

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**23/192**

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 357 -Osterfeldstraße-, in Wiesens, 60. Änderung des Flächennutzungsplanes  
-Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Brockzetel/Wiesens		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung	18.01.2024	Empfehlung	öffentlich	ohne Änderung empfohlen
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

**Beschlussvorschlag:**

- Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 357 –Osterfeldstraße- in Wiesens, zusammen mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

wird beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

**Sachverhalt:**

Aufgrund des Bedarfs an Baugrundstücken für eine Wohnbebauung, sollen südöstlich des Stadtgebietes im Ortsteil Wiesens weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die dafür vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als unbebaute landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die benannte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 357 befindet sich in der Ortsrandlage des Ortsteiles Wiesens und grenzt südwestlich an die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Flächen des Bebauungsplans Nr. 177 –Am Lindenbaum- und nordwestlich an Flächen für die Landwirtschaft an.

Bereits im Jahre 2015 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 357 – Osterfeldstraße in Wiesens, im Normalverfahren und damit verbunden, die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (DS Nr. 15/117). Am 04.11.2019 wurden vom Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich erneute Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 357 –Osterfeldstraße-, mit Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. §

13b BauGB gefasst. Parallel sollte die damit verbundene 27. Berichtigung (lt. Bekanntmachung v. 26.04.23 /30. Berichtigung) des Flächennutzungsplanes erfolgen.  
Aufgrund eines aktuell vorliegenden Gerichtsurteils (siehe Anlage) ist eine Durchführung des Verfahrens gem. § 13 b des Baugesetzbuches inklusive der damit verbundenen 27. Berichtigung nicht mehr gesetzeskonform.

Daher wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 357 – Osterfeldstraße-, wiederum im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Eingriffsregelung und damit verbunden die erneute Aufstellung 60. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (VA Beschluss vom 09.10.2023 zur Vorlage 23/138).

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 177 und unter dem Aspekt der Einfügung in die Umgebung getroffen. Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurde bereits ein Konzept erstellt (siehe Anlage). Die Entwässerungsplanung sieht die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vor.

Der beiliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 357 –Osterfeldstraße- nebst der dazugehörigen Anlagen, wurde bezogen auf das durchzuführende Normalverfahren aktualisiert. Für den beiliegenden Vorentwurf soll entsprechend der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 des BauGB zunächst wiederum eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungs- und Verwaltungskosten sind vom Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu erstatten. Hierzu wurden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

#### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Die Schaffung ausreichender Baumöglichkeiten auch in den verschiedenen Ortsteilen von Aurich ist eine Grundvoraussetzung für die Ziele der familiengerechten Kommune.

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

Die Ausweisung von Wohnbauflächen und damit die Versiegelung weiterer Flächen durch eine Bebauung führt zu weiteren CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Versiegelung wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen des Vorhabenträgers voraussichtlich in Extum kompensiert.

#### **Anlagen:**

Übersichtsplan: Lage im Raum

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 –Osterfeldstraße-

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 357 –Osterfeldstraße-inklusive der textlichen Festsetzungen

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 357

Vorentwurf zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ausschließlich digital

Oberflächenentwässerungskonzept

Vorentwurf des Umweltberichtes

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Biotope im Plangebiet

Vögel im Plangebiet

gez. Feddermann