

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 289

„Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege / Neustadtweg“

### BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1</b>	<b>Lage und Abgrenzung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
5.1	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm .....	5
5.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Aurich .....	7
5.4	Vorhandene Bauleitplanung / Teilaufhebung des Bebauungsplanes .....	8
<b>6</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>8</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
6.4	Verkehr .....	10
6.5	Grünflächen .....	11
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung .....</b>	<b>13</b>
7.1	Allgemeines .....	13
7.2	Dachneigungen und Dachformen .....	13
<b>8</b>	<b>Abwägungsrelevante Belange .....</b>	<b>16</b>
8.1	Natur und Landschaft .....	16
8.2	Denkmalschutz / archäologische Funde .....	20
8.3	Altlasten .....	20
8.4	Immissionsschutz .....	20
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>21</b>
10.1	Fledermaus- und Insektenschutz .....	21
10.2	Baunutzungsverordnung .....	22
10.3	Abfallentsorgung .....	22
10.4	Bodenfunde .....	22
10.5	Altablagerungen / Altstandorte .....	22
10.6	Baumschutz .....	23
10.7	Brandschutz .....	23
10.8	Militärische Bauschutzbereiche .....	23
10.9	Andere Bebauungspläne .....	24
10.10	Normen und DIN-Vorschriften .....	24
10.11	Wasserschutzgebiet .....	24
10.12	Bodenschutz .....	24
<b>11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>25</b>
	Wasserschutzgebiet .....	25
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>26</b>

## 1 LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 289 liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Tannenhausen. Das Plangebiet wird im Süden durch den Neustadtweg begrenzt. Im Westen und Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten angrenzend befindet sich ein Freizeit- und Gesundheitspark. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 289 umfasst eine Fläche von rd. 6.654 m<sup>2</sup>.

Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan auf der ersten Seite dieser Begründung zu entnehmen.

## 2 VORHANDENE UND GEPLANTE NUTZUNGEN IM PLANGEBIET

Bei dem Plangebiet handelte es sich ursprünglich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die intensiv als Mähweide bewirtschaftet wurde und zwischenzeitlich mit zwei Gebäuden bebaut wurde. Die erforderlichen Stellplätze einschließlich der Zufahrten wurden vor den Gebäuden errichtet und werden von der östlichen Grundstücksgrenze aus erschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich mit dem südlich angrenzenden See in einem Naherholungsgebiet. Im Norden schließen sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Westen befindet sich eine Sukzessionsfläche mit Stillgewässern. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Freizeit- und Gesundheitspark.



Luftbild (ohne Maßstab)

### **3 ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 wird das Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in Verbindung mit einer Mischnutzung von Fremdenbeherbergung und Kurzzeitpflege erweitert und der steigenden Nachfrage in diesem Bereich entsprochen. Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt eine Ergänzung und Weiterentwicklung des östlich angrenzenden Sport- und Gesundheitszentrums, womit eine Aufwertung des Erholungsgebietes insgesamt angestrebt wird.

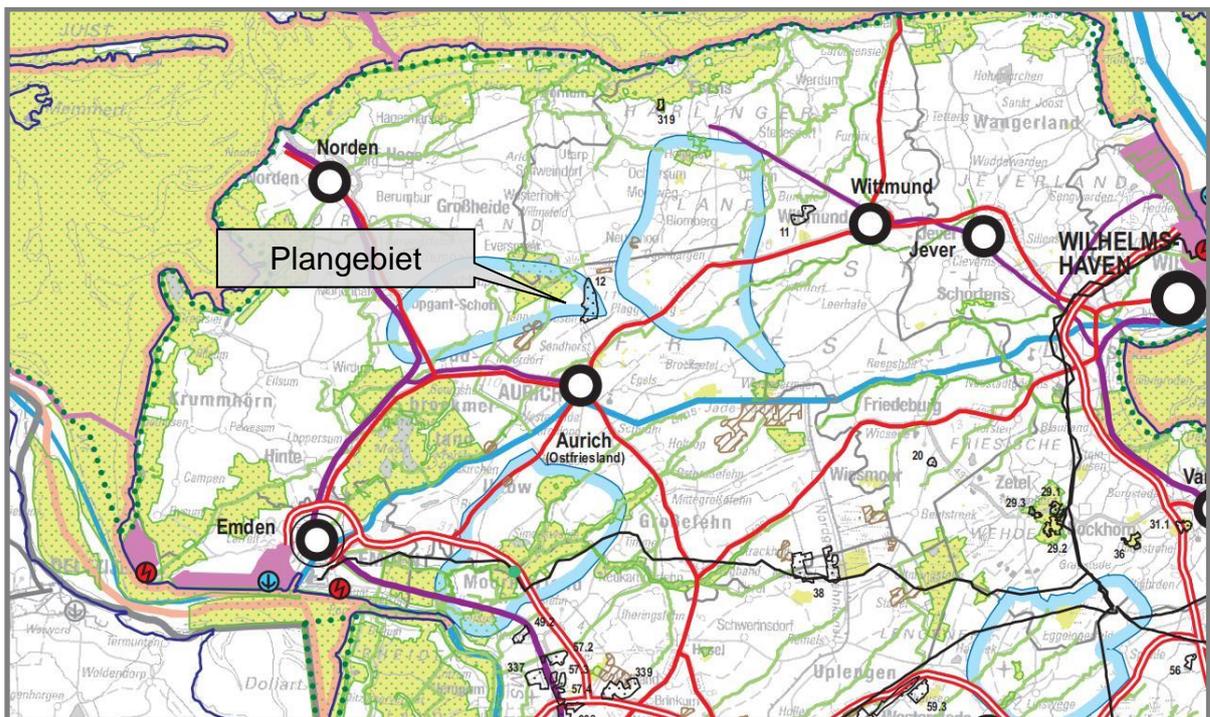
### **4 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5 PLANUNGSVORGABEN

### 5.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



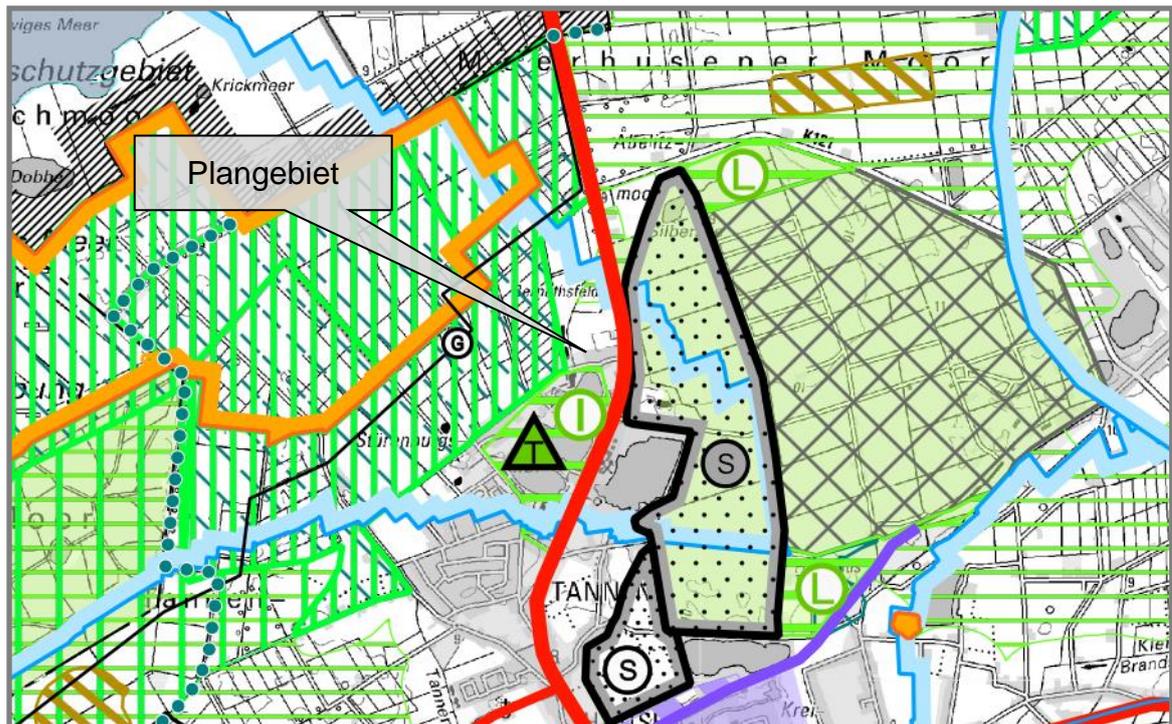
Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines dargestellten Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Östlich des Plangebietes befindet sich ein dargestelltes Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung.

Weitere, das Plangebiet direkt betreffende Aussagen trifft das LROP nicht. Die vorliegende Planung läuft den Zielen der Landesraumordnung damit nicht zuwider.

## 5.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Die direkt zum Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche werden als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherte Bereiche dargestellt.

Östlich des Plangebietes wird die Landstraße L7 „Dornumer Straße“ als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Westlich des Plangebietes werden ausgedehnte Flächen als Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Marienhaf. Im Rahmen der Planung erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsverordnung. Unter Einhaltung dieser Vorgaben werden die Belange des Trinkwasserschutzes gewährleistet.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm von 2018 ist der Badese in Tannenhausen, sowie seine unmittelbare Umgebung als „Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung“ (u.a. gastronomische Angebote) und als „Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt“ festgelegt. Es handelt sich um Gebiete die über die Versorgung der ansässigen Bevölkerung hinaus auch

einen erheblichen touristischen Wert besitzen. Die Standorte sind geeignet, ein gebündeltes und vielfältiges Angebot an Nah- und Kurzzeiterholungseinrichtungen für die Allgemeinheit aufzunehmen, zu sichern und zu entwickeln. Im Rahmen der Aufstellung der 11. Änderung der Flächennutzungsplanung wurde die touristische Entwicklung des Naherholungsgebietes Tannenhausen dargelegt. Alle Flächen rund um den Badesee wurden einer Betrachtung unterzogen und Entwicklungsmöglichkeiten dargelegt. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 289 erfolgt auf Basis dieser 11. Flächennutzungsplanänderung, die im Jahre 2017 vom Landkreis Aurich genehmigt wurde. Hierdurch ist die Entwicklung der touristischen Infrastruktur hinreichend planungsrechtlich gesteuert.

Die vorliegende Planung entspricht damit den Aussagen der Regionalen Raumordnung.

### 5.3 Vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Aurich

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird eine Teilfläche des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Sport, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe“ (20) sowie eine Teilfläche als Kurzzeitpflegeeinrichtungen (46) dargestellt. Nördlich angrenzend zum Plangebiet wird eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im Osten eine Wohnbaufläche dargestellt. Südlich angrenzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie im Weiteren eine Wasserfläche dargestellt.



Auszug der 11. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)

Aus den Darstellungen der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Sport, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe“ (20) und Kurzzeitpflegeeinrichtungen (46) wird im Rahmen dieser Planung das sonstige Sondergebiet **"Fremdenbeherbergung /**

**Kurzzeitpflege**" mit touristischen Einrichtungen entwickelt. Hierbei wird berücksichtigt, dass die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf anzuwenden sind und daher beide Zweckbestimmungen ineinandergreifen. Insgesamt bleiben Die Grundzüge und die städtebauliche Zielsetzung des Flächennutzungsplanes mit der Entwicklung des sonstigen Sondergebietes "**Fremdenbeherbergung / Kurzzeitpflege**" gewahrt. Bereits in der Begründung zur 11. Flächennutzungsplanänderung wird dargelegt, dass eine Kurzzeitpflege in enger Kooperation mit Freizeiteinrichtungen erfolgen soll.

Entsprechend ist im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

#### **5.4 Vorhandene Bauleitplanung / Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 289 überdeckt teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 und 68 2. Änderung.

Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 289 werden die vom Plangebiet überdeckten Teilbereiche der Bebauungspläne aufgehoben.

## **6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des touristischen Angebots im Erholungsgebiet – Tannenhausen in Verbindung mit Einrichtungen zur Kurzzeitpflege. Durch die Unterbringung einer Pflegeeinrichtung wird für bereuungsbedürftige Senioren an diesem Standort ein weites Angebot an Freizeit und Erholungsmöglichkeiten bereitgestellt.

Weiterhin wird eine Fremdenbeherbergung in unterschiedlichen Formen (Ferienwohnungen, Hotels und Pensionen) ermöglicht um weitere Formen der Gästebeherbergung innerhalb des Erholungsgebietes zu ermöglichen.

Zur Ergänzung der Kurzzeitpflege und der Gästebeherbergung wird ein weiteres Angebot von Gastronomie, sozialen, sportlichen und kulturellen Anlagen einschl. von Sauna / Saunalandschaften geschaffen.

Innerhalb des Plangebietes wird das **sonstige Sondergebiet (SO)** mit der Zweckbestimmung: "**Fremdenbeherbergung / Kurzzeitpflege**" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das **sonstige Sondergebiet SO „Fremdenbeherbergung / Kurzzeitpflege“** dient dem touristischen Wohnen und der Unterbringung und Pflege älterer Menschen in Form einer Kurzzeitpflege.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen, Hotels und Pensionen
- Kurzzeitpflegeeinrichtungen
- Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke
- Personalwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss)
- Sauna / Saunalandschaften
- Anlagen für die Verwaltung von Ferienwohnungen
- die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen

Die gastronomische Nutzung wird auf die Erdgeschosszone begrenzt, um Nutzungskonflikte mit dem touristischen Wohnen auszuschließen.

Mit der Planung wird eine Nutzungsmischung zwischen einer Seniorenbetreuung und einem touristischen Wohnen angestrebt. Durch die weiteren zulässigen Anlagen wird zum einen das Freizeit- und Tourismusangebot für das Erholungsgebiet Tannenhausen erweitert und zum anderen der langfristige Erhalt der Anlage gewährleistet.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an das Investorenkonzept werden innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend der geringen Sondergebietsfläche eine der Umgebung angepasste Bebauung, die der umliegenden Struktur entspricht, gewährleistet werden.

Um einen ausreichenden baulichen Umfang zu erreichen, ohne die Versiegelung durch bauliche Anlagen übermäßig zu erhöhen, wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt.

Durch eine Höhenbegrenzung (FH) der Gebäude auf max. 12 m über dem Straßenniveau des Neustadtweges wird erreicht, dass die Gebäude sich in die umliegende Siedlungsstruktur integrieren.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Umgebung des Plangebietes ist weitgehend unbebaut, nur die östlich angrenzenden Gebiete weisen eine zumeist aufgelockerte Bebauung auf, im unmittelbar zum Geltungsbereich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Freizeit- und Gesundheitszentrum. Um die Bauweise des Planvorhabens in diese Umgebungsstruktur harmonisch einzugliedern, wird innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 20 m in jede Richtung festgesetzt.

In diesem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.

### **6.4 Verkehr**

Das Plangebiet wird über die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 39/10 erschlossen, das über den Neustadtweg an die L7 (Dornumer Straße) verkehrlich angebunden ist. Die Zufahrt wird grundbuchrechtlich abgesichert.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die einen Teil der Fahrbahn sowie das Straßenbegleitgrün und den Entwässerungsgraben umfasst.

In diesem Bereich wird der vorhandene Baumbestand über die Festsetzung von zu erhaltenden Laubbäumen abgesichert. Da es sich hierbei um einen straßenbegleitenden Baumbestand handelt wird auf die Festsetzung einer gesonderten Grünfläche verzichtet. Aufgrund des Höhenversprunges des Geländes und zum Schutz der vorhandenen Bäume wird ein Zu- und Anfahrtsverbot zum Neustadtweg festgesetzt.

Die Zufahrt mit den entsprechenden Überfahrungsrechten ist bereits grundbuchrechtlich abgesichert.

## 6.5 Grünflächen

### Private Grünflächen

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Im nördlichen Bereich der privaten Grünfläche wird gem. § 9 Abs. 25 a BauGB eine Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung wird über die textliche Festsetzung Nr. 5 spezifiziert:

*Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist auf einem 7 m breiten und 78 m langen Erdwall eine dreireihige Heckenpflanzung durchzuführen. Auf der Wallkrone wird eine Gehölzreihe untergebracht, die beiden anderen Pflanzreihen entlang der Flanken. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt zueinander auf Lücke gepflanzt. Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m. Bäume sind vorwiegend in die mittlere Reihe zu pflanzen, Sträucher in gemischten Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren derselben Art auf die Mitte der Wallflanken. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.*

Der nördliche Pflanzstreifen wird mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und das Landschaftsbild.

Die nördliche Erdwallanlage dient zusammen mit einer standorttypischen Bepflanzung als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden und ist als 7 m breite Fläche dazu geeignet. Der Erdwall ist zwar relativ breit, aber Flachböschungen (1:3 oder flacher) und einer Höhe von max.1m (nach Setzung) nicht auffällig hoch, so dass er nicht landschaftsbildfremd wirkt. Die Bepflanzung mit Gehölzen und Büschen wirkt nach einigen Jahren des Wachstums sichtverschattend und kaschiert die hohen Gebäude zur offenen Landschaft hin, ebenso wird der etwas höhere Erdwall durch die Strauchpflanzungen etc. nach einigen Jahren des Anwachsens der Gehölze sichtverschattet. Die Höhe der Aufwallung entspricht den bestehenden Höhenunterschied im Plangebiet (Nordwestecke 8,5 m ÜNN, Südostecke 9,5 m üNN). Die Böschungsneigung von 1:3 oder flacher hebt sich nicht erheblich von den örtlichen Geländewellen ab. Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell an die Begründung angepasst. Auf die Anlage von ortsbilduntypischen Wallhecken im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Berumerfehrer - Meerhusener Moor dagegen verzichtet werden.

Der westliche Pflanzstreifen wird mit einer Breite von 2m bzw. 5m als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dazu wird folgende textliche Festsetzung (Nr. 6) aufgenommen:

*Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dreireihige Heckenpflanzung durchzuführen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m, der Abstand der Reihen zueinander 1,5 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt zueinander auf Lücke gepflanzt. Zwischen den Rändern des Pflanzstreifens und den Gehölzreihen ist 1 m Abstand zu lassen. Zu verwenden sind ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, aus den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2. Es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m. Bäume sind vorwiegend in die mittlere Reihe zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.*

Entsprechend der zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 12 m und der höheren Empfindlichkeit der offenen Landschaft nach Westen und Norden in Richtung Landschaftsschutzgebiet wird zusätzlich eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten und großkronigen Laubbäumen integriert.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Erdwall mit einem Wallfuß von 3 m Breite und einer Höhe von max. 1 m anzulegen. Mit dieser Festsetzung wird ein höherer Bewuchs ermöglicht und damit ein ausreichender Sichtschutz gewährleistet.

Die Anpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft und sichern die grünordnerischen Zielsetzungen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

### **7.1 Allgemeines**

Die örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild einzufügen. Es soll vermieden werden, dass innerhalb des Plangebietes durch freie Form- und Materialwahl Gebäude entstehen, die nicht mit der umliegenden Umgebung harmonisieren und damit das Ortsbild des Erholungsgebietes beeinträchtigen.

Die Einführung der geplanten Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur kann durch die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens für Farben, Formen und Material erreicht werden. Sie soll sich laut Beschluss der politischen Gremien der Stadt Aurich im Regelfall auf Dachformen, -farben und Dacheindeckungsmaterial beschränken.

Die Vorgabe des Gestaltungsrahmens soll jedoch nicht so starr sein, dass ein uniformiertes Gesamtbild entsteht.

### **7.2 Dachneigungen und Dachformen**

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, sind innerhalb des Plangebietes nur Zelt-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Dächer von Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) soweit diese jeweils eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und sollen die Tradition der klassischen Form des geneigten Daches fortführen.

Für den Bauherrn wird ein ausreichender Spielraum für die individuelle Planung der Dachstuhl Ausbildung sichergestellt.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, da Dachaufbauten durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens nicht unverhältnismäßig das Hauptdach überlagern und somit dem Ziel einer einheitlichen Dachstuhl Ausbildung nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung der Dachneigungen gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren ermöglicht, größenbezogen untergeordnete Nebengebäude verhältnismäßig kostengünstig zu errichten. Aufgrund der untergeordneten Größe der Garagen haben diese für das Gesamtbild der Baugestaltung i. d. R. keinen entscheidenden Einfluss.

## Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 25° Dachneigung sind mit orangefarbenen oder roten unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007, als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt,

oder

- wenn es sich um Grün-/ Sedum- und Reetdächer handelt,

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (Sonnenkollektoren bzw. Absorberanlagen) eingesetzt werden,

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Durch diese Festsetzungen erfolgt im Wesentlichen eine Begrenzung auf das ortsübliche Material der Dachdeckung und dessen Farbgestaltung.

Eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wird im Zusammenhang mit den Festsetzungen der Dachformen angestrebt.

Die nach RAL - Farbtönen festgesetzten Farben werden im Blick auf die vorhandene umliegende Bebauung getroffen. In der Umgebung des Bebauungsplanes finden sich verschiedene Dacheindeckungen. Diese reichen von verschiedenen Dachsteinen bzw. -ziegelformen, Dacheindeckungsmaterialien bis zu unterschiedlichen Dachfarben. Im Bereich des Erholungsgebietes wurden überwiegend Dachsteine mit rot – orangen Farbtönen verwendet. Durch die Festsetzungen sollen Form- und Farbauswüchse ausgeschlossen werden. Gerade in den letzten Jahren wird eine große Palette unterschiedlich farbiger Dachziegel, z.T. mit blauen und grünen Farbtönen, angeboten. Für das geplante Baugebiet könnte hierdurch ein unruhiges Gesamtbild entstehen. Um dies zu verhindern, wird die Farbfestlegung der Dächer auf bestimmte Farben beschränkt.

Aus gestalterisch – architektonischen Gründen werden Ausnahmen ermöglicht, mit denen einerseits den Ansprüchen der Bauherren nach individueller Gestaltung entsprochen und auf der anderen Seite ein harmonischer Gesamteindruck der Dachlandschaft gewährleistet wird.

### **Außenwände der Gebäude**

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden

1. wenn aus gestalterisch-architektonischen Gründen, wie z.B. einer Fassadengliederung mit Vor- oder Rücksprünge, als Material Holz oder Putz verwendet werden soll,
- oder
2. wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
  3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk oder weiß geschlämmten Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen sollen die aufgeführten Ausnahmen zugelassen werden. Es soll u.a. die Verkleidung von Außenwandgiebeln mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn dies der Fassadengestaltung mit Vor- oder Rücksprüngen dient. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, welche die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalteten. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und haben daher nur unwesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild einer Siedlung. Sie können deshalb auch in unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

## **8 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **8.1 Natur und Landschaft**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Teil B) beschrieben und bewertet. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu beurteilen. Dem Eingriff werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die im angemessenen Zeitraum die reduzierten ökologischen Funktionen kompensieren können.

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden aufgrund einer Bestandserhebung der vorhandenen Biotoptypen erstellt. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage der Kartierung und vorhandenen Biotope vor der bereits bestehenden Bebauung, da der vorangegangene Bebauungsplan nicht für rechtskräftig erklärt wurde und ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturschutzes nicht erfolgt ist.

Die Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2004) wurde von Landschaftsarchitekt Uwe Gerhardt, Aurich, am 21.09.2009 durchgeführt (s. Abb. Nr.5 des Umweltberichtes zum B. Plan 289, S. 13).

<p><b>Wertstufe V</b> von besonderer Bedeutung.</p>	<p>Dies gilt für gute Ausprägungen der meisten naturnahen und halbnatürlichen Biotoptypen. Diese sind mehrheitlich FFH-Lebensraumtypen und/oder gesetzlich geschützte Biotoptypen und haben vielfach auch eine große Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Arten.</p>
<p><b>Wertstufe IV</b> von besonderer bis allgemeiner Bedeutung.</p>	<p>Unter diese Kategorie fallen u.a. struktur- und artenärmere Ausprägungen von Biotoptypen der Wertstufe V, mäßig artenreiches Dauergrünland oder verschiedene standortgemäße Gehölzbiotope des Offenlandes.</p>
<p><b>Wertstufe III</b> von allgemeiner Bedeutung.</p>	<p>Zu dieser Kategorie gehören stärker durch Land- oder Forstwirtschaft geprägte Biotope, extensiv genutzte Biotope auf anthropogen erheblich veränderten Standorten sowie diverse junge Sukzessionsstadien.</p>
<p><b>Wertstufe II</b> von allgemeiner bis geringer Bedeutung.</p>	<p>Hier werden Biotope eingeordnet, die stark anthropogen geprägt sind, aber vielfach noch eine gewisse Bedeutung als Lebensraum wild lebender Tier- und/oder Pflanzenarten aufweisen (z.B. intensiv genutztes Dauergrünland).</p>
<p><b>Wertstufe I</b> von geringer Bedeutung.</p>	<p>Dies betrifft sehr intensiv genutzte, artenarme Biotope (z.B. mit Herbiziden behandelte Ackerflächen ohne Begleitflora) sowie die meisten Grünanlagen und bebauten Bereiche.</p>

Tabelle: Wertstufen von Biotoptypen gemäß v. DRACHENFELS 2012

Die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen werden mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar und zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen sind die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ (BREUER 1994) sowie die „Aktualisierung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in die Bauleitplanung“ (BREUER 2006) und die „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NMELF 2002).

Danach wurden die Natur- und Landschaftspotenziale (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild) für das Plangebiet erfasst und bewertet. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima wurden gemäß BREUER (1994/2006) bewertet, das Landschaftsbild gemäß KÖHLER & PREISS (2000) sowie die Biotoptypen anhand der Wertstufen nach V. DRACHENFELS (2012). Mit Hilfe der Wertfaktoren für die jeweiligen Biotoptypen und anderen Schutzgüter wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Im Planbereich wird eine intensiv genutzte Grünlandfläche (Grünland-Ansaat von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt, WST I) in einen zu maximal 90 % zu versiegelnden

Sondergebietbereich für touristische Nutzung (Fremdenbeherbergung) und der Möglichkeit der Kurzzeitpflege mit zweistöckigen Mehrparteien-Häusern und einer Bauhöhe von maximal 12 m Bauhöhe überführt. Hinzu kommen Parkplätze für PKWs. Durch die geplanten Maßnahmen geht die derzeitige Vegetation, eine Grünland-Ansaat, verloren. Der Biotoptyp „GA“ ist nach VON DRACHENFELS (2012) der Wertstufe I zuzuordnen. Mit der Umwandlung des Biotoptyps in bebaute Fläche, Parkplätze sowie Scherrasen, werden nach BREUER (1994: 22) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotoptypen verursacht; Kompensationsmaßnahmen sind für den Verlust von artenarmer Grünland-Ansaat daher nicht erforderlich. Randliche Gehölzbiotope wie die westliche Strauch-Feldhecke oder die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelgehölze bleiben erhalten und werden textlich festgesetzt.

Hingegen ist gemäß BREUER (1994) die Versiegelung und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden (hier steht überwiegend anthropogen überprägter Podsol mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt an, WST III) im Geltungsbereich flächenhaft in gleicher Größe zu kompensieren.

Der B-Planbereich ist insgesamt 6.654 qm groß, davon nimmt der überbaubare Bereich des „Sonstigen Sondergebietes“ 5.095 qm ein. Durch eine ermöglichte Versiegelung von bis zu 90 % können 4.565 qm Bodenoberfläche bebaut oder durch Befestigung versiegelt werden.

#### Interne Kompensationsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können zu einem Teil durch Gehölzanlagen mit standortheimischen und dauerhaft zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern flächig im Baugebiet ausgeglichen werden. Die westliche Strauchhecke mit zu bepflanzenden Randbereichen (Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, 213 qm), sowie der mit Gehölzen zu bepflanzende, nördliche Erdwall (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, 546 qm) nehmen eine Gesamtfläche von 759 qm ein und können innerhalb des Geltungsbereiches als Kompensationsmaßnahme für die Bodenversiegelung flächenhaft angerechnet werden.

Die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen sind zugleich eine Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild, da sie den Geltungsbereich zur offenen Landschaft hin eingrünen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für die „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Westen des Geltungsbereiches wird eine dreireihige Heckenpflanzung durchgeführt. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m, der Abstand der Reihen zueinander 1,5 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt auf Lücke gepflanzt. Verwendet werden sollen Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am Nordrand des Geltungsbereiches ist auf

einem 7 m breiten und 78 m langen Erdwall eine dreireihige Heckenpflanzung durchzuführen. Auf der Wallkrone wird eine Gehölzreihe untergebracht, die beiden anderen Pflanzreihen entlang der Flanken. Der Abstand der Gehölze in der Reihe beträgt 2 m. Die Gehölze werden in den Reihen versetzt zueinander auf Lücke gepflanzt. Verwendet werden ausschließlich Sträucher und Bäume gebietsheimischer Arten, zertifiziert für das norddeutsche Tiefland, es sind zu 30 % Bäume und zu 70 % Sträucher zu verwenden, in den Qualitäten 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhen von 0,8 - 1,25 m. Bäume sind vorwiegend in die mittlere Reihe zu pflanzen, Sträucher in gemischten Gruppen zu 3 - 5 Exemplaren derselben Art auf die Mitte der Wallflanken.

Die zu pflanzenden heimischen Gehölze für die Hecken werden in einer Liste in den textlichen Festsetzungen aufgeführt:

**Pflanzliste Nr. 1 (Bäume)**

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus rubur</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>

**Pflanzliste Nr. 2 (Sträucher)**

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schw. Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Externe Kompensationsmaßnahmen

Als externe Kompensationsflächen für das Schutzgut Boden werden Feldgehölzanlagen aus dem Kompensationspool der Stadt Aurich („Buschprogramm“) herangezogen. In einem Umfang von 3.826 qm Feldgehölzanpflanzung, verteilt über vier verschiedene Kompensationsflächen im Stadtgebiet, kann die restliche Kompensation für die Versiegelungen erfolgen.

Entlang des Neustadtweges wird eine Teilfläche eines städtischen Flurstücks als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiervon ist nur ein geringer Teil als Fahrbahn versiegelt und entspricht dem Bestand. Die restliche Fläche ist mit Straßenbegleitgrün bepflanzt und dient der Absicherung der vorhandenen Siedlungsgehölze einheimischer Arten sowie zur Randeingrünung und Eingriffsminimierung.

Die Vorhabenträger (Eingriffsverursacher) werden entsprechend den jeweiligen ermöglichten Versiegelungsflächen, von 4.586 qm auf 5.095 qm Sonstiges Sondergebiet, die Kosten für die

von der Stadt bereitgestellten externen Ausgleichsflächen an die Stadt erstatten. Die Grundlage für die Zuordnungsfestsetzung ist die Satzung der Stadt Aurich über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB.

## **8.2 Denkmalschutz / archäologische Funde**

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Aurich befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 289 „Kurzzeit- und Tagespflege / Neustadtweg“ keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet werden archäologische Funde vermutet. Erdarbeiten sind bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden.

## **8.3 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Aurich keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

## **8.4 Immissionsschutz**

Bei den geplanten Nutzungen innerhalb des Sondergebietes werden keine Immissionsschutzrechtlichen Belange berührt. Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen Dauerwohnungsnutzungen zugelassen werden. Aus den umliegenden Bereichen, der Nutzung des Freizeit- und Gesundheitsparks sowie aus dem Naherholungsgebiet, sind keine Immissionen zu erwarten, die die geplanten Nutzungen des Beherbergungsbetriebes und Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen beeinträchtigen.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

### **Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Aurich geregelt.

### **Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den See eingeleitet werden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Sickermulde, die das anfallende Regenwasser aufnehmen kann.

Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist mit einer entsprechenden technischen Anlage (Kleinpumpstation) möglich.

In dem Plangebiet könnte das Erfordernis entstehen, Speichervolumen für eine Regenrückhaltung zu realisieren.

Der Vorhabenträger ist über einen städtebaulichen Vertrag, sofern erforderlich, zur Realisierung und Unterhaltung einer Regenrückhaltung nach Absprache mit der Stadt (NRB Stadtentwässerung) verpflichtet. Sollte die bebaubare Fläche im Geltungsbereich 1000qm übersteigen, so ist ein Wasserrechtsantrag bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises in Absprache mit der Stadt, NRB Stadtentwässerung zu stellen.

## **10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **10.1 Fledermaus- und Insektenschutz**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

## **10.2 Baunutzungsverordnung**

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

## **10.3 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 - die Abfallentsorgungssatzung vom 21.12.2012 in der jeweils geltenden Fassung – 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.

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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

## **10.4 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.

## **10.5 Altablagerungen / Altstandorte**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

## 10.6 Baumschutz

Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten acht Laubbaum-Hochstämme sind auch 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 demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronentraufbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

## 10.7 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m<sup>3</sup>/h 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/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

## 10.8 Militärische Bauschutzbereiche

Das Plangebiet liegt im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich und innerhalb des Schutzbereiches der Verteidigungsanlage Tannenhausen. Die Auflagen des angeordneten Bauschutzbereiches sind einzuhalten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm beziehen werden nicht anerkannt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN Standzeit.

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen  
Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr Abteilung Referat 1 d Luftwaffenkaserne Wahn Postfach 90 61  
10 / 529 51127 Köln, [LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org)

### **10.9 Andere Bebauungspläne**

Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 289 wird der vom Plangebiet überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 und 69 – 2. Änderung aufgehoben.

### **10.10 Normen und DIN-Vorschriften**

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

### **10.11 Wasserschutzgebiet**

Sollten die Baumaßnahmen umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiterinnen der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden. Bei der Herstellung von Putzflächen an Gebäuden sind pflanzenschutzmittel-freie Materialien zu verwenden.

### **10.12 Bodenschutz**

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

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden

## 11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Wasserschutzgebiet

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhafes innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafes (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafes-Siegelsum) vom 19. Januar 2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/2018) sind zu beachten.

Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Marienhafes/Siegelsum, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 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.

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), Anwendung der RiStWaG.

## 12 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>6.654 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet	5.095 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	452 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	924 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	183 m <sup>2</sup>

### 13 VERFAHRENSABLAUF

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 wurde in der Gaststätte „Grüner Tanne“ der Stadt Aurich, Ortsteil Tannenhausen zu einer öffentlichen Versammlung am 28.04.2010 eingeladen.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB anlässlich eines Abstimmungsgesprächs am 27.04.2010 im Rathaus der Stadt Aurich beteiligt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 289 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom 12.07.2010 bis zum 13.08.2010 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegt.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form.

Nach Überarbeitung des Planentwurfs erfolgt eine weitere Auslegung.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 289 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit vom 08.03.2021 bis einschl. 14.04.2021 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegt.

Aurich, den

Der Bürgermeister  
Windhorst

Diese Begründung wurde dem Rat der Stadt Aurich zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 289 „Kurzzeit- und Tagespflege / Neustadtweg“ in der Sitzung am .....vorgelegt.

Aurich, den

Der Bürgermeister  
Windhorst

Diese Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



**Planungsbüro Weinert**

.....

Dipl.-Ing. Thomas Weinert