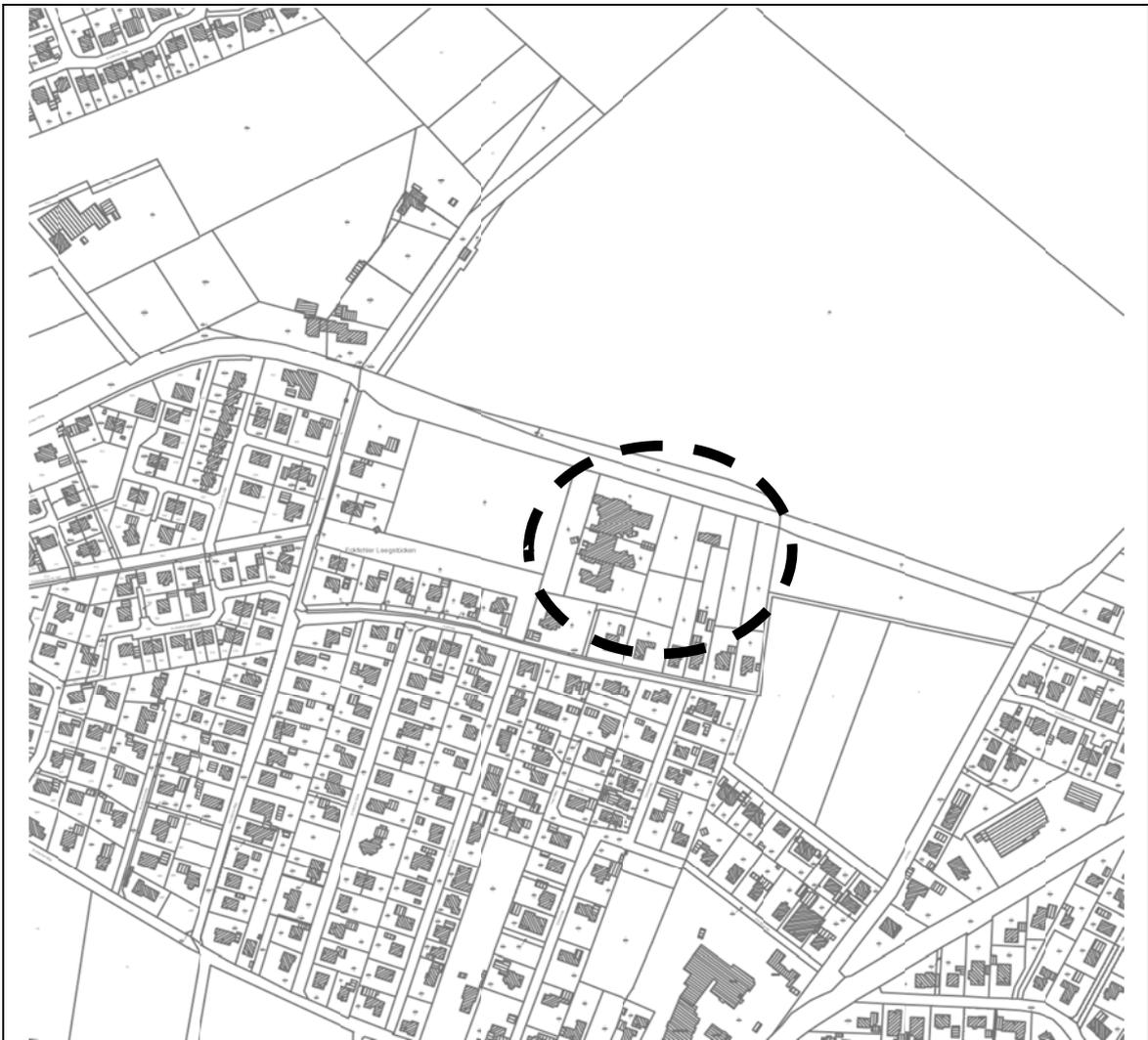


Stadt Aurich

67. Änderung des Flächennutzungsplanes „Köhlers Forsthaus“

Begründung

-Entwurf-



Erstellung durch:

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	3
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETSNUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETSUMGEBUNG	3
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG	3
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND	6
3.2	ERSCHLIEÖUNG	6
3.3	IMMISSIONEN.....	6
3.3.1	Verkehrslärm.....	6
4	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5	UMWELTPRÜFUNG	8
5.1	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	8
5.2	EINGRIFF.....	8
5.2.1	Wallhecken, Gehölze	8
5.2.2	Grünland, Boden	9
5.3	KOMPENSATIONSMAÖNAHMEN	9
5.4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	10
6	HINWEISE.....	11
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	11
6.2	ABFALLENTSORGUNG	11
6.3	BODENFUNDE	11
6.4	ALTLASTEN	11
7	VERFAHRENSSTAND	12
7.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	12
7.2	FRÖHZEITIGE BETEILIGUNG.....	12
7.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	12

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. 1,5 ha.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet wird 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.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Hoheberger Weg, im Süden an die Wohnbebauung 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.

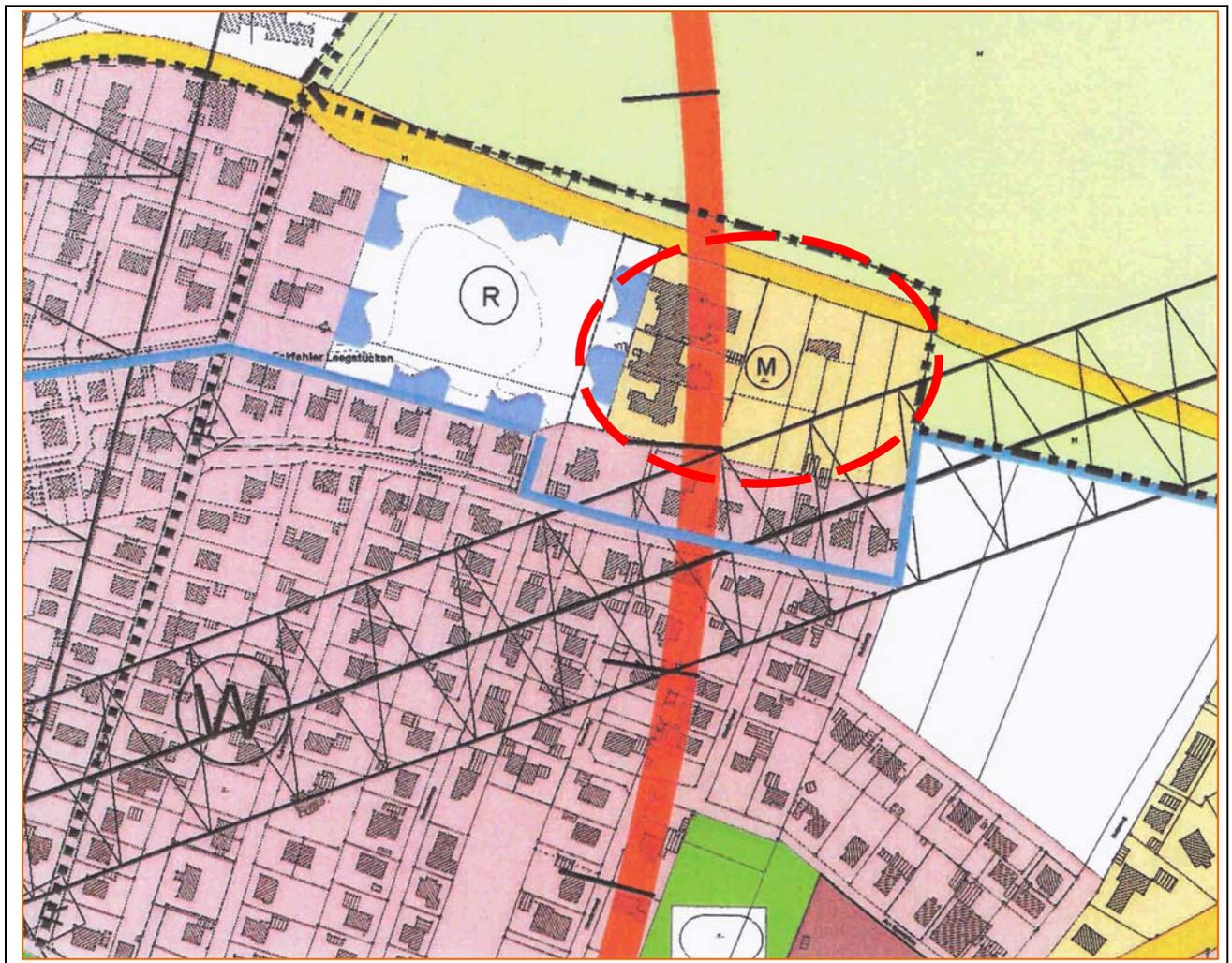
In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

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.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Der Änderungsbereich 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.

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. Bebauungsplan).

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. Bebauungsplan).

4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Das Grundstück des Restaurants wird als sonstiges Sondergebiet SO “Hotel- und Gaststättenbetrieb” gemäß § 11 BauNVO dargestellt

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotel- und Gaststättenbetriebes.

Es sind laut Bebauungsplan Nr. 369 folgende Nutzungen zulässig:

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

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 m² Extensivgrünland** verbunden, diese Flächengröße ist nach den o.g. Vorgaben extern zu kompensieren.

Schutzgut Boden

Durch die Planung werden

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

Somit werden insgesamt 4.250 m² Boden neu versiegelt.

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

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind 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 m² von 16.900 m²) aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool im Ausgleichsflächensuchraum Sandhorster Ehe nach FNP (Stadteigentum, Flächennummer 168 im Ausgleichsflächenkataster) zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich um die Gemarkung Walle, Flur 9, Flurstück 18/23, Ostteil, Am 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 Hinweise

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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 Verfahrensstand

7.1 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 der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes „Köhlers Forsthaus“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Beteiligung

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

7.3 Öffentliche Auslegung

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

Aurich, den

.....

Bürgermeister