

Stadt Aurich



Bebauungsplan Nr. 289

„Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte

Stand: 27.10.2021

Planungsbüro Weinert
Rosenstraße 7 26 529 Marienhafen
Telefon 04934/ 340 838 -0 Telefax 04934/ 340 838 -7

we | i | n | e | r | t
planungs | bü | ro

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
3	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	5
4	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	6

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 dient vorrangig der Erweiterung des touristischen Angebots in Form einer Mischnutzung von Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege innerhalb des Erholungsgebietes Aurich - Tannenhausen. Weiterhin werden u.a. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke zugelassen, die das Nutzungsangebot innerhalb des Erholungsgebietes ergänzen.

Der ursprüngliche Anlass der Planung war 2010 die Absicht eines Investors, eine seniorengerechte Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtung mit ärztlichen und therapeutischen Angeboten sowie Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu realisieren. Der Bebauungsplan wurde bis zum heutigen Zeitpunkt nicht rechtsverbindlich.

Zwischenzeitlich haben die Eigentümer bzw. Investoren der inzwischen errichteten Gebäude gewechselt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 289 bezüglich der Nutzungen lassen sich nicht aufrechterhalten bzw. es hat sich im Laufe der letzten Jahre herausgestellt, dass die Festsetzung SO „Seniorenfreizeit“ nicht umsetzbar ist. Um eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten und um einen Leerstand zu vermeiden, beabsichtigt die Stadt den Bebauungsplan zu überarbeiten und eine dem Erholungsgebiet Tannenhausen angemessene Nutzung zu ermöglichen.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten und Biotope treten im Geltungsbereich nicht auf. Aufgrund der angrenzenden Sporthalle, der östlichen Siedlungsstrukturen und dem südlich am Plangebiet entlang verlaufenden Neustadtweg besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebietes in Form von Beunruhigung der Fauna durch Bewegung und Verlärmung.

Die in den umgebenden Hecken und Gehölzen brütenden Vogelarten werden durch das Bauvorhaben voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt, da alle Hecken und Bäume im Geltungsbereich erhalten bleiben. Vorübergehend ergibt sich eine Beeinträchtigung durch Verlärmung und Beunruhigung während der Bauphase. Das Grundstück wird nach Aufwachsen der geplanten Gehölze auf dem nördlichen Erdwall rundum hoch eingegrünt sein, so dass Beunruhigungen durch in die Landschaft hineinwirkende Bewegungen oder Beleuchtung im Geltungsbereich deutlich reduziert werden.

Die im Plangebiet insbesondere entlang der umgebenden Gehölzstrukturen oder Gewässer potenziell Nahrung suchenden Fledermausarten werden voraussichtlich durch Bautätigkeiten im Geltungsbereich sowie durch anlagebedingte Wirkfaktoren nicht erheblich beeinträchtigt, da zur Orientierung der Fledermäuse notwendige Gehölzstrukturen erhalten bleiben, bzw. durch Ergänzungspflanzungen mittelfristig verbessert werden.

Im Geltungsbereich soll an den Gebäuden und auf dem Grundstück ein Beleuchtungskonzept verhindern, dass die Insekten der Umgebung an Leuchtmitteln zu Schaden kommen und der Insektenbestand sich dadurch im Gebiet als Nahrungsgrundlage für die Fledermäuse verringert oder sensible Fledermausarten auf dem Jagdflug irritiert werden. Entsprechende Hinweise werden im B-Plan aufgenommen. Somit wird die Realisierung des Plangebietes voraussichtlich nicht zu erheblichen Störungen und Beeinträchtigungen von Fledermauspopulationen vor Ort führen.

Die Versiegelung von 4.585 qm Bodenoberfläche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Sie wird in gleicher Flächengröße durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen auf 759 qm Fläche und 3.826 qm in Spekenhof, Plaggenburg, Wiesens und Haxtum in Buschprogramm der Stadt Aurich auf Privatflächen ausgeglichen.

Das Plangebiet liegt im Wassergewinnungs- bzw. Wasserschutzgebiet Marienhafen. Die Versickerung von Niederschlag sowie die Grundwasserneubildung werden im Plangebiet durch die vorgesehene Versiegelung zunächst eingeschränkt. Die Nutzbarkeit des Schutzgutes „Wasser“ wird jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da das Oberflächenwasser zunächst in die umgebenden Gräben des Geltungsbereiches fließt und hier zu einem großen Teil bei normalen Niederschlagsereignissen auch versickert, so dass die lokale Grundwasserneubildungsrate insgesamt nicht verringert wird.

Da der Geltungsbereich im Wasserschutzgebiet Marienhafen liegt, ist eine Behandlung des Oberflächenwassers der vorgesehenen Parkplätze erforderlich, bevor es in den südlichen Straßengraben geleitet wird.

Somit ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ innerhalb des Plangebietes oder auf angrenzenden Grundstücksbereichen auszugehen.

Aufgrund der Lage des Standortes am Rande eines halboffenen Landschaftsraumes herrscht in der Umgebung ein weitgehend unbeeinträchtigtes Freilandklima, dessen klimaökologische Qualitäten (Kaltluft-/Frischlufbildung, klimatische Ausgleichsfunktion) auch die klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet günstig beeinflussen.

Das Kleinklima wird nur unerheblich verändert. Beeinflussungen sind lediglich im mikroklimatischen Bereich anzunehmen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ sind als erheblich anzusehen und durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Durch den geplanten Erhalt und die Ergänzung vorhandener Feldhecken sowie weitere sichtverschattende Gehölzpflanzungen um den Geltungsbereich herum wird der Ortsrand jedoch auch wieder eingegrünt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind geeignet, mittelfristig auch höhere Gebäude nach außen wirkungsvoll sichtzuverschatten. Das Baugebiet befindet sich in einem gehölzreichen Übergangsbereich zwischen Geest und Hochmoor. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soweit minimiert, dass sie unter die Erheblichkeitsschwelle sinkt.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Bürger-/ Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht und am 28.04.2010 um 19:30 Uhr in Form einer Bürgerversammlung in der Gaststätte "Grüne Tanne" in Tannenhausen durchgeführt.

Auf der Bürgerversammlung am 28.04.2010 wird eine Wegverbindung zwischen dem geplanten Campingplatzstandort nördlich des Sondergebietes und dem Badensee vorgeschlagen. Dieser mögliche Campingplatzstandort wurde im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt, sodass auf die Wegeverbindung verzichtet werden soll.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.05.2010 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Planunterlagen haben vom 12.07.2010 bis 13.08.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aufgrund eines zwischenzeitlich geänderten Investorenkonzeptes hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 22.02.2021 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 zugestimmt und eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 289 hat erneut vom 08.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.04.2010 um 11:00 Uhr zu einer gemeinsamen Besprechung in das Rathaus der Stadt Aurich eingeladen.

Bei dem genannten Termin am 27.04.2010 wird dargestellt, dass für die Zufahrt über den vorhandenen Parkplatz eine privatrechtliche Vereinbarung erforderlich ist, sowie, dass für die Ermittlung der versiegelbaren Flächen, nur die ausgewiesene Sondergebietsfläche herangezogen wird. Ergänzend wird mitgeteilt, dass ein Ausgleich der Eingriffe, laut Umweltbericht, auf dem Plangebiet selbst erfolgt. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist eine Versickerung entlang des Neustadtweges geplant. Mitgeteilt wird, dass ein Entwässerungsantrag des Investors parallel zum Bauantrag zu stellen sei.

Im Rahmen des Besprechungstermins regt der Naturschutzbund Aurich eine wallheckenartige, erhöhte Randaufwallung an. Auf diese wurde aufgrund der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebietes Meerhusener Moor verzichtet, da Wallhecken dort nicht landschaftstypisch sind. Ebenso wurde ein Verzicht auf eine Zeltdachform abgelehnt, da den Bauherren eine gestalterische Freiheit für geneigte Dächer erhalten werden soll. Eine Stellungnahme zu beiden Belangen wurde vom NABU ebenso schriftlich eingereicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.07.2010 bis 13.08.2010 beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 08.03.2021 bis 14.04.2021 beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Entsprechend der Stellungnahme vom Landkreis Aurich wird ein Ausnahmeantrag nach der Wasserschutzgebietsverordnung Marienhaf bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt, erl. 03.06.2021.

Des Weiteren weist der NABU auf die Stellungnahme des Landkreises Aurich vom 11.08.2010 hin, die besagt, dass der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 entwickelt wurde. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Verfügung vom 28.09.2017 wurde vom Landkreis Aurich genehmigt. Entsprechend wurde der Bebauungsplan Nr. 289 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Entsprechend der Stellungnahme vom NABU und der Jägerschaft Aurich werden mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens die internen und externen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aurich und dem Investor.

Aufgrund der Forderung vom NABU nach einer Begrünung der weißen Gebädefassaden (Eingriff ins Landschaftsbild), wird eine Empfehlung an die Eigentümer ausgesprochen.

Bezüglich der Stellungnahme vom NABU, die Beeinträchtigung der Fledermäuse zu vermeiden, wurde im Rahmen der Planung ein Hinweis zum Fledermaus- und Insektenschutz aufgenommen.

Entsprechend der Stellungnahme vom OOWV wird in die Plangrundlage ein Hinweis zur Verwendung von pflanzenschutzmittelfreiem Putz aufgenommen.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Andere Planungsmöglichkeiten, die mit den Zielen der Bauleitplanung vereinbar sind, und die geringere Umweltauswirkungen haben, bestehen nicht. Der vorliegende B-Plan stellt die nach den Abwägungsergebnissen der Stadt optimale Lösung dar.

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister
Feddermann