

Begründung BEBAUUNGSPLAN NR. 368

„ALTE POST OGENBARGEN“
im Ortsteil Middels / Ogenbargen der Stadt Aurich



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 10.000

Bearbeitungsstand: 21.02.2020

Stadt Aurich

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH



johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34
mail@jps-architekten.de



Inhaltsverzeichnis

Seite

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
QUELLENVERZEICHNIS.....	3
ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG.....	3
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Planungsanlass	4
1.3 Aufhebung bestehender Bauleitpläne	4
2 PLANUNGSVORGABEN	5
2.1 Raumordnung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan	7
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO	9
3.4.1 Dachform.....	9
3.4.2 Dachaufbauten.....	10
3.4.3 Farb- und Materialfestlegung	10
3.4.4 Gestaltung der Vorgärten.....	10
4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	10
4.1 Öffentliche Verkehrsflächen	10
4.2 Wasserwirtschaft	11
4.3 Ver- und Entsorgung	11
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11
5.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung.....	11
5.1.1 Umweltbericht	11
5.1.2 Artenschutz	13
5.1.3 Verträglichkeit mit Natura 2000 Gebieten	13
5.1.4 Externe Kompensationsmaßnahmen	13
5.2 Lärmimmissionsschutz	14
5.3 Geruchsimmissionsschutz	16
6 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
6.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften	17
6.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	17
6.3 Versorgungsleitungen	17
6.4 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	17
6.5 Archäologischer Denkmalpflegehinweis	18
6.6 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich	18
6.7 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten	18
6.8 Besonderer Artenschutz.....	18
6.9 Sielacht Esens.....	19
6.10 Bauschutzbereich.....	19
6.11 Trinkwassergewinnungsgebiet.....	19
7 STÄDTEBAULICHE ANGABEN.....	19
8 VERFAHRENSVERMERKE.....	20



Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Übersichtsplan Bauleitplanung	4
Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich	5
Abb. 3: Abgrenzung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich.....	7
Abb. 4: Lärmschutzbereiche Flugplatz Wittmundhafen.....	14
Abb. 5: Übersicht landwirtschaftliche Hofstellen	16

Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Stadt Aurich: Bebauungsplan Nr. 168 einschl. der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Lärmschutzbereich militärischer Flugplatz Wittmundhafen

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

DIN 18005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

RLS-90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 - Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau

DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Januar 2018, Berlin: Beuth Verlag

DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 2, Januar 2018, Berlin: Beuth Verlag

Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung - 3. FlugLSV)

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

Umweltbericht, Thalen Consult, Neuenburg

IEL Aurich, Schalltechnische Stellungnahme, Bericht-Nr.: 4337-19-L1

1 Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 und die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

1.2 Planungsanlass

Wesentlicher Bestandteil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 368 ist der traditionsreiche Landgasthof „Alte Post“, ein privat geführtes Hotel mit 4-Sterne Ausstattung. Die Rahmenbedingungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes haben sich in den letzten Jahren in Ostfriesland deutlich verändert. Neben stetig steigenden Übernachtungszahlen werden auch zunehmend Angebote für den mobilen Tourismus (Wohnmobilstandplätze mit angeschlossener Gastronomie), Tagungsveranstaltungen und Wellnessangebote nachgefragt. Gastronomische Betriebe wie der Landgasthof „Alte Post“ finden sich insoweit in einem verschärften Anforderungsfeld wieder. Die bestehende Bauleitplanung in Ogenbargen wird dieser Entwicklung heute nicht mehr gerecht, da insbesondere Flächen für die bauliche Erweiterung und Umstrukturierung des Betriebes fehlen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 soll der Standort des Landgasthofes weiterentwickelt und langfristig gesichert werden.

1.3 Aufhebung bestehender Bauleitpläne

Der Bebauungsplan Nr. 168 (2004) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 (2005) werden mit Erlangung der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 368 in den überlagerten Teilbereichen aufgehoben.



Abb. 1: Übersichtsplan Bauleitplanung



2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. Oktober 2019 in Kraft getreten.

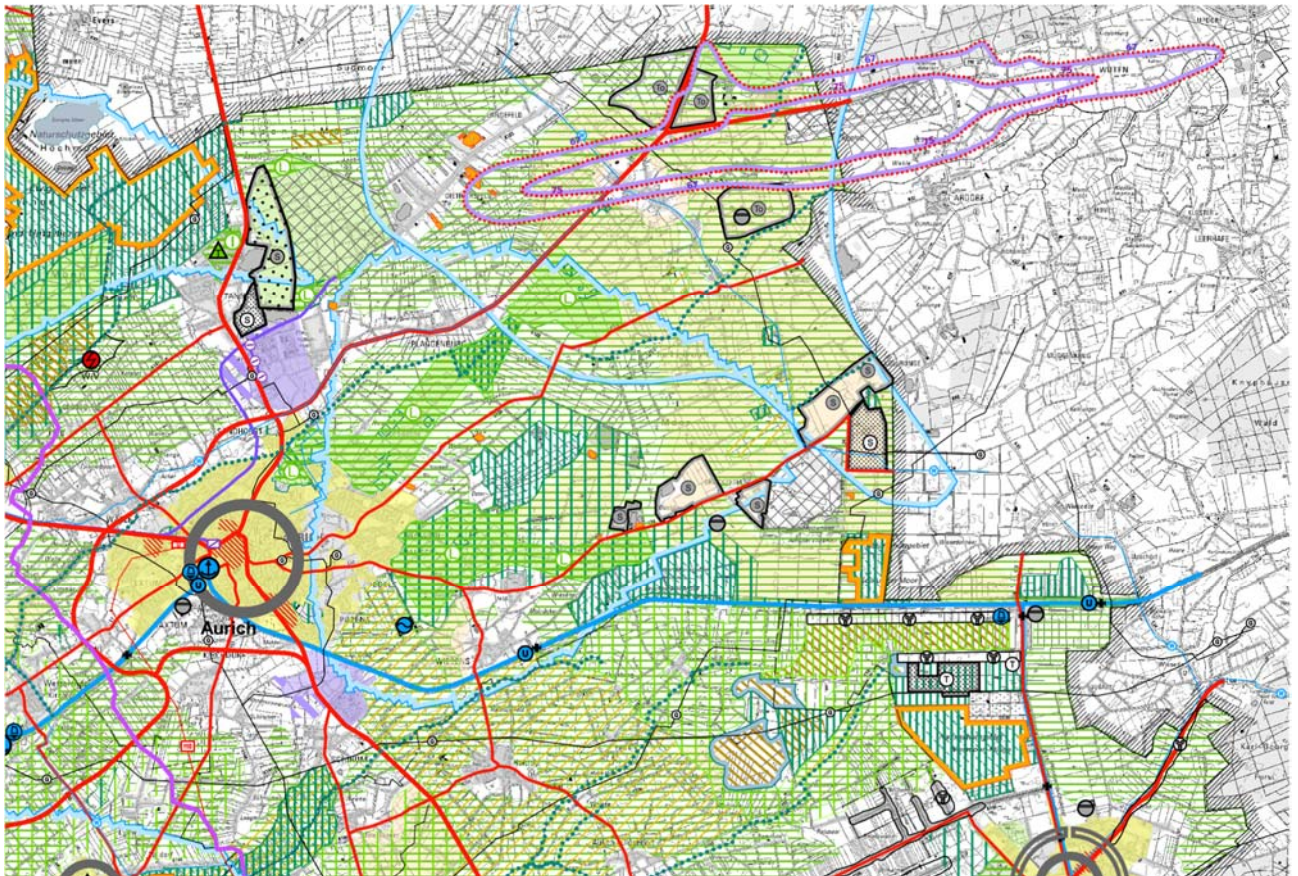


Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich enthält für den Bereich des Plangebietes folgende überlagerte Darstellungen:

- Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Ton
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
- Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung
- Lärmschutzzonen Flugplatz Wittmundhafen

Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Ton

Das Ziel des Bebauungsplanes steht dem regionalplanerischen Ziel der Rohstoffgewinnung Ton nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Rohstoffgewinnung Ton ist nicht zu erwarten, da die Flächen im Wesentlichen bereits bebaut sind. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist frühzeitig im Verfahren beteiligt worden. Eine Stellungnahme ist seitens des LBEG nicht abgegeben worden. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Abbaubarkeit des Rohstoffes Ton durch diese Bauleitplanung nicht bewirkt wird.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)

Das Ziel des Bebauungsplanes steht dem regionalplanerischen Ziel des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft ist nicht zu erwarten, da die Flächen im Wesentlichen bereits bebaut sind. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert.

Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung

Das Ziel des Bebauungsplanes steht dem regionalplanerischen Ziel der landschaftsbezogenen Erholung nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für landschaftsbezogene Erholung ist nicht zu erwarten, da die Flächen im Wesentlichen bereits bebaut sind. Eine Erweiterung der Bauflächen erfolgt lediglich in geringem Umfang für die Standortsicherung des historischen Landgasthofes „Alte Post“. Dieser Bereich wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zur freien Landschaft mit heimischen Gehölzen umfangreich eingegrünt.

Lärmschutzzonen

Die Festlegung der Lärmschutzzonen steht im Zusammenhang mit dem Flugplatz Wittmundhafen, einen militärischen Fliegerhorst im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Der Fliegerhorst Wittmundhafen besteht in nicht baulich erweiterter Form als militärischer Flugplatz seit 1963. Daher wurden Lärmschutzbereiche auf Grundlage der Werte für bestehende militärische Flugplätze nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 FluLärmG durch Rechtsverordnung von der Niedersächsischen Landesregierung festgelegt und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich kenntlich gemacht. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgelegten Schutzzone 2. Die mit den Schutzzonen verbundenen rechtlichen Konsequenzen ergeben sich aus dem FluLärmG. In der Schutzzone 1 dürfen Wohnungen grundsätzlich nicht neu errichtet werden, in der Schutzzone 2 ist dies nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wohnungen bestimmten baulichen Schallschutzanforderungen genügen. Mit dieser Bauleitplanung werden innerhalb der Lärmschutzzone keine neuen Vorhaben begründet, die nicht bereits innerhalb der Schutzzone vorliegen; insbesondere ist nicht beabsichtigt, zusätzliche Vorhaben in diesem Bereich anzusiedeln. Für die Standortsicherung des Hotelbetriebes werden in geringem Umfang zusätzliche Bauflächen innerhalb der Lärmschutzzone bereitgestellt; Standortalternativen für die Erweiterung und Sicherung des Betriebes sind nicht vorhanden. Zur Sicherung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Kapitel Lärmimmissionsschutz).

Tourismus

Die Entwicklung des Tourismus in Ostfriesland wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich wie folgt beschrieben:¹

„Der gesamte Landkreis Aurich ist durch seine naturräumliche Lage mit den Inseln, der Küste, dem Binnenland sowie seinen vielfältigen Tourismus- und Freizeiteinrichtungen ein herausragendes Gebiet für den Tourismus und für die Naherholung. Der Tourismus ist damit ein wichtiger Zweig der wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Aurich.

Darüber hinaus wirkt der Tourismus gerade im Landkreis Aurich als weicher Standortfaktor: Er trägt einerseits nach innen zur Verbesserung der Erholungs- und Lebensqualität der Einwohner bei; andererseits bewirkt er nach außen eine Attraktivitätssteigerung und trägt aktiv zu einem positiven Image der Region als Freizeit- und Lebensraum sowie als attraktiver Wirtschaftsstandort bei.

¹ Begründung Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Der Landkreis Aurich ist eine Ferienlandschaft mit großer Vielfalt. Er teilt sich in drei unterschiedlich touristisch geprägte und genutzte Feriengebiete auf (Inseln, Küstenorte, Binnenland), deren jeweilige Ergänzung zueinander und die daraus entstehende Vielfalt der Urlaubsmöglichkeiten den Reiz der Urlaubsregionen ausmachen.

Zukünftig sollen, neben dem reinen Bade- und Erholungstourismus, auch weitere alternative Zielgruppen, etwa die stetig wachsende Gruppe der Senioren, der natur- oder Wellness orientierten Besucher angesprochen und strategisch erschlossen werden. Eine Saisonverlängerung und Nebensaisonbelegung soll dabei ebenfalls angestrebt werden. Dies gilt ebenso für die touristische Entwicklung des Binnenlandes, in dem zukünftig der Tourismus weiterhin strategisch und marktorientiert entwickelt werden soll. Ziel soll es dabei sein, das eigenständige touristische Profil des Binnenlandes zu entwickeln und seine besonderen Stärken hervorzuheben. Daher sollen hier das touristische Angebot insgesamt verbessert und die „Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ weiter ausgebaut werden.“

Die mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 368 vorbereitete Standortverbesserung für den historischen Hotelbetrieb „Alte Post“ entspricht den Aussagen des RROP bzgl. der strategischen und marktorientierten Entwicklung des Tourismus im küstenrückwärtigem Raum Ostfrieslands und dem raumordnerischen Ziel der Stärkung bestehender Standorte.

2.2 Flächennutzungsplan

Ein Teilbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 368 wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagerte Darstellungen bilden ein Lärmschutzbereich, ein Bauschutzbereich sowie eine Richtfunkstrecke.

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 3: Abgrenzung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die im Bestand vorhandene Mischnutzung gestärkt und weiterentwickelt werden. Das bisher festgesetzte Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit einer deutlichen Ausrichtung auf die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich der damit verbundenen Tierhaltung entspricht aufgrund des Strukturwandels nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen innerhalb des Plangebietes.

Ein Teil des Plangebietes wird ausschließlich durch den Landgasthof „Alte Post“ genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 soll der Standort gesichert und weiterentwickelt werden. Sowohl der Altstandort als auch die Erweiterungsflächen sollen im Wesentlichen dieser Nutzung vorbehalten sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO werden im Mischgebiet MI 1 und MI 2 ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Situation des Plangebietes ein. Tankstellen führen zu einem höheren Verkehrsaufkommen, welches mit der geplanten Nutzung der Beherbergungseinrichtungen zu Konflikten führt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO werden im Mischgebiet MI 1 und MI 2 ebenfalls ausgeschlossen, bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Vergnügungsstätten finden sich häufig an der Stelle aufgegebener oder verdrängter Nutzungen ein und führen mit der Zeit zu einer Strukturveränderung bis zu einer Niveausenkung (Trading – down – Effekt) in den betreffenden Bereichen. In diesen Bereichen können Vergnügungsstätten – insbesondere Spielhallen, mit ihrer höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität der übrigen Nutzungen mit sich bringt. Weiterhin sind durch die langen Nutzungszeiten der Einrichtungen Lärmbelastigungen auf angrenzende Wohnnutzungen, durch Besucher und Besucherverkehre auch in den Ruhezeiten zu erwarten. Das vermehrte Eindringen solcher Nutzungen in das städtebauliche Gefüge stellt eine unerwünschte Entwicklung dar, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden soll. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet andere und geeignetere Flächen bzw. Standorte vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 durch die Grundflächenzahl, in Teilbereichen ergänzend durch eine max. Geschossfläche, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Geschossfläche

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Für die bebauten Bereiche entlang der Esenser Landstraße entspricht die Festsetzung der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 168 und ist den Anforderungen an gemischte Nutzungen im ländlichen Umfeld angemessen. Die nach § 17 BauNVO für Mischgebiete zulässige GRZ I von 0,6 wird hier nicht ausgeschöpft.

Für den Bereich der Landgaststätte „Alte Post“ wird die Grundflächenzahl von 0,3 im Bebauungsplan Nr. 168 auf 0,6 angehoben, um dieser solitären Nutzung gerecht zu werden.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung im ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes wird im Mischgebiet MI 2 eine Beschränkung der Geschossfläche der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf max. 200 qm festgesetzt. Gem. § 20 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt, so dass ein ausreichender Spielraum in der Ausgestaltung der Hauptgebäude gewährleistet ist. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % (50 vom Hundert) überschritten werden.

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der bestehenden Bauleitplanung differenziert für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzt; für die bebauten Bereiche entlang der Esenser Landstraße wird eine Bebauung mit maximal einem (1) Vollgeschoss festgesetzt und für den Bereich des Landgasthofes „Alte Post“ und die Erweiterungsfläche eine Bebauung mit maximal zwei (2) Vollgeschossen.

Gebäudehöhen

Für das Plangebiet werden neben der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse die Höhen der baulichen Anlagen über die Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Mit den Festsetzungen soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauvorhaben lässt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude. Die Festsetzung entspricht den Erfordernissen der geplanten Gebäudetypologie.

Innerhalb des Mischgebietes MI 2 wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von max. 20 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude unter 50 m. Ziel der Einschränkung ist die Sicherung der kleinteiligen Bebauungsstruktur an der Esenser Landstraße.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der geplanten städtebaulichen Konzeption ergeben.

Im Bereich der Esenser Straße (B 210) und der Esenser Landstraße (L8) werden die im Bebauungsplan Nr. 168 festgelegten Abstände der Baugrenzen zu den Straßen in den Bebauungsplan Nr. 368 übernommen; insofern ist der bisher geregelte Abstand von Gebäuden zu den klassifizierten Straßen weiterhin sichergestellt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neue Bauvorhaben in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen.

Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

3.4.1 Dachform

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die klassischen Formen des geeigneten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung der Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

3.4.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird.

3.4.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Für die Außenwände soll auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet werden, um sowohl aus Energiespargesichtspunkten als auch unter Aspekten des kostengünstigen Bauens zwischen verschiedenen Materialien, wie Verblendmauerwerk, Holzwänden und Putzwänden zu wählen. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech sollte wegen einer störenden Wirkung vermieden werden.

3.4.4 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgartenfläche darf nicht versiegelt werden; sie ist gärtnerisch zu gestalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die jeweilige Zufahrt zu einem Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage sowie der Hauszugangsweg. Insgesamt wird dadurch eine Durchgrünung des Baugebietes in ländlicher Tradition auch im vorderen Bereich der Gebäude erreicht.

Der zunehmende Trend zu Schottergärten in den privaten Außenanlagen ist kritisch zu sehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Kleinklima, Boden und das Stadtbild sind Anlass, Regelungen zur Gestaltung von privaten Außenanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwar ist die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bereits in § 9 Abs. 2 NbauO geregelt, eine Festsetzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Pkt. 6 wird diese Problematik aber näher in das Bewusstsein der Bauherrinnen und Bauherrn rücken.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 grenzt unmittelbar an die Esenser Straße (B210) und die Esenser Landstraße (L8). Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert. Die Erschließung der Erweiterungsflächen für den Landgasthof „Alte Post“ ist privat vorzunehmen.

4.2 Wasserwirtschaft

Durch die Planung werden aufgrund der geringen Plangebietserweiterung gegenüber der Ursprungsplanung (Bebauungsplan Nr. 168) keine zusätzlichen öffentlichen Regenrückhalteflächen begründet. Bisher baulich nicht in Anspruch genommene Flächen werden ausschließlich in einem kleineren Teilbereich des Plangebietes für die Erweiterung des Landgasthofes bereitgestellt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages ist mit dem Vorhabenträger die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes für diese Maßnahme vereinbart. Die Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgt parallel zur Bauleitplanung und ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung für die Erweiterung des Landgasthofes (§ 30 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Einzugsgebiet des Entwässerungsverbandes Sielacht Esens. Dessen Verbandssatzung ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits zum größten Teil erschlossen ist.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen. Der bauliche Brandschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu den Einzelbauvorhaben zu prüfen.

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Unter den Belangen des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu verstehen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild)
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1.1 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 368 „Alte Post“ der Stadt Aurich liegt ein Umweltbericht gesondert vor. In diesem werden die naturräumlichen Gegebenheiten und die rechtlichen Vorgaben dargestellt sowie die Auswirkungen von Bau, Anlage und Betrieb der festgesetzten Mischgebiete aufgezeigt. Zudem werden die im

Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet und begründet sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Auch auf alternative Planungslösungen wird eingegangen.

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.

Für eine detaillierte Erörterung dieser Problematik wird daher auf die Ausführungen zur Umweltprüfung der vorliegenden Bauleitplanung verwiesen.

Die folgende Tabelle stellt die durch die Bebauungsplanung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die hieraus abgeleiteten notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation dar.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Festgelegte Maßnahmen Bebauungsplan bzw. externe Kompensationsmaßnahmen
Klima / Luft / Lärm	Klima: kleinklimatische nicht erhebliche Änderungen im Plangebiet. Luft: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen. Lärm: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen; Notwendigkeit der Einhaltung der Nachtruhe im Hotelbetrieb mit Parkplatz.	Vorgabe für die Anpflanzung von Gehölzen Anpflanzung zur Abgrenzung der neuen Bauflächen.
Boden	Zulässige Neuversiegelung von ca. 0,89 ha	Notwendige Kompensationsmaßnahmen durch Entwicklung naturnaher Biotopbestände.
Grundwasser	Auswirkung auf Grundwasserneubildung, Notwendigkeit der Regenrückhaltung.	Versickerung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Die Festlegung erfolgt parallel zur Bauleitplanung in einem separaten Verfahren.
Oberflächen- gewässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses, Einleitung von Oberflächenwasser, Vermeidung durch Regenrückhaltebecken; Festsetzungen zum Schutz vor Gewässer- verunreinigungen; Notwendigkeit der Regenrückhaltung.	Planung eines Regenrückhaltebeckens im Rahmen der Baugenehmigung.
Pflanzen- und Tierwelt	Eingriffe in das Grünland und die Gehölzstrukturen. Sicherung der Gewässer und Gehölzstrukturen; Gefährdung durch Beleuchtung.	Notwendige Kompensationsmaßnahmen Schutzstreifen und Anpflanzungen entlang der Gräben; Neuanpflanzung von Bäumen, Festsetzung zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung
Landschaftsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs auf Kosten der freien Landschaft	Ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft und zu den benachbarten Siedlungsbereichen
Mensch	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---

5.1.2 Artenschutz

Im Rahmen des gesonderten Umweltberichtes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden Vögel und Fledermäuse genauer betrachtet.

Eine Zuwiderhandlung gegen die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor, wenn Eingriffe in die Gehölzstrukturen nur in den Zeiträumen von November bis Februar durchgeführt werden sowie größere Bäume nicht beseitigt werden.

5.1.3 Verträglichkeit mit Natura 2000 Gebieten

Im Rahmen des gesonderten Umweltberichtes zur 64. Flächennutzungsplanänderung wurden in einer Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf Teilbereiche des Natura 2000 Gebiets „FFH-Gebiet 183 Teichfledermausgewässer im Raum Aurich“ überprüft. Es konnten keine Wirkfaktoren festgestellt werden, die das FFH-Gebiet beeinträchtigen könnten.

Eine weitergehende Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanung ist nicht notwendig.

5.1.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation wird durch Bereitstellung von Flächen aus dem Hecken- und Buschprogramm der Stadt Aurich geschaffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 368 werden Flächen an der Osterfeldstraße zwischen Wiesens und Brockzetel, ca. 8,8 km südlich des Geltungsbereiches ausgewählt (Fall Nr. 14 H im Hecken- und Buschprogramm der Stadt Aurich). Sowohl die Eingriffsfläche wie auch die Kompensationsfläche liegen in der Ostfriesisch-Oldenburger Geest, in den benachbarten Landschaftseinheiten Middelser und Auricher Geest. In den Kompensationsflächen liegen Pseudogley-Podsole und damit ähnliche Böden wie im Eingriffsbereich (Pseudogley und Pseudogley-Podsole).

Als Kompensation werden 7050 m² in der Gemarkung Wiesens zur Verfügung gestellt. Die Flächen, die einem Privateigentümer gehören, wurden bereits im Rahmen des Hecken- und Buschprogramms bepflanzt. Die Flächen sind aufgrund ihrer Größe als Wald nach dem Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung im Bestand geschützt.

Eine detaillierte Beschreibung der Kompensation ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 368 zu entnehmen.

5.2 Lärmimmissionsschutz

Lärmschutzbereich Flugplatz Wittmundhafen

Das Plangebiet wird überlagert vom Lärmschutzbereich des Flugplatzes Wittmundhafen. Bei dem Flugplatz handelt es sich um einen militärischen Fliegerhorst im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Der Fliegerhorst Wittmundhafen besteht in nicht baulich erweiterter Form als militärischer Flugplatz seit 1963. Daher wurden Lärmschutzbereiche auf Grundlage der Werte für bestehende militärische Flugplätze nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 FluLärmG durch Rechtsverordnung von der Niedersächsischen Landesregierung festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgelegten Tag-Schutzzone 2.

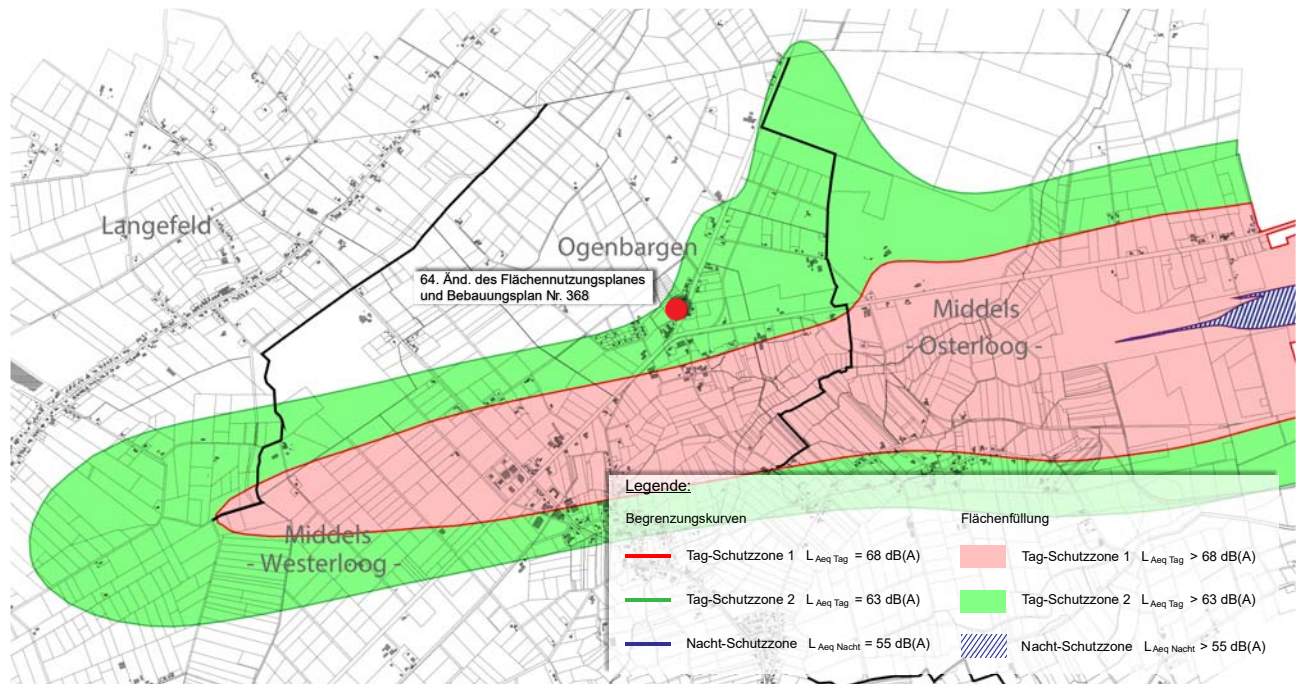


Abb. 4: Lärmschutzbereiche Flugplatz Wittmundhafen

Die jeweils mit den 3 Schutzzonen verbundenen rechtlichen Konsequenzen ergeben sich aus dem FluLärmG. Innerhalb der Schutzzonen gelten Beschränkungen der baulichen Nutzung von Grundstückseigentum bis hin zum Bauverbot; ebenfalls geregelt sind für die Schutzzonenbereiche Entschädigungsansprüche für Wertverlust oder bauliche Mehraufwendungen (Schallschutzanforderungen). In der Schutzzone 1 dürfen Wohnungen grundsätzlich nicht neu errichtet werden, in der Schutzzone 2 ist dies nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wohnungen bestimmten baulichen Schallschutzanforderungen genügen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Schallschutzanforderungen zu prüfen und ggfs. als bauliche Anforderung festzusetzen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend am Kreuzungsbereich der Esenser Straße (B210) mit der Esenser Landstraße (L8).

Schalltechnische Bewertung der Lärmsituation

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Stellungnahme durch das Büro IEL aus Aurich ausgearbeitet.

Für das Plangebiet sind die durch den Straßenverkehr bewirkten Schallemissionen und -immissionen berechnet worden, um eine schalltechnische Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002 zu ermöglichen. Abhängig von den Ergebnissen der Beurteilung werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Januar 2018

definiert. Weiterhin sind die Schallimmissionen des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen, die innerhalb des Plangebietes einwirken, in der schalltechnischen Bewertung zu berücksichtigen

Als Berechnungsvorschrift für den Verkehrslärm wird die RLS-90 herangezogen. Die Berechnungsergebnisse sind in Schallimmissionsrastern getrennt für die Beurteilungszeiträume „Tag“ und „Nacht“ dargestellt (sh. Anlage Schalltechnische Stellungnahme).

Aus den Darstellungen wird ersichtlich, dass während der Tages- und Nachtzeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 in dem „MI-Gebiet“ teilweise überschritten werden. Im Anhang der schalltechnischen Stellungnahme befindet sich zusätzlich eine Darstellung unter Berücksichtigung des Verkehrslärms inkl. Fluglärm für den Beurteilungszeitraum „Tag“. Anhand dieser Darstellung wird ersichtlich, dass die zulässigen Orientierungswerte in dem Plangebiet flächendeckend überschritten werden.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand) sind aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen nicht zu realisieren. Deshalb müssen passive Maßnahmen eingeleitet werden. Zur Ermittlung des passiven Schallschutzes muss zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ermittelt werden.

Aufgrund der Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von > 10 dB wird der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 2 (Januar 2018) für die Tageszeit durch Addition von 3 dB ermittelt. Die Ergebnisse sind einem weiteren Schallimmissionsraster zu entnehmen (Maßgeblicher Außenlärmpegel - MALP). Aus diesem werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz abgeleitet und als textliche Festsetzungen wie folgt definiert:

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Lärmbelastung in den Freiräumen wird überwiegend durch den Fluglärm bestimmt. Aus diesem Grund sind bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Das Fluglärmschutzgesetz regelt in Verbindung mit der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung die Höhe der Entschädigung für Außenwohnbereiche (Freiräume) in der Lärmschutzzone 1. Die Lärmschutzzone 2 findet keine Erwähnung.

5.3 Geruchsmissionsschutz

In räumlicher Nähe des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle am Ogenbargener Dorfweg 2. Der Abstand zum Plangebiet beträgt 220 m.



Abb. 5: Übersicht landwirtschaftliche Hofstellen

Durch den Bebauungsplan Nr. 368 werden keine an die Hofstelle heranrückenden Bauflächen begründet, sodass die bisherigen Bauabstände weiterhin gewahrt werden.

6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

6.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden

6.3 Versorgungsleitungen

Es wird auf bestehende unterirdische Versorgungsleitungen, die durch das Plangebiet verlaufen, hingewiesen. Es soll darauf abgezielt werden, dass bei allen Baumaßnahmen die Leitungsträger zu beteiligen sind, um so den jeweils aktuellen Leitungsverlauf abzufragen und eventuelle Möglichkeiten zur Verlegung bzw. zum Schutz der Leitungen abstimmen zu können.

Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptversorgungsleitung des OOWV und in Teilbereichen eine Stromversorgungsleitung der EWE; in den Vorgartenbereichen an der Esenser Landstraße liegen zudem Gas- und Stromversorgungsleitungen. Insbesondere die Versorgungsleitung des OOWV behindert die geplante Erweiterung des historischen Landgasthofes „Alte Post“ und im weiteren Verlauf die Baumaßnahmen in den bestehenden Siedlungsbereichen an der Esenser Landstraße. Weder für die Bauherren noch für den Versorgungsträger stellt die bestehende Leitungstrasse eine befriedigende Situation dar. Zwischen dem OOWV und dem Bauträger der Hotelanlage wurden daher bereits Maßnahmen zum Schutz bzw. der Verlegung der Leitung abgestimmt.

Mit einer Festsetzung eines Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB würden die bestehenden unvoreilhaftigen Gegebenheiten nicht nur fortgeführt, sondern auch planungsrechtlich gesichert werden, was an dieser Stelle mit Aussicht auf eine bessere städtebauliche Lösung nicht Ziel der Bauleitplanung sein darf, weil eine Festsetzung im Bebauungsplan stets städtebaulich zu rechtfertigen ist und mit Vorliegen einer besseren Planungsalternative ist eine städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung nicht gegeben.

Zielrichtung der Baurechtschaffung im vorliegenden Bebauungsplan ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Erweiterung des historischen Landgasthofes „Alte Post“. Diesem Planungsziel würde die Festsetzung eines Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 entgegenstehen, weil durch die Festsetzung dieser Fläche eine andere Nutzung unzulässig sein würde. Das vorgesehene Baufenster im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes würde durch dieses Leitungsrecht geteilt werden und der geplanten Hotelenerweiterung entgegenstehen. Dies, weil das Leitungsrecht den Flächeneigentümer daran hindern würde, die Teilfläche in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des Leitungsrechts behindert oder unmöglich macht, etwa durch die Errichtung einer baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche.

Durch den in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweis wird die frühzeitige Information und Abstimmung zu den Leitungen allen Planungsbeteiligten ermöglicht und damit kann der Hinweis die Konfliktlösung erbringen. Durch die Aufnahme des Hinweises ist die Abstimmung zu einer möglichen Verlegung bzw. eines Schutzes der Leitungen auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

6.4 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

6.5 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

6.6 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

Die im Bebauungsplan kenntlich gemachten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

6.7 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

6.8 Besonderer Artenschutz

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

6.9 Sielacht Esens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Einzugsgebiet der Sielacht Esens. Dessen Verbandssatzung ist zu beachten.

6.10 Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 368 liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen.

6.11 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland. Aus Gründen des vorsorgenden Trinkwasserschutzes sind folgende Punkte gemäß § 52 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:

- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

7 Städtebauliche Angaben

Mischgebiet	26.486 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	26.486 qm

8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 15.04.2019 bis zum 08.05.2019 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 10.04.2019 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368 und der Entwurf der Begründung haben vom 05.11.2019 bis zum 06.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2019 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 368 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.02.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

.....

Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 21.02.2020

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

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

