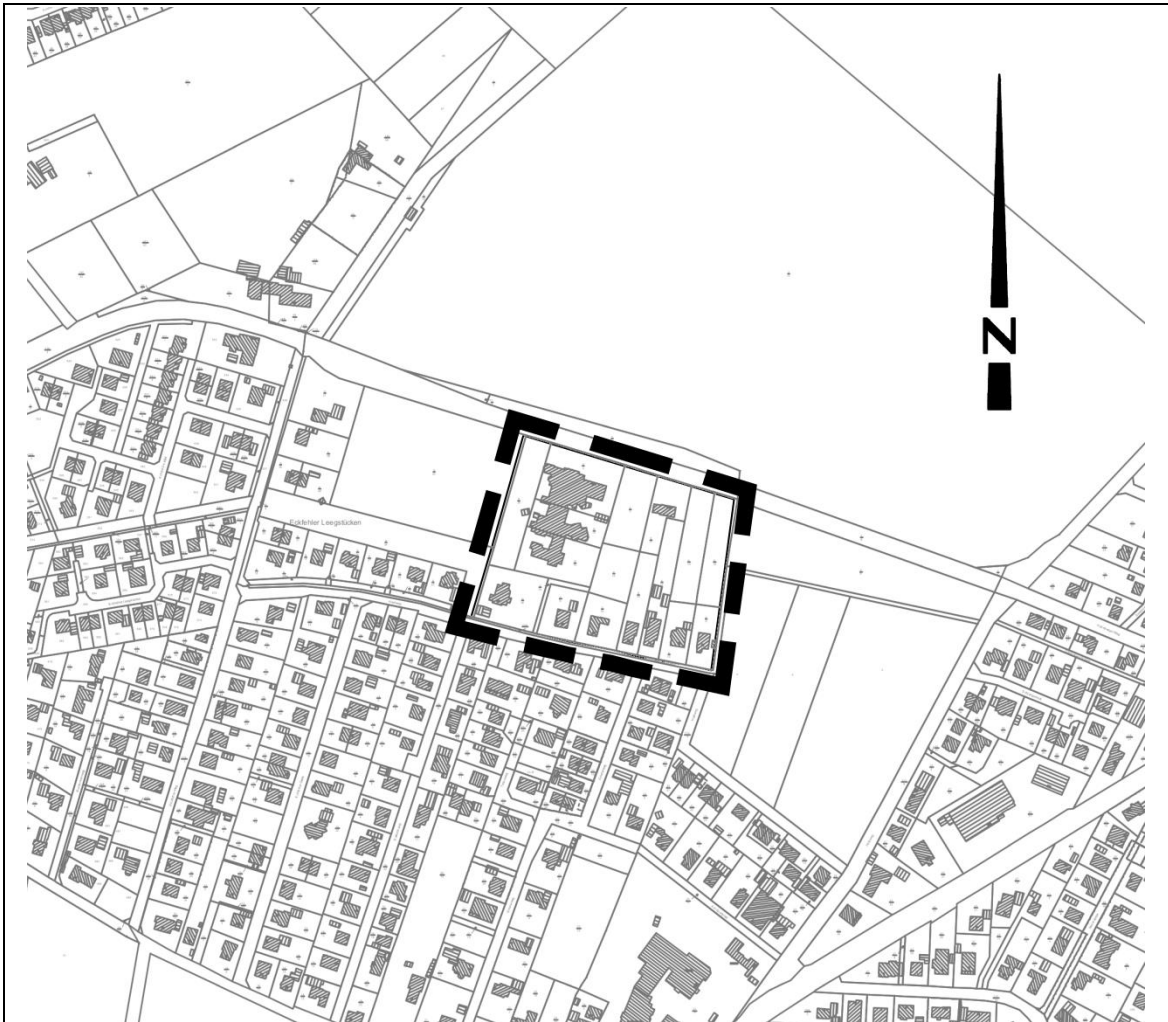


Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“

Begründung



Erstellung durch:

INHALT

1	ALLGEMEINES	4
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	4
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETSNUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETSUMGEBUNG	4
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
2.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3	BESTANDSSTRUKTUREN	7
3.1	BESTAND	7
3.2	ERSCHLIEÖUNG	7
3.3	IMMISSIONEN	7
3.3.1	Verkehrslärm.....	7
3.3.2	Gewerbelärm.....	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	SONSTIGES SONDERGEBIET SO “HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEB”	9
4.2	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	9
4.3	VERKEHRSFLÄCHEN	10
4.4	GRÜNFLÄCHEN, WALD, GEWÄSSER.....	10
4.5	GRÄBEN UND GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN	11
4.6	SCHALLSCHUTZMAÖNAHMEN.....	11
4.7	FLÄCHENBILANZ.....	11
5	UMWELTPRÜFUNG	12
5.1	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	12
5.2	EINGRIFF.....	13
5.2.1	Wallhecken, Gehölze	13
5.2.2	Grünland, Boden	13
5.3	KOMPENSATIONSMAÖNAHMEN	14
5.4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15
6	VER- UND ENTSORGUNG	16
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	16
6.2	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	16
6.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	16
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	16
6.5	ABFALLENTSORGUNG	16
6.6	BRANDSCHUTZ	16
6.7	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	16
7	HINWEISE	17
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
7.2	BODENFUNDE	17
7.3	BAUMSCHUTZSATZUNG	17
7.4	WALLHECKENSCHUTZ	17
7.5	ATLASTEN	18
7.6	WASSERSCHUTZGEBIET AURICH-EGELS	18
7.7	ABFALLENTSORGUNG	18
7.8	BODENSCHUTZ.....	18
7.9	NORMEN UND DIN-VORSCHRIFTEN.....	19
7.10	ÖBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	19
8	NACHRICHTLICHE ÖBERNAHME	19
8.1	GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN GEMÄÖ § 9 (1) NR. 16 BAUGB.....	19

9	VERFAHRENSSTAND	20
9.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	20
9.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG.....	20
9.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	20
9.4	SATZUNGSBESCHLUSS	20

1 Allgemeines

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wallinghausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Hoheberger Weg und dem Heidweg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,4 ha.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet wird

- im Nordteil im Wesentlichen von dem Gebäudekomplex und den umliegenden Stellplatzanlagen des Restaurant und Hotels „Köhlers Forsthaus“ eingenommen. Im Osten Richtung Wald ist noch eine Grünlandfläche einbezogen worden.
- Im Südteil befindet sich eine Bauzeile der Wohnbebauung am Heidweg.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Hoheberger Weg, im Süden an die Wohnstraße Heidweg. Östlich befindet sich eine Waldfläche, westlich grenzt eine größere Regenrückhaltefläche an.

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Erweiterungsabsichten des Hotelbetriebes planungsrechtlich abzusichern. Aktuell ist östlich ein größerer Anbau mit Gästeappartements geplant. Über diese aktuelle Planung hinaus soll der längerfristige Bedarf hinsichtlich Bebauung und Stellplätzen erfasst werden.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP wurde im Dezember 2018 vom Kreistag beschlossen wurde, es ist aber noch nicht rechtsverbindlich. Es entfaltet aber bereits seine Bindungswirkung.

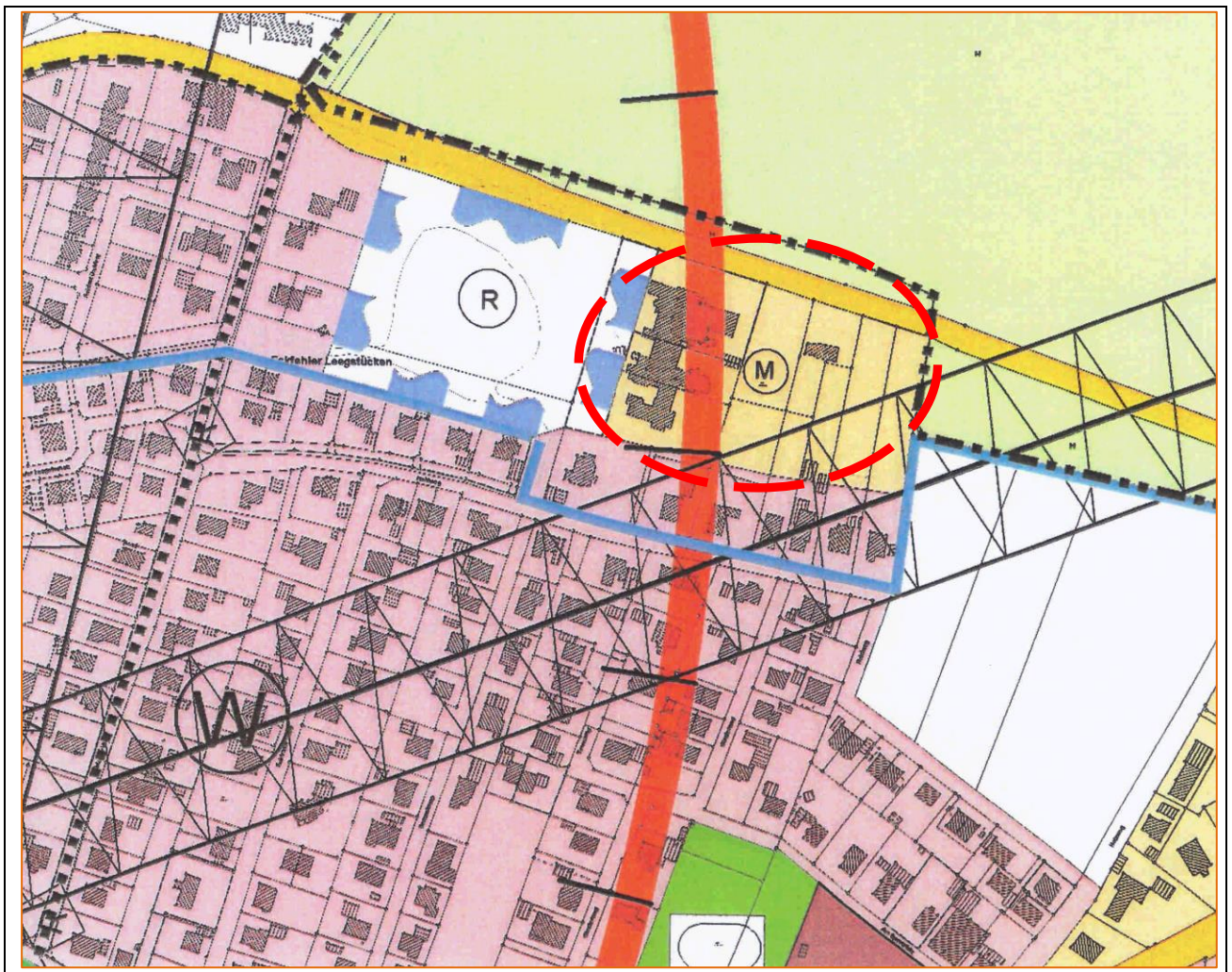
In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms stellt die geplante Wohnbaufläche als zentralen Siedlungsbereich dar. Die geplante Hotelenerweiterung entspricht den Aufgaben eines Mittelzentrums und somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan im Bereich des Hotels als gemischte Bauflächen dargestellt, im Westen wird ein schmaler Streifen mit der Darstellung eines großen Regenrückhaltebeckens überdeckt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



Der Änderungsbereich wird im Südosten von einer Richtfunktrasse gequert.

Südlich des Sondergebietes Hotelbetrieb grenzen großflächige Wohnbauflächen an, sie sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplan-Änderung.

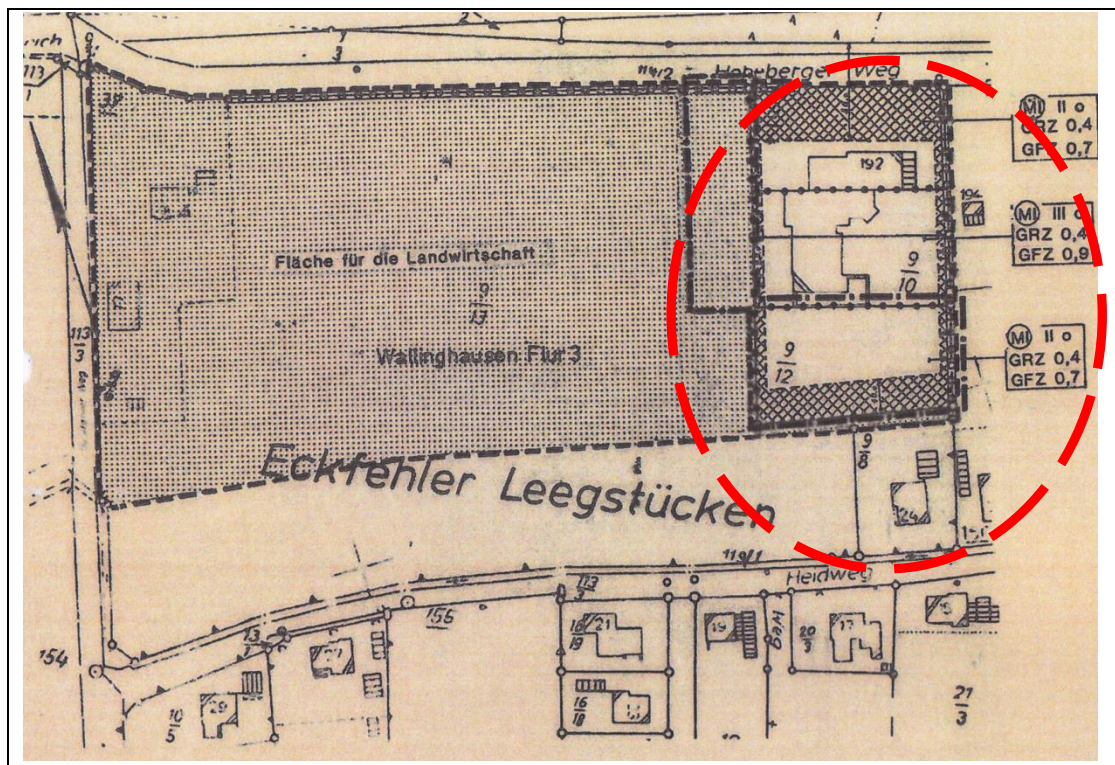
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 67. Änderung.

2.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ überlagert einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 71 und Nr. 71/1.

Innerhalb des Plangebietes ist für den Bereich des Hotelbetriebes ein Mischgebiet festgesetzt. Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Bebauungsplan Nr. 71.1 (Auszug)



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Der Nordteil wird von dem Gebäudekomplex und den umliegenden Stellplatzanlagen des Restaurant und Hotels „Köhlers Forsthaus“ eingenommen. Die Stellplatzanlagen östlich des Gebäudes sind als wassergebundene Decke angelegt. Im Osten am Wald befindet sich eine Grünlandfläche. Das Grundstück ist entlang des Hoheberger Weges von einer Wallhecke mit Baumbewuchs zum Hoheberger Weg abgegrenzt.

Der Südteil stellt sich als eine Bauzeile der Wohnbebauung am Heidweg mit großen Gartengrundstücken dar.

Im Osten grenzt das geplante Sondergebiet an eine Waldfläche, im Westen an eine größere Regenrückhaltefläche.

3.2 Erschließung

Das Hotel ist über den Hoheberger Weg an das öffentliche Straßennetz angebunden, die Wohnbaufläche an die Wohnstraße Heidweg.

3.3 Immissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Immissionsprognose wurden die Verkehrslärmeinwirkungen des Hoheberger Weges auf das Plangebiet und die Gewerbelärmeinwirkungen des Erweiterungsvorhabens auf das Wohnumfeld zu untersucht (vgl. Schalltechnische Immissionsprognose im Anhang der Begründung).

3.3.1 Verkehrslärm

Der Hoheberger Weg verläuft nördlich des Plangebietes, er ist nach der Quartiersuntersuchung (PGT) mit einem DTV von 6.650 Fahrzeugen in 24 Stunden belastet. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier bei 50 km/h. Der Lkw-Anteil beträgt nach den vorliegenden Daten zwischen 5 und 7 %.

Legt man für das Sondergebiet wegen der Hotelgäste die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zugrunde, werden sie tags straßenseitig überschritten, die Mischgebietswerte werden nur an der straßenseitigen Fassaden überschritten. Nachts sind die Überschreitungen deutlicher.

Wegen der städtebaulichen Situation können im Bebauungsplan keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Es sind daher im Bebauungsplan Nr. 369 bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festzusetzen (vgl. Kap. 4.5).

3.3.2 Gewerbelärm

Von dem Hotelbetrieb gehen potentiell Lärmimmissionen auf das benachbarte Wohngebiet aus. Es wurde der potentielle Gewerbelärm gemäß TA Lärm geprüft, es ist vor allem der Stellplatzverkehr in den Nachtstunden zu betrachten.

Die Bebauungsplan-Konzeption zur Erweiterung des Hotels und seiner Stellplatzanlagen wurde bei der schalltechnischen Immissionsprognose zugrunde gelegt. Es wurde die kritische Abend- und Nachtsituation „Hotel-Restaurantbetrieb mit zusätzlicher Feier im Festsaal“ betrachtet - Worst-Case-Szenario untersucht.

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionspunkten eingehalten, es sind folgende Eckdaten bei der künftigen Nutzung zu beachten:

- Die Fenster des Festsaales an der Südfassade sind während der Nutzungszeiten geschlossen zu halten.
- Die Stellplatzanlage ist nach Süden (Stellplatzanlage Hotel 1 und 2) jeweils dem Hotelbetrieb zuzuordnen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Sonstiges Sondergebiet SO “Hotel- und Gaststättenbetrieb”

Das Grundstück des Restaurants wird als sonstiges Sondergebiet SO “Hotel- und Gaststättenbetrieb” gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotel- und Gaststättenbetriebes. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotelzimmer, -appartements, Ferienwohnungen
- Restaurant
- den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen wie Sauna, Schwimmbad
- Betriebsleiterwohnungen
- Stellplätze und Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an der Nutzung. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bei höchstens II Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt. Es wird die Gebäudehöhe von maximal 11,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Hoheberger Weges und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

Die Stellplatzanlagen des Hotelbetriebes werden festgesetzt: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze bzw. der überbaubaren Flächen sind die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter unterzubringen.

Durch die Planung ergibt sich keine grundsätzliche Änderung der Situation hinsichtlich Einwirkungen auf Fledermausvorkommen, da es sich um eine bestehende Hotelnutzung mit Restaurantbetrieb handelt. Der Betreiber wird von der Stadt Aurich darauf hingewiesen, in Zukunft insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungsanlagen zu verwenden.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbebauung am Heidweg wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen. Dies sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe für das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an benachbarten Wohngebieten. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bei höchstens einem Vollgeschoss und offener Bauweise zulässig.

Es wird die Gebäudehöhe von maximal 10,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche werden so bemessen, um eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Hoheberger Weg.

Im Eingangsbereich werden die beiden vorhandenen Grundstückszufahrten durch einen Einfahrbereich gekennzeichnet. Eine weitere Zufahrt auf den Hoheberger Weg ist nicht vorgesehen.

4.4 Grünflächen, Wald, Gewässer

Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs an heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit Laubgehölzen aufzupflanzen. Im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß von zu erhaltenden Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen zulässig.

Das Sondergebiet wird in Abgrenzung zum südlichen Wohngebiet weiterhin durch eine 5 m breite Pflanzbindungsfläche eingegrünt. Hier werden vorhandene Gehölzbestände in die Pflanzflächen mit einbezogen. Die Bäume am Heidweg werden als zu erhalten festgesetzt.

Es ist nach Vorabstimmung mit dem Landkreis (Raumordnung/Forstbehörde) voraussichtlich ein Waldabstand von 30 m mit der geplanten Bebauung einzuhalten. Die Kronentraufbereiche des östlichen gelegenen Waldes reichen bis etwa 8 m tief in das Sondergebiet hinein. Daher wird vor der dort befindlichen Wallhecke ein 10 m breiter Pflanzstreifen vorgelagert. Anschließend beginnt die Stellplatzfläche ST. In Abgrenzung von Wohnen und der Stellplatzanlage wird hier eine neue Wallhecke festgesetzt. Im Osten wird am Waldrand unterhalb des Kronentraufbereiches bzw. entlang der Wallhecke und der neu geplanten Wallhecke eine Pflanzfläche festgesetzt, sie ist vollflächig mit Laubsträuchern zu bepflanzen.

Randlich des Hotelgrundstücks befinden sich Wallhecken mit Baumbeständen. Von der Bebauung ausgespart bleiben die Abstandstreifen von mind. 5,0 m Breite zu den Wallheckenmitten zur Sicherung des Wurzelbereiches des Wallheckenbestandes. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten, in einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausgenommen davon sind bestehende Anlagen und Nutzungen.

Zudem befindet sich südlich des Hotels, auf der Grenze zur Wohnbebauung Heidweg, ein Wallheckenabschnitt der als zu erhalten festgesetzt wird.

4.5 Gräben und Gewässerräumstreifen

Südlich entlang des Heidweges und östlich des Plangebietes verlaufen Gewässer II. Ordnung. Der 10 m – Gewässerräumstreifen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es sind die Gewässerräumstreifen zu berücksichtigen, d.h. an den Gewässern des Entwässerungsverbandes ist ein Räumstreifen von mindestens 5 m von einer Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern freizuhalten. Bauten aller Art und Bäume, dürfen erst auf einer Entfernung von 10 m von der oberen Böschungskante gepflanzt bzw. gesetzt werden (vgl. Nachrichtliche Übernahme).

Entlang des Heidweges überdeckt die genehmigte Bebauung und damit auch der überbaubare Bereich in Teilbereichen den 10 m – Gewässerräumstreifen. Bauvorhaben sind hier nur nach Zustimmung durch den Entwässerungsverband zulässig (vgl. Nachrichtliche Übernahme).

Westlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Regenrückhaltebecken. Es hat zwar in seinen Uferbereichen naturnahe Bereiche, nach Einschätzung der Stadt Aurich handelt es sich nicht um nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschütztes Biotop.

4.6 Schallschutzmaßnahmen

Wie bereits unter Kap. 3.3.1 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachts durch den Verkehrslärm des Hoheberger Weges überschritten. Im Bebauungsplan sind daher Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nachts und Maßnahmen zur Einhaltung der Wohnraum-Innenpegel nachts festzusetzen:

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche festzusetzen, es kommen die Lärmpegelbereiche III und IV zum Tragen. Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Maßnahmen zur Einhaltung der Wohn-Innenpegel festgesetzt. Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9).

4.7 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	2,36 ha
---------------------	---------

5 Umweltprüfung

Als Teil der städtebaulichen Abwägungsgrundlage wurde zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und eine Bewertung nach dem Modell Breuer auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 369 durchgeführt (Umweltbericht zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 369 als Anlage).

Durch die Erweiterung des Hotel- und Gaststättenbetriebes werden Gehölze und ein Wallheckenabschnitt beseitigt, sowie eine Grünlandfläche versiegelt. Es kommt es durch den Eingriff zu einer Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur von allgemeiner Bedeutung.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es wird eine Beeinträchtigung der ökologischen Ausprägung im Plangebiet vorbereitet.

Zur Minderung und als Ausgleich setzt der Bebauungsplan entlang des allgemeinen Wohngebietes etwa 150 lfdm. Pflanzbindungs- und Anpflanzfläche mit einer Breite von 5 m fest. Entlang des Hoheberger Weges werden keine Gehölze bzw. Wallhecken beseitigt.

Im Bereich des östlich gelegenen Waldes wird entlang des Waldes unterhalb des Kronentraufbereiches zudem eine Anpflanzfläche festgesetzt, sodass der Kronentraufbereich geschützt bleibt.

Die Hauptgebäude bzw. die Baugrenzen halten einen Abstand von über 30 m zum Waldrand ein.

Im Zuge der Überbauung muss eine Wallhecke beseitigt werden. Ansonsten soll die Beeinträchtigung der Wallhecken durch entsprechende Abstände – im Bereich der Neubebauung - gewährleistet werden. Es sollen die Kronentraufbereiche und damit der Wurzelraum von Eingriffen geschützt werden. Die Kronentraufbereiche haben einen Radius von durchschnittlich 5 m, in Einzelfällen bis 8 m.

Im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß von zu erhaltenden Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten, In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausgenommen davon sind bestehende Anlagen und Nutzungen.

Durch die Planung ergibt sich keine grundsätzliche Änderung der Situation hinsichtlich Einwirkungen auf Fledermausvorkommen, da es sich um eine bestehende Hotelnutzung mit Restaurantbetrieb handelt. Der Betreiber wird von der Stadt Aurich darauf hingewiesen, in Zukunft insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungsanlagen zu verwenden.

5.2 Eingriff

5.2.1 Wallhecken, Gehölze

Mit dem Eingriff ist die Entfernung von einer Feldgehölz-Hecke, eines Wallheckenabschnittes östlich des Gebäudekomplexes verbunden.

Es wird mittig eine Wallhecke (HWM) auf einer Länge von etwa 40 m beseitigt.

- Als Kompensation wird im Plangebiet an der Südost-Nutzungsgrenze zum allgemeinen Wohngebiet eine Wallhecke (HWM) auf einer Länge von 40 m neu festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.4).
- Auf einem Streifen von 5 m vor der neugeschaffenen Wallhecke werden Sträucher gepflanzt. Als heimische und standortgerechte Sträucher sind Schwarzer Holunder, Hasel, Weißdorn, Eberesche, Faulbaum, Schlehe und Salweide als leichte Sträucher, 2-3 Triebe, 70-90 cm, ohne Ballen zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3).
- Auf einer 10 m breiten Fläche vor der östlich verlaufenden Wallhecke wird eine entsprechende Aufpflanzung mit Sträuchern vorgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3).

Darüber hinaus sind weitere 40 m Wallhecke extern zu kompensieren. Die Wallhecken-Neuanlage wird auf Flächen des Ersatzwallheckenprogramms der Stadt Aurich auf Privatgrundstücken vorgenommen.

5.2.2 Grünland, Boden

Extensives Grünland

Mit der Umwandlung des Biotoptyps Artenarmes Extensivgrünland (GET) in versiegelte Stellplätze ist nach BREUER (2006) die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung eines Biotoptyps mit der Wertstufe III verbunden. Somit ist eine Kompensation des Eingriffes erforderlich, die eine Entwicklung des betroffenen Biotoptyps auf gleicher Flächengröße auf Biotoptypen der Wertstufe I und II ermöglicht.

Der Eingriff ist mit einer Versiegelung von **2.600 m² Extensivgrünland** verbunden, diese Flächengröße ist nach den o.g. Vorgaben extern zu kompensieren.

Schutzgut Boden

Durch die Planung werden

- im Bereich des Hotelbestandes etwa **500 m²** und auf dem westlichen 20m-Streifen am Regenrückhaltebecken etwa **1.050 m²** und
- im östlichen Neuplanungsbereich durch Gebäude und Stellplatz etwa **2.700 m²** neu versiegelt.

Somit werden insgesamt 4.250 m² Boden neu versiegelt.

Nach Breuer (2006) ist ein Eingriff in Boden mit allgemeiner Bedeutung eine Kompensation von 1:0,5 erforderlich. Demgemäß ist für die Eingriffe in das Schutzgut Boden eine Aufwertung einer ca. 2.125 m² großen Fläche um einer Wertstufe als Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind Gehölzanzpflanzungen geeignet, die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts zu verbessern, Bodenerosion und Bodenschadverdichtung zu vermindern und sekundär auf das Kleinklima durch eine Erhöhung der Boden- und Luftfeuchtigkeit zu wirken. Darüber hinaus kann auch durch verbesserte Durchwurzelung des Bodens und einen ausgeglichenen Wasserhaushalt die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgewertet werden. Daneben wird die Lebensraumfunktion für Tiere und für Pflanzen erhöht.

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Anpflanzmaßnahmen können auf Flächen des Hecken- und Buschprogramms der Stadt Aurich vorgenommen werden. Sie sind in ihrem Bestand durch das Waldrecht geschützt.

Extensivgrünland

Für das benötigte externe Extensivgrünland wird die bereits auf einer Teilfläche eine städtischen Ausgleichsfläche angelegte städtische Streuobstwiese in Walle (anteilig 2.400 m² von 16.900 m²) aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool im Ausgleichsflächensuchraum Sandhorster Ehe nach FNP (Stadteigentum, Flächennummer 168 im Ausgleichsflächenkataster) zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich um die Gemarkung Walle, Flur 9, Flurstück 18/23, Ostteil, Am Wilhelminenholz hinter Hausnummer 15.

Feldgehölzfläche

Für den Eingriff in die Feldgehölze werden im Ortsteil Haxtum (Fallnummer 19Hb) aus dem städtischen Hecken- und Buschprogramm (Privatfläche mit Gestattungsvertrag und Schutz nach Waldrecht) 2.325 m² zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die Gemarkung Haxtum, Flur 2, Flurstück 84/19, Südwest- und Mittelteil, Dierschlootweg neben Hausnummer 14.

Für das städtische Hecken- und Buschprogramm liegt ein Konzept (Wiese-Liebert, P. 2012, Aurich) vor, das mit Landwirtschaft und Naturschutzbehörde abgestimmt ist und nach dessen Maßgaben die Entwicklung des Wallheckenabschnittes vorgenommen wird.

Wallhecke

Für den Eingriff Beseitigung einer Wallhecke wird ein Wallheckenabschnitt im Ortsteil Tannenhausen (Fallnummer 173) von 40 m Länge entsprechend des städtischen Ersatzwallhecken-Konzeptes zur Verfügung gestellt (Privatfläche mit Gestattungsvertrag und Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil).

Es handelt sich um die Gemarkung Tannenhausen, Flur 7, Flurstück 31/25, Südrand, Frühlingsweg hinter Hausnummer 16.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Stadt Aurich hier die Erweiterung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetrieb ermöglichen. Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft, der extern zu kompensieren ist.

Dieser Eingriff wird im Flächenpool der Stadt Aurich durch eine Streuobstwiese, im Hecken- und Buschprogramm durch eine Feldgehölzpflanzung und auf Flächen des Ersatzwallheckenprogramms der Stadt Aurich auf Privatgrundstücken vorgenommen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt worden.

6.2 Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Gas- und Stromnetz der EWE angeschlossen.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Schmutzwasserkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburg Ostfriesischen Wasserverbandes.

Es wird die für den Brandschutz erforderliche Löschwassermenge in Absprache mit dem Brandschutzprüfer vorgehalten.

6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreis Aurich geordnet.

6.6 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig abzustimmen.

6.7 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Bodenfunde

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.

7.3 Baumschutzsatzung

Im Stadtgebiet von Aurich sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über Erdboden durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich ist zu beachten.

7.4 Wallheckenschutz

Im Plangebiet befinden sich 265 m auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGB-NatSchG.

Die Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/*Betula pendula*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundsrose/*Rosa canina*, Salweide/*Salix caprea*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra*, Vogelbeere/*Sorbus aucuparia*, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Öhrchenweide/*Salix aurita*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/*Lonicera periclymenum*, Efeu/*Hedera helix*, Brombeere/*Rubus fruticosus*.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGB-NatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebietem ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebietem ist daneben der Fachbereich Bauen der

Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig. Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebieten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

7.5 Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der genannten Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

7.6 Wasserschutzgebiet Aurich-Egels

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Aurich-Egels innerhalb der Schutzzone III A. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Aurich (Wasserschutzgebietsverordnung Aurich-Egels) vom 04. November 1991 (Amtsblatt Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 49 vom 06.12.1991) sind 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.

7.7 Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

7.8 Bodenschutz

Die bei den Bauarbeiten anfallenden 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.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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.

7.9 Normen und DIN-Vorschriften

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4, sowie die Normen zum Schallschutz DIN 18005, DIN 4109 und TA Lärm sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

7.10 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ überlagert einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 71 und Nr. 71/1. Die überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 369 außer Kraft.

8 Nachrichtliche Übernahme

8.1 Gewässerräumstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Bei Gräben ist der beidseitige Gewässerräumstreifen von 10 m zu beachten. Die Gewässerräumstreifen sind von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

Entlang des Heidweges überdeckt die genehmigte Bebauung und damit auch der überbaubare Bereich in Teilbereichen den 10 m – Gewässerräumstreifen. Bauvorhaben sind hier nur nach Zustimmung durch den Entwässerungsverband zulässig.

9 Verfahrensstand

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Beteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern am 13.03.2019 ab 18.30 Uhr im Rathaus der Stadt Aurich Gelegenheit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2019 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich am 13.03.2019 über die Planung zu informieren.

9.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 29.07.2019 bis 06.09.2019 durchgeführt. Hier gab es insbesondere Hinweise zur Einhaltung des 10 m Gewässerrandstreifens. Im Verfahren wurde auf die Bedeutung der westlich (außerhalb) des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltefläche für den Biotopschutz hingewiesen.

9.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Anhang

Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ der Stadt Aurich, 25.04.2019, Oldenburg