

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 368 - Alte Post - der Stadt Aurich

Vorbemerkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 und die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Wesentlicher Bestandteil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 368 ist der traditionsreiche Landgasthof „Alte Post“, ein privat geführtes Hotel mit 4-Sterne Ausstattung. Die Rahmenbedingungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes haben sich in den letzten Jahren in Ostfriesland deutlich verändert. Neben stetig steigenden Übernachtungszahlen werden auch zunehmend Angebote für den mobilen Tourismus (Wohnmobilstandplätze mit angeschlossener Gastronomie), Tagungsveranstaltungen und Wellnessangebote nachgefragt. Gastronomische Betriebe wie der Landgasthof „Alte Post“ finden sich insoweit in einem verschärften Anforderungsfeld wieder. Die bestehende Bauleitplanung in Ogenbargen wird dieser Entwicklung heute nicht mehr gerecht, da insbesondere Flächen für die bauliche Erweiterung und Umstrukturierung des Betriebes fehlen.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 soll der Standort des Landgasthofes weiterentwickelt und langfristig gesichert werden. Die direkt an den Landgasthof angrenzenden bebauten Bereiche werden mit der Bauleitplanung an die vorliegende städtebauliche Situation angepasst. Das bisher festgesetzte Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit einer deutlichen Ausrichtung auf die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich der damit verbundenen Tierhaltung entspricht aufgrund des Strukturwandels nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen innerhalb des Plangebietes und wird zukünftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die im Bestand vorhandene Mischnutzung gestärkt und weiterentwickelt werden.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet wurden. In diesem werden die naturräumlichen Gegebenheiten und die rechtlichen Vorgaben dargestellt sowie die Auswirkungen von Bau, Anlage und Betrieb der festgesetzten Mischgebiete aufgezeigt. Zudem werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet und begründet sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Auch auf alternative Planungslösungen wird eingegangen. Im Rahmen des gesonderten Umweltberichtes wurde auch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden Vögel und Fledermäuse genauer betrachtet.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund einer Biotoptypenkartierung wurde ebenfalls durchgeführt.

Die Umsetzung der Bebauungsplanung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Hier ist insbesondere die Bodenversiegelung, die Eingriffe in die vorhandenen Biotope und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Fauna zu nennen.

Der Umweltbericht beschreibt Maßnahmenkomplexe, die in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet wurden:

Vorgaben zur umweltverträglichen Beleuchtung

- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt (Insekten, Fledermäuse)

Sicherung von Gewässerrandstreifen und Rückhaltung des Oberflächenabflusses

- Sicherung der seitlichen Entwässerungsgräben und der Gewässerökosysteme
- Schutz der Vorflutgewässer bez. Wassermenge und Wassergüte, Grundwasserbildung

Abpflanzung nach Norden, Westen und Osten

- Vermeidung von optischen und akustischen Beunruhigungen der angrenzenden Tierbestände; Erhalt bzw. Schaffung von Grünelemente als Jagdgebiet für Fledermäuse
- Eingrünung zum Schutz des Landschaftsbildes

Innere Durchgrünung

- Schaffung von Lebensräumen für Insekten und Gehölz bewohnende Vögel
- Klimaausgleich durch Beschattung über Gehölzanzpflanzungen

Lärmschutz

- Im Bebauungsplanverfahren erfolgen aufgrund der vorliegenden Verkehrs- und Fluglärmsituation auf der Grundlage einer schalltechnischen Stellungnahme Festsetzungen zum passiven baulichen Schallschutz.

Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung

- Beeinträchtigung des Bodens auf ca. 0,7 ha
- Beeinträchtigung der Grundwassersituation auf ca. 0,7 ha
- Beeinträchtigung von Biotopen.

Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 15.04.2019 bis zum 08.05.2019 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2019 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Es gingen Hinweise und Anregungen zu folgenden Themenbereichen ein: Raumordnung, Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland, Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes, Biotope im Nahbereich des Plangebietes sowie zum Schallimmissionsschutz.

Diese wurden geprüft und führten nach erfolgter Abwägung im Wesentlichen zu folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Überarbeitung des Umweltberichtes
- Formulierung von ergänzenden Maßnahmenkomplexen
- Einleitung eines separaten Verfahrens zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368 und der Entwurf der Begründung sowie dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung haben vom 05.11.2019 bis zum 06.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.11.2019 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Zwölf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken sowie Hinweise kundgetan; private Anlieger haben keine Stellungnahmen abgegeben. Die Themenbereiche waren weitgehend identisch mit den o.g. Themen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt.



Berücksichtigung von Planungsalternativen

Mit der Bauleitplanung Nr. 368 soll direkt anschließend an den Landgasthof „Alte Post“ eine zusätzliche Baugebietsfläche in einer Größe von 0,7 ha für die Erweiterung des Hotels bereitgestellt werden, um den Standort des Landgasthofes langfristig zu sichern. Alternativen für die bauliche Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort stehen nicht zur Verfügung, da die umliegenden Bereiche entweder bereits baulich beansprucht werden oder für Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.

Satzungsbeschluss

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

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 04.03.2020

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

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

