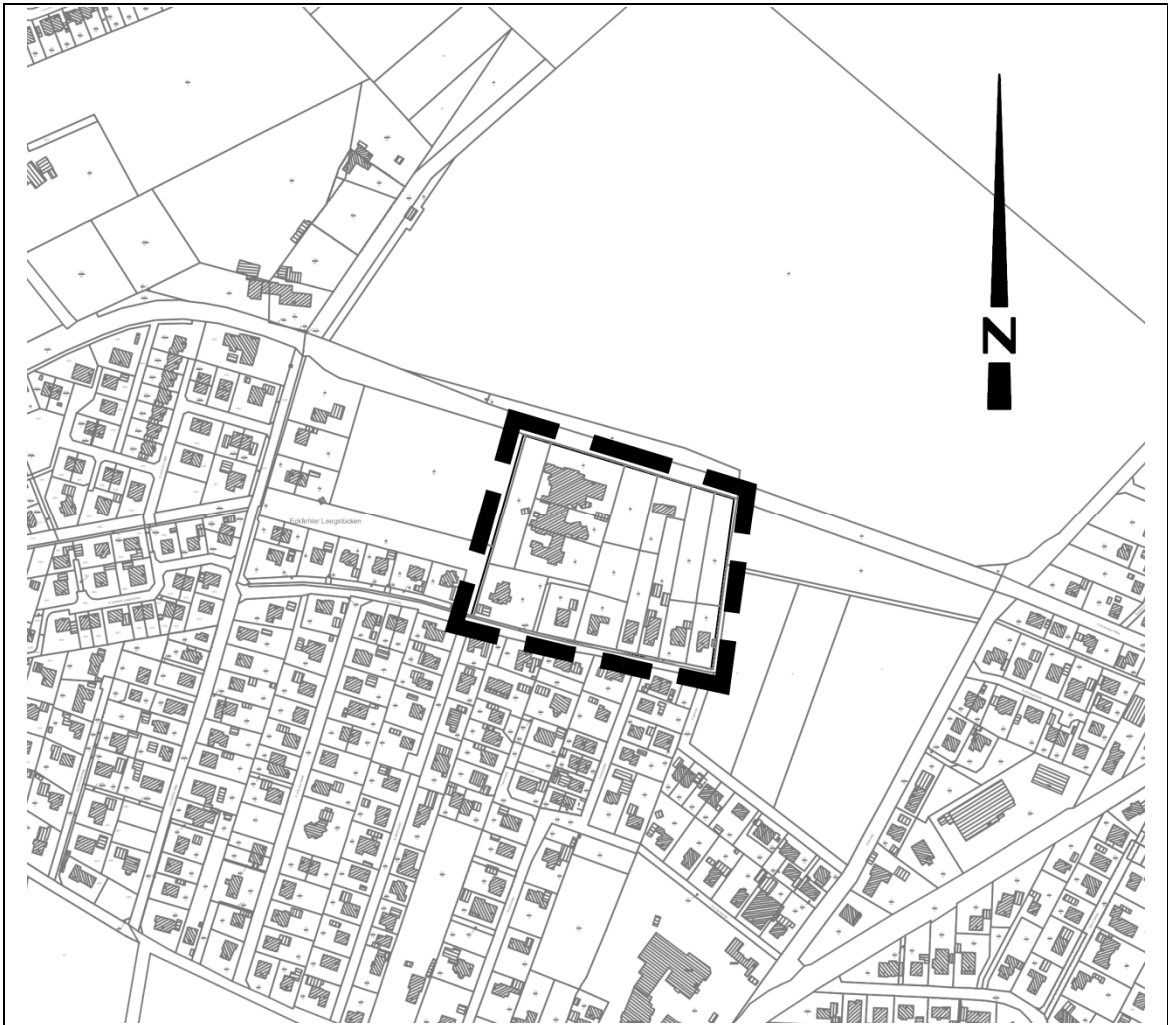


# Stadt Aurich

## Bebauungsplan Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“

### Begründung

-Entwurf-



**Erstellung durch:**

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) .....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	5
2.3	BEBAUUNGSPLÄNE .....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN</b> .....	<b>7</b>
3.1	BESTAND .....	7
3.2	ERSCHLIEÖUNG .....	7
3.3	IMMISSIONEN .....	7
3.3.1	Verkehrslärm.....	7
3.4	GEWERBELÄRM .....	8
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
4.1	SONSTIGES SONDERGEBIET SO “HOTEL- UND GASTSTÄTTENBETRIEB” .....	9
4.2	ALLGEMEINES WOHNGEBIET .....	9
4.3	VERKEHRSFLÄCHEN .....	10
4.4	GRÜNFLÄCHEN, WALD .....	10
4.5	SCHALLSCHUTZMAÖNNAHMEN.....	10
4.6	FLÄCHENBILANZ.....	11
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b> .....	<b>12</b>
5.1	MAÖNNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG .....	12
5.2	EINGRIFF.....	12
5.2.1	Wallhecken, Gehölze .....	12
5.2.2	Grünland, Boden .....	13
5.3	KOMPENSATIONSMAÖNNAHMEN .....	13
5.4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	14
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>15</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	15
6.2	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	15
6.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....	15
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	15
6.5	ABFALLENTSORGUNG .....	15
6.6	BRANDSCHUTZ .....	15
6.7	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG .....	15
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>16</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	16
7.2	ABFALLENTSORGUNG .....	16
7.3	BODENFUNDE .....	16
7.4	BAUMSCHUTZSATZUNG .....	16
7.5	WALLHECKENSCHUTZ .....	16
7.6	ATLASTEN .....	17
7.7	NORMEN UND DIN-VORSCHRIFTEN.....	17
7.8	ÖBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN .....	17
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÖBERNAHME</b> .....	<b>17</b>
8.1	GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN GEMÄÖ § 9 (1) NR. 16 BAUGB.....	17
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>18</b>
9.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	18

9.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG.....	18
9.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	18

## **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)

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich ist im Verfahren bereits fortgeschritten, daher entfaltet dieses bereits seine Bindungswirkung.

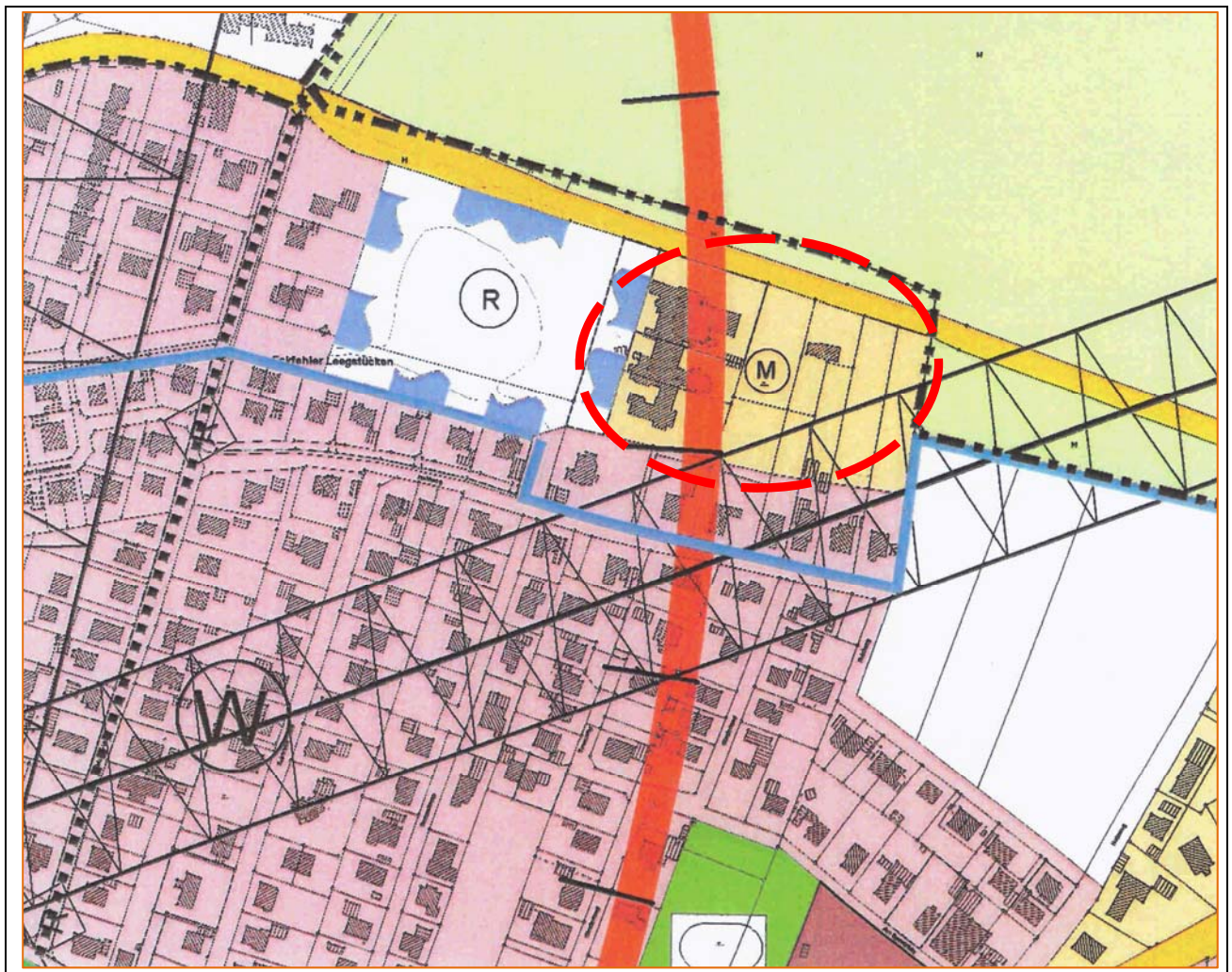
In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

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.

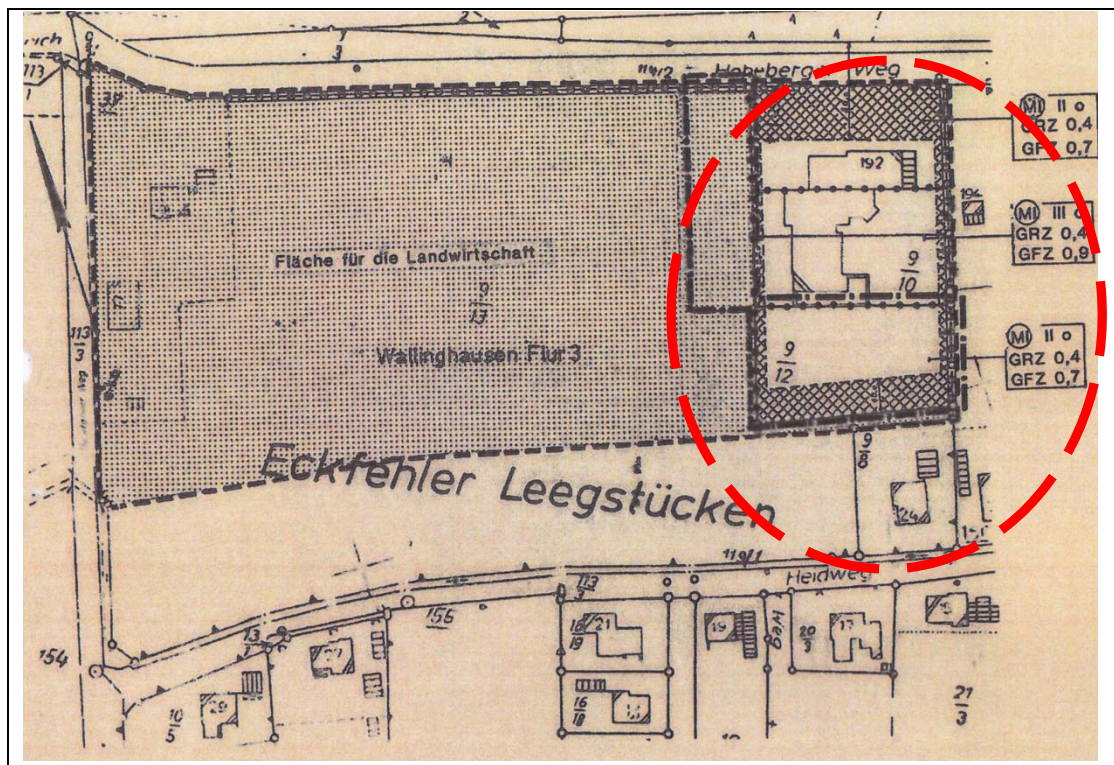
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 67. Änderung.

## 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**

##### **3.3.1 Verkehrslärm**

Aufgrund der Lage des Plangebietes an dem Hoheberger Weg ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Die Verkehrslärmimmissionen werden auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Verkehr“ berechnet und beurteilt.

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 %.

##### Beurteilungspegel

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 (vgl. Anhang).

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).

### **3.4 Gewerbelärm**

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

Das Schallgutachten wird derzeit erarbeitet und im weiteren Verlauf den Planunterlagen beigelegt.



## **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.

### **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**

Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs an heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit Laubgehölzen aufzupflanzen. Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein mittel- oder großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

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.

Randlich des Hotelgrundstücks befinden sich Wallhecken mit Baumbeständen. Von der Bebauung ausgespart bleiben die Abstandsstreifen von mind. 5,0 m Breite zu den Wallheckenmitten zur Sicherung des Wurzelbereiches des Wallheckenbestandes.

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.

### **4.5 Schallschutzmaßnahmen**

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachts 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).

#### **4.6 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 zum Bebauungsplan 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.

### **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 Biotoptypes 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** und auf dem westlichen 20m-Streifen am Regenrückhaltebecken etwa **1.050 m<sup>2</sup>** und
- im östlichen Neuplanungsbereich durch Gebäude und Stellplatz etwa **2.700 m<sup>2</sup>** neu versiegelt.

Somit werden insgesamt 4.250 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Fläche um einer Wertstufe als Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind Gehölzanpflanzungen 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 angelegte Teilfläche einer städtischen Streuobstwiese in Walle (anteilig 2.400 m<sup>2</sup> von 16.900 m<sup>2</sup>) 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 Wilhelminenhof hinter Hausnummer 15.

### Feldgehölzfläche

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

### Wallhecke

Für den Eingriff Beseitigung einer Wallhecke wird ein Wallheckenabschnitt im Ortsteil Tannenhausen (Fallnummer 173) 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. Dieser Eingriff wird im Flächenpool der Stadt Aurich „Konzept Hecken- und Buschprogramm“ 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 m<sup>3</sup>/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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **7.2 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.

### **7.3 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.

### **7.4 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.

### **7.5 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 NAG-BNatSchG.

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: Sandbir-

ke/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 Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten 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.

## **7.6 Altlasten**

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte 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.

## **7.7 Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

## **7.8 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.

## **9           Verfahrensstand**

### **9.1       Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am .. .. 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 369 „Köhlers Forsthaus“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **9.2       Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 13.03.2019 im Rathaus der Stadt Aurich statt.

### **9.3       Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom .. .. 2019 bis .. .. 2019 durchgeführt.

Aurich, den .. .. ....

.....

Bürgermeister

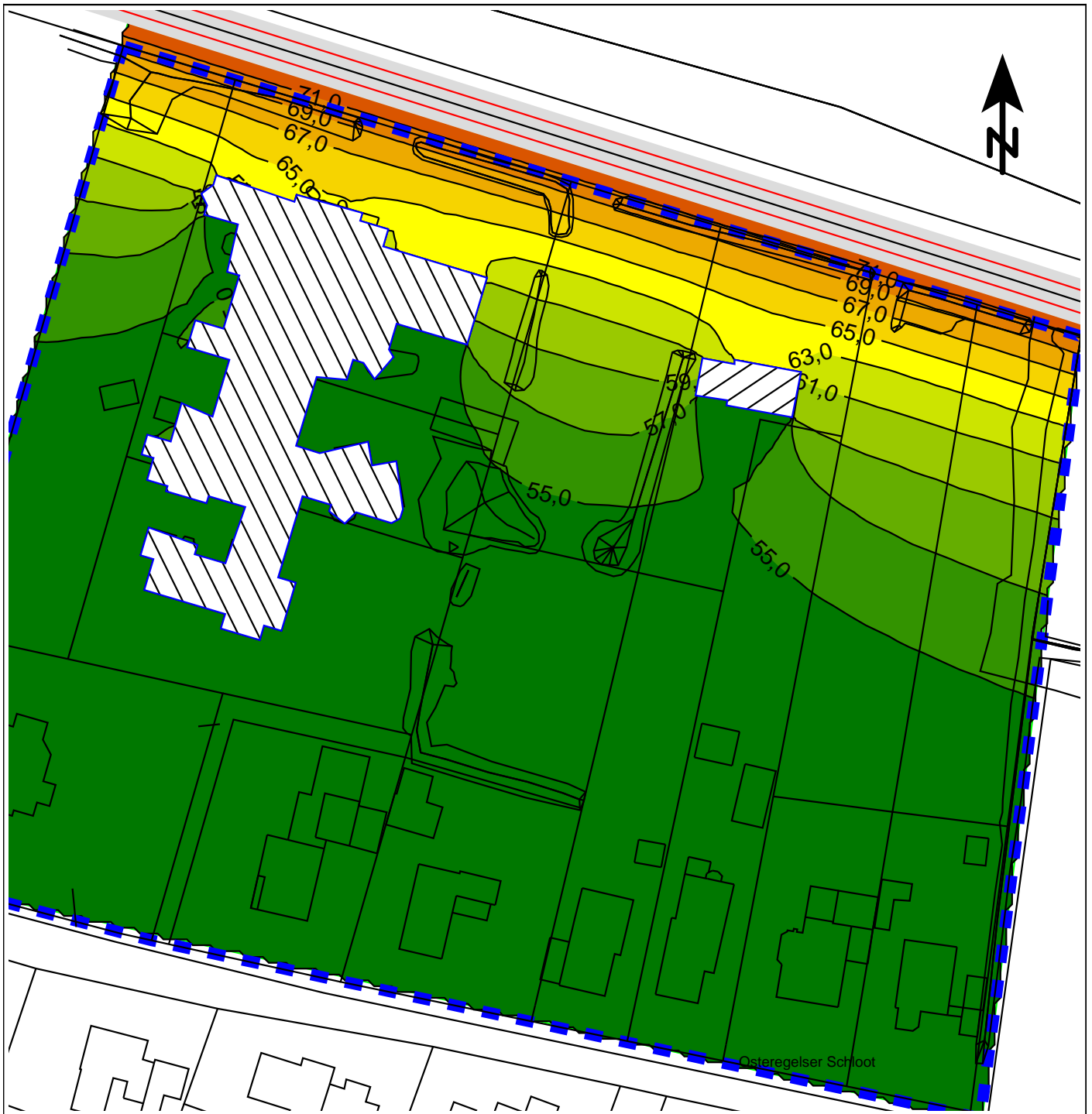


## **Anhang**









### Schalltechnische Berechnung Verkehrslärm

# Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus











Verkehrslärm tags gemäß DIN 18005 (Rasterlärmkarte - Immissionshöhe 2 m)



## Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Straße
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Linie
-  Plangebiet BP

## Pegelwerte tags in dB(A)

-  < 55
-  55 - 57
-  57 - 59
-  59 - 61
-  61 - 63
-  63 - 65
-  65 - 67
-  67 - 69
-  69 - 71
-  >= 71

Maßstab 1:1000



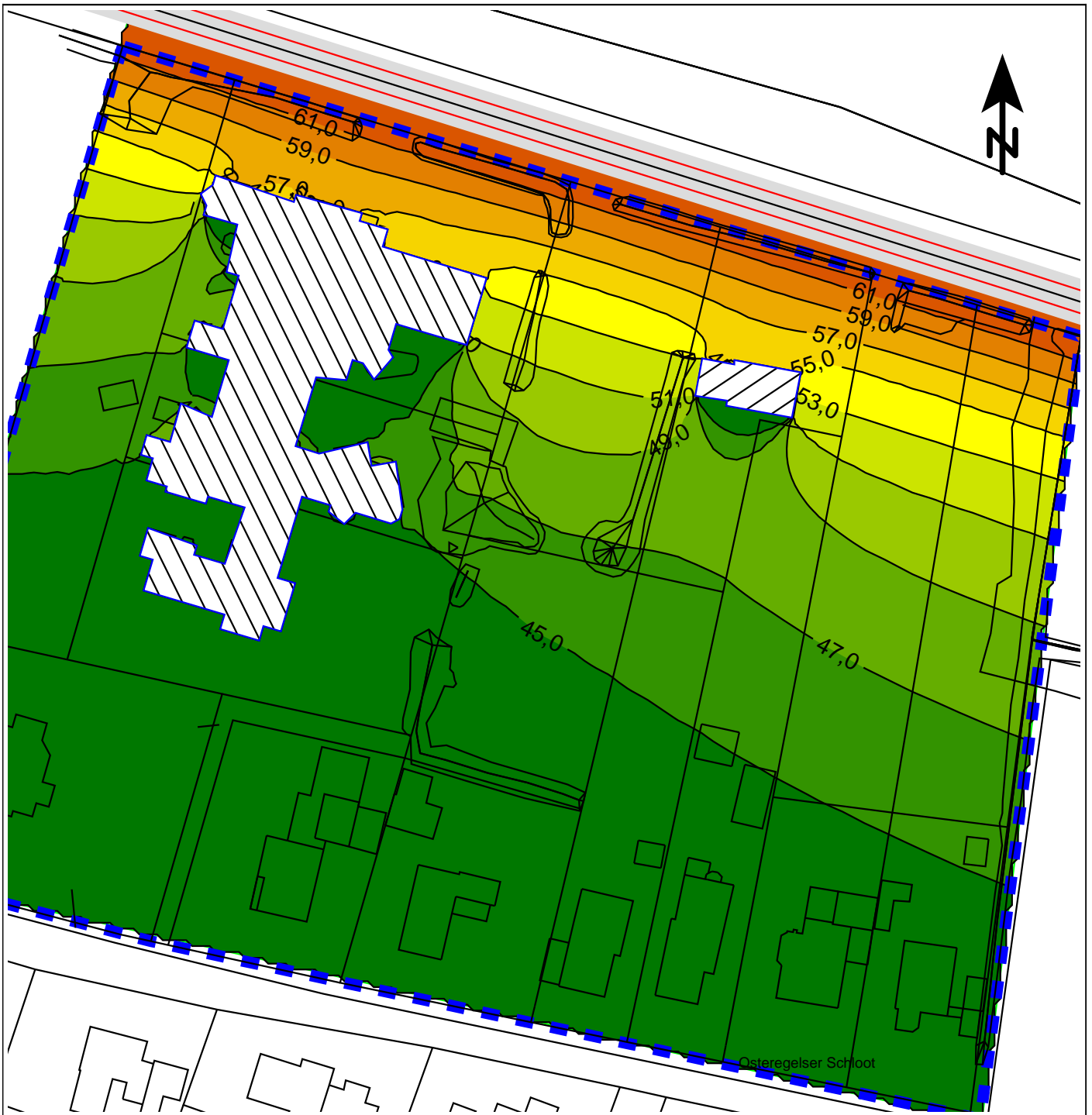
Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de











Datum: 11.03.2019  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

# Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus











Verkehrslärm nachts gemäß DIN 18005 (Rasterlärmkarte - Immissionshöhe 2 m)



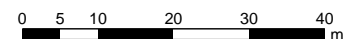
## Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Straße
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Linie
-  Plangebiet BP

## Pegelwerte tags in dB(A)

-  < 45
-  45 - 47
-  47 - 49
-  49 - 51
-  51 - 53
-  53 - 55
-  55 - 57
-  57 - 59
-  59 - 61
-  >= 61

Maßstab 1:1000



Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de











Datum: 11.03.2019  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

# Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Rasterlärmkarte - Immissionshöhe 2 m)



## Zeichenerklärung

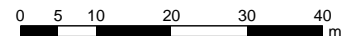
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Straße
-  Straßenachse
-  Emissionslinie
-  Oberfläche
-  Linie
-  Plangebiet BP
-  Rechengebiet Lärm

maßgeblicher  
Außenlärmpegel  
gemäß DIN 4109

in dB(A)

I	< 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	>= 75

Maßstab 1:1000



Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Datum: 11.03.2019  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. M. Lux

**Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus, Stadt Aurich  
Emissionsberechnung Straße - Verkehrslärm**

**16**

Straße	DTV Kfz/24h	vPkw		vLkw		k		M		p		DStrO		Dv		Steigung %	DStg dB	Drefl dB	Lm25	
		Tag km/h	Nacht km/h	Tag km/h	Nacht km/h	Tag Kfz/h	Nacht Kfz/h	Tag %	Nacht %	Tag dB	Nacht dB	Tag dB(A)	Nacht dB(A)							
Hoheberger Weg	6650	50	50	50	50	0,0600	0,0110	399	73	7,0	7,0	2,00	2,00	-4,51	-4,51	0,0	0,0	0,0	65,3	57,9

lux planung Technologiepark 4 26129 Oldenburg



# Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus, Stadt Aurich

## Emissionsberechnung Straße - Verkehrslärm

16

### Legende

Straße		Straßenname
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
vPkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vPkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vLkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
vLkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
k Tag		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV
k Nacht		Faktor um den mittleren stündlichen Verkehr aus DTV im Zeitbereich zu berechnen; mittlerer stündlicher Verkehr = k(Zeitbereich)*DTV
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
p Tag	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
p Nacht	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
DStrO Tag	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
DStrO Nacht	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
Dv Tag	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Dv Nacht	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Steigung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
DStg	dB	Zuschlag für Steigung
Drefl	dB	Pegeldifferenz durch Reflexionen
Lm25 Tag	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
Lm25 Nacht	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich

# Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus, Stadt Aurich

## Rechenlauf-Info

### Verkehrslärm

#### Projektbeschreibung

Projekttitle: Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus, Stadt Aurich  
Projekt Nr.: 539  
Projektbearbeiter: M. Lux -Dipl.Ing.-  
Auftraggeber: Stadt Aurich

Beschreibung:  
Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet

Ermittlung der Lärmpegelbereiche

#### Rechenlaufbeschreibung

Rechenart: Rasterlärnkarte  
Titel: Verkehrslärm  
Gruppe:  
Laufdatei: RunFile.runx  
Ergebnisnummer: 1  
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 4)  
Berechnungsbeginn: 11.03.2019 12:26:46  
Berechnungsende: 11.03.2019 12:26:53  
Rechenzeit: 00:05:461 [m:s:ms]  
Anzahl Punkte: 27441  
Anzahl berechneter Punkte: 27441  
Kernel Version: SoundPLAN 8.1 (07.03.2019) - 32 bit

#### Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	1	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle		50 m
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle):	0,100 dB	
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen:		Nein
Richtlinien:		
Straße:	RLS-90	
Rechtsverkehr		
Emissionsberechnung nach:	RLS-90	
Straßensteigung geglättet über eine Länge von :	15 m	
Seitenbeugung: ausgeschaltet		
Minderung		
Bewuchs:	Benutzerdefiniert	
Bebauung:	Benutzerdefiniert	
Industriegelände:	Benutzerdefiniert	
Bewertung:	DIN 18005:1987 - Verkehr	
Rasterlärnkarte:		

# Bebauungsplan Nr. 369 Köhlers Forsthaus, Stadt Aurich

## Rechenlauf-Info

### Verkehrslärm

Rasterabstand:	1,00 m
Höhe über Gelände:	2,000 m
Rasterinterpolation:	
Feldgröße =	9x9
Min/Max =	10,0 dB
Differenz =	0,1 dB
Grenzpegel=	40,0 dB

#### Geometriedaten

Verkehrslärm.sit	11.03.2019 15:39:46
- enthält:	
Gebäude.geo	11.03.2019 15:20:42
Geltungsbereich.geo	11.03.2019 15:38:00
Geofile1.geo	11.03.2019 15:01:12
Plan.geo	11.03.2019 15:38:00
Rechengebiet.geo	11.03.2019 15:39:46
Straße.geo	11.03.2019 16:01:24