**  
**- Satzungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Egels/Wallinghausen		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

**Beschlussvorschlag:**

- Die Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches i. V. mit § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 –Schoolpad/Im Hook, inklusive der dazugehörigen Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO),
- Die Abwägungen der zu den Beteiligungen gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes EG 3/ 1. Änderung, - Schoolpad/Im Hook-, inklusive der Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung eingegangenen Stellungnahmen,
- die Aufhebung des Bebauungsplanes EG 3, in dem durch den Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes EG 3 überdeckten Teilbereich,
- die Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden und die Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden bzw. Nordosten des Plangebietes (siehe Anlage),
- der Bebauungsplan EG 3/1. Änderung – Schoolpad/Im Hook-, inklusive der dazugehörigen Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung als Satzung, wie beiliegend,

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 26.03.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans EG 3 –Schoolpad/Im Hook- beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft in einem Teilbereich nördlich und nordöstlich entlang der Gemeindestraße „Im Hook“ und in einem weiteren Teilbereich westlich und nordwestlich entlang der Gemeindestraße „Schoolpad“, unter teilweiser Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Süden grenzt der Bebauungsplan an landwirtschaftliche Flächen sowie an das bebaute Grundstück „Im Hook Nr. 8“. Das Plangebiet ist ca. 3,0 km vom Stadtzentrum Aurich entfernt und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan EG 3, wird in dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 überdeckten Teilbereich überplant.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes EG 3/1 im Jahre 2001, bestand ursprünglich in erster Linie in der Erhaltung der baulichen und räumlichen Strukturen des ehemaligen Dorfkernbereiches Egels. Durch gezielte Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Mindest- und Höchstgrößen, der Ausrichtungen der Baukörper zum Kreuzungsbereich und weiterer bauordnungsrechtlicher Festsetzungen über die Gestaltung sollte erreicht werden, die zukünftig zulässige Bebauung in Anlehnung an die ehemals vorhandene städtebauliche Situation weiterzuführen (siehe DS 01/040). Die Bauleitplanung wurde dahingehend entsprechend der verfahrensrechtlichen Vorgaben weitergeführt.

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EG 3 und unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3, wurde nach dem Abriss eines weiteren ortsbildprägenden ostfriesischen Gulfhofes innerhalb des Plangebietes ein Neubau im Stil eines ostfriesischen Gulfhofes errichtet. Auf den Flächen wurde die Nutzung „Reiterhof“ realisiert und damit einer sehr gemäßigten Versiegelung im Sinne der Planungen entsprochen. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Der ursprüngliche Anlass für die Aufstellung und die Ziele des Bebauungsplanes haben weiterhin Bestand und sollen in der Neuüberarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes EG 3 weitergeführt und an die aktuellen Anforderungen angepasst werden.

In dem vorliegenden, überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. EG 3/1. Änderung werden die gestalterischen Grundsätze der bisherigen Planungen weitergeführt und die Bebauung in südlicher Richtung erweitert. Daher wird eine Überarbeitung des Umweltberichtes mit einer Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die extern im Georgsfelder Moor zugeordnet wird. Zudem wurde nunmehr eine bestehende Wallhecke am Südrand in der Planung berücksichtigt.

Daher ist eine erneute Auslegung des Entwurfes zum B-Plan EG 3/1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt worden. Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan EG 3/1. Änderung -Schoolpad/Im Hook-, inklusive der dazugehörigen Anlagen wurde gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (Beteiligung der Öffentlichkeit) vom 01.10.2021 bis einschließlich den 12.11.2021 im Rathaus der Stadt Aurich (coronakonform durch Einsichtnahme und Erläuterung nach Terminabstimmung), durchgeführt. Gleichzeitig erfolgte hierzu die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches.

Die, infolge der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches zu oben genannter Planung eingegangenen Stellungnahmen und dazugehörigen Abwägungen, führten zu keiner Änderung des Planentwurfes. Für den Einzelhandel sind weitere Festsetzungen getroffen worden. Die zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend der „Auricher Sortimentsliste“, als nicht zulässig festgesetzt. Weitergehend sind lediglich einige ergänzende Hinweise in den Festsetzungen aufgenommen worden.

Der bestehende Bebauungsplan EG 3, soll in dem Teilbereich, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EG 3/1. Änderung –Schoolpad/Im Hook- überlagert wird, aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan EG 3/1. Änderung –Schoolpad/Im Hook-, inklusive der dazugehörigen Anlagen, kann wie beiliegend, als Satzung beschlossen werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungs- und Sachkosten werden anteilig vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wurde eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

Die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme mit 10.864 EUR werden, auf Grundlage der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen, vom Vorhabenträger erstattet.

### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Die Schaffung weiterer Baumöglichkeiten in den Ortsteilen, in einem vertraglichen Maß, entspricht den Zielen der familiengerechten Kommune.

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Infolge der zusätzlichen Flächenversiegelungen, sind Auswirkungen auf den Klimaschutz unumgänglich.

### **Anlagen:**

- Planzeichnung inklusive textlicher Festsetzungen und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen und Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes EG 3/1.Änderung
- Stellungnahmen und Abwägungen zur Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches
- Stellungnahmen und Abwägungen zur erneuten Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches

#### Ausschließlich digital im Ratsinformationssystem

- Umweltbericht zum Bebauungsplan EG 3/1. Änderung
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan EG 3
- Beschlussvorlage Nr. 01/040 (Aufstellungsbeschluss aus 2001)
- Geltungsbereich/Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss 2001
- Fachtechnische Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung in Egels –Schoolpad-

gez. Feddermann