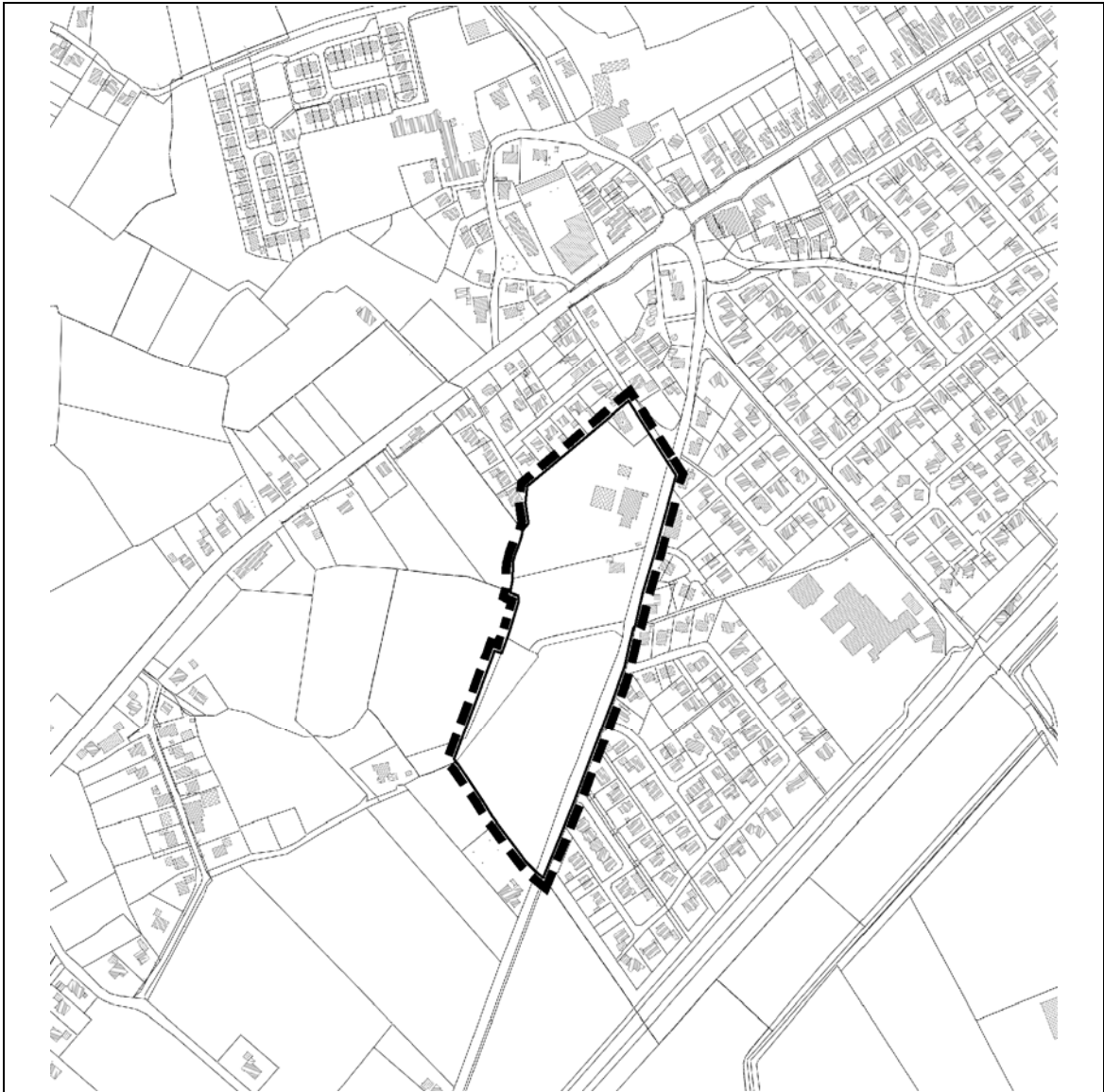


Stadt Aurich

57. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 PLANAUFSTELLUNG	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
4	INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	7
4.1	WOHNBAULANDENTWICKLUNG AM RAHESTER POSTWEG	7
4.2	DARSTELLUNGEN	7
5	UMWELTPRÖUFUNG	8
5.1	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	8
5.2	KOMPENSATION	8
5.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	9
6	VER- UND ENTSORGUNG	9
7	HINWEISE	10
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	10
7.2	BODENFUNDE	10
7.3	ALTLASTEN	10

1 Allgemeines

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Haxtum. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Der Änderungsbereich umfasst ca. 5 ha.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Wesentlichen an landwirtschaftliche Nutzungen. Östlich verläuft die Gemeindestraße Rahester Postweg, sie erschließt die westlich angrenzende Wohnbebauung.

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Wohngebietsentwicklung soll den Bedarf in Aurich an Einfamilienhäusern decken. Der Standort ist auch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der relativen Nähe zur Innenstadt als Wohnstandort gut geeignet. In diesem Gebiet könnten ca. 30 Bauplätze entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Rahester Postweg. Von den randlich gelegenen Wallhecken wird ein Schutzabstand eingehalten.

Alternative Standorte für die Umwidmung dieser Ortsrandlage zum Wohngebiet

Bei der Prüfung der räumlichen Begebenheiten sind in unmittelbarem Umfeld zwei weitere Gebiete feststellbar, auf denen vergleichbare Wohngebietsentwicklung und Verdichtung des besiedelten Stadtraumes ebenso möglich wären. Hierbei handelt es sich wie beim Plangebiet um verbliebene landwirtschaftliche Flächen/Freibereiche.

1. Der größere Bereich befindet sich westlich der Schule am Extumer Weg/Oldersumer Straße/Im Timp/Extumer Weg, diese Flächen werden ebenfalls überplant. Die Bemühungen der Stadt laufen seit einiger Zeit, Voraussetzung ist aber die Verlegung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit landwirtschaftlichen Ersatzflächen. Dieser Prozess kann noch einige Jahre Anspruch nehmen.
2. Die kleinere landwirtschaftliche Freifläche am Ems-Jade-Kanal zwischen Am Deepstück/Haxtumer Ring/Leegland gelegen ist nicht überplanbar, da sie von Geruchsmissionen der östlich gelegenen Kläranlage überlagert ist. Eine Wohnbebauung ist daher nicht möglich.

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 Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht den Aufgaben eines Mittelzentrums und somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Zwar grenzt das Plangebiet in der Entwurfsfassung der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2015 direkt an die geplante Ortsumgehungsstraße Aurich (Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße), jedoch stellt dies nicht den aktuell geplanten Trassenverlauf dar. Der aktuelle Planungsstand stellt den Verlauf deutlich weiter südwestlich dar, sodass keine Auswirkungen auf diese Bauleitplanung bestehen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt über 500 m, somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

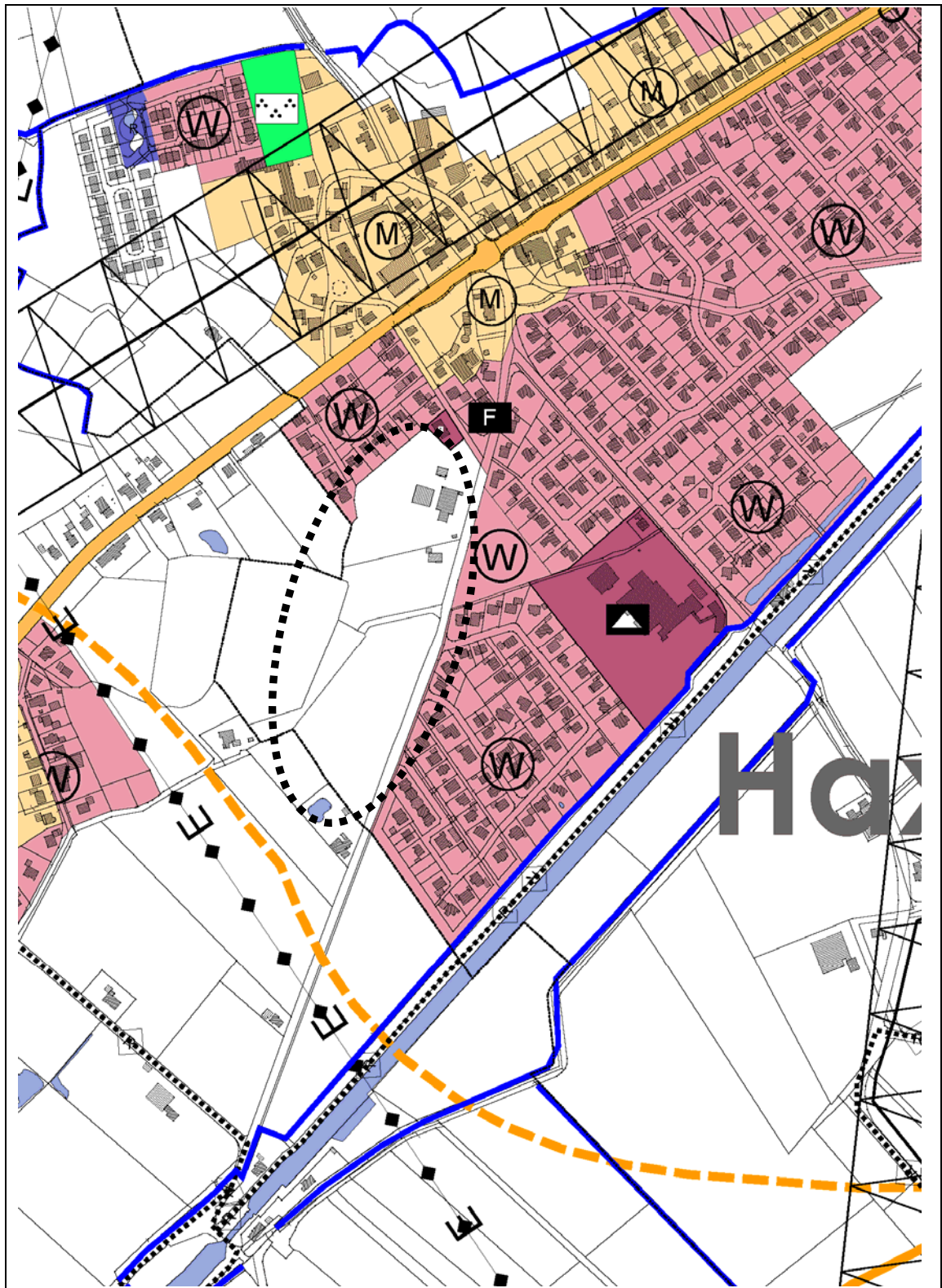
Im nördlichen Randbereich verläuft eine Richtfunkstrecke.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Das Planziel hier Wohngebiete auszuweisen, ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan geändert, es handelt sich um die 57. Änderung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Wallheckenstrukturen dar. Es ist nach Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Das Plangebiet schließt erweitert die südlich des Rahester Postweg gelegene Wohnbebauung nach Norden.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Rahester Postweg an das öffentliche Straßennetz angebunden.

4 Inhalt des Flächennutzungsplanes

4.1 Wohnbaulandentwicklung am Rahester Postweg

Das Bebauungsplangebiet Nr. 351 stellt den 1. Bauabschnitt der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich dar. Die geplante Wohnbebauung soll über vorhandene und neue Wohnsammelstraßen abgewickelt werden. Die Möglichkeit für eine direkte Anbindung an die Oldersumer Straße wird im Verlaufe der weiteren Bauentwicklung, d.h. für die weiteren Bauabschnitte, geprüft.

Für den gesamten Bereich zwischen Rahester Postweg und Oldersumer Straße wurde im Auftrag der Stadt Aurich das „Städtebauliche Konzept - Westlich Rahester Postweg“ entwickelt. Es sollen Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Am Rahester Postweg ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen (vgl. Städtebauliche Konzept - Westlich Rahester Postweg“ vom 02.02.2107, Architekt J.P. Schmidt Aurich).

4.2 Darstellungen

Für den Änderungsbereich werden Wohnbauflächen (W) dargestellt, da perspektivisch der gesamte nördliche Bereich am Rahester Postweges zu Wohnbauland entwickelt werden soll.

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. 351 durchgeführt (Anlage Umweltbericht zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes).

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes weist Wohnbauflächen aus. Hier ist eine aufgelockerte Wohnbebauung vorgesehen. Die bestehenden Wohngebäude am Rahester Postweg werden in das Baukonzept integriert und bleiben nach heutigem Stand erhalten. Zudem werden die vorhandenen Wallheckenstrukturen weitgehend erhalten. Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 351 wird dies mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,3, von entsprechender Trauf- und Gebäudehöhe, der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten und Gebäudelängen gesichert. Des Weiteren sind örtlichen Bauvorschriften zu Dachformen und –farben vorgesehen. Zudem wird der Erhalt der Wallheckenstrukturen gewährleistet. Dies ist für den südlichen Teil dem Bebauungsplan Nr. 351 und für den nördlichen Teil strukturell dem Konzept für den Gesamtbereich zu entnehmen („Städtebauliches Konzept - Westlich Rahester Postweg“ vom 02.02.2107, Architekt J.P. Schmidt Aurich).

Zusätzlich zum Erhalt der Wallheckenstrukturen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei den zu erhaltenden Bäumen auf den Wallhecken verschiedene Maßnahmen vor und während der Baumaßnahmen nach dem heutigen anerkannten fachlichen Standard auf der Grundlage der ZTV Baumpflege, der DIN 18920 und der RAS-LP 4 von einem Fachbetrieb durchzuführen. Insbesondere der Gehölzschnitt sollte schonend und außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Die zukünftige Beleuchtung der Wohnsiedlungen soll entlang der Wohnstraßen und -wege und ggf. auch im Bereich des Rahester Postweges (z.B. an neuen Einmündungsbereichen) generell auf das notwendige Maß an Ausleuchtungsintensität und -dauer begrenzt sein, um negative Auswirkungen auf lichtmeidende Fledermäuse möglichst gering zu halten.

5.2 Kompensation

Für die Bewertung der vorliegenden Situation der Schutzgüter und dem geplanten Eingriff durch die Bebauung wird das Kompensationsmodell von BREUER, W. (2006) sowie BREUER (2015) herangezogen.

Die geplante Wohnbebauung hat eine Beeinträchtigung von Plaggenesch-Böden mit kulturhistorischer Bedeutung durch Versiegelung mit Gebäuden, Erschließungsflächen sowie durch Bodenumschichtungen,- auftrag und -verdichtung zur Folge. Ebenfalls werden die vorhandenen Wallheckenstrukturen - trotz Erhalt - durch die Wohnbebauung beeinträchtigt. Beide Eingriffe sind bei Bebauung nicht zu vermeiden, sie sind somit extern zu kompensieren.

Die Kompensationsmaßnahmen für den südlichen Teilbereich (Bebauungsplangebiet Nr. 351) sollen mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde LK Aurich durch Hochmoorvernäsung auf nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Brachflächen im Georgsfelder Moor erfolgen. Für die Neuanlage von Wallhecken steht ebenfalls eine Fläche zur Verfügung.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung liegen für den südlichen Teilbereich, dem Bebauungsplangebiet Nr. 351 vor. Sie sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 351 zu entnehmen.

Für den nördlichen Teil wird über die 57. FNP-Änderung die allgemeine Planungsabsicht vorbereitet. Daraus resultiert derzeit noch kein aktueller Kompensationsbedarf.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Stadt Aurich hier neue Wohnbauflächen ausweisen. 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 Nr. 351 wird auf dem südlichen Teilbereich der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ein konkreter Eingriff über Teilversiegelung von Böden und in Bezug auf Wallhecken vorbereitet. Diese Eingriffe werden extern kompensiert.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Wegen der südlich des Rahester Postweges gelegenen Wohnsiedlungen sind alle Versorgungsleitungen in der Nähe des Plangebietes bereits vorhanden.

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 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.

7.3 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.

Aurich, den

.....
Bürgermeister