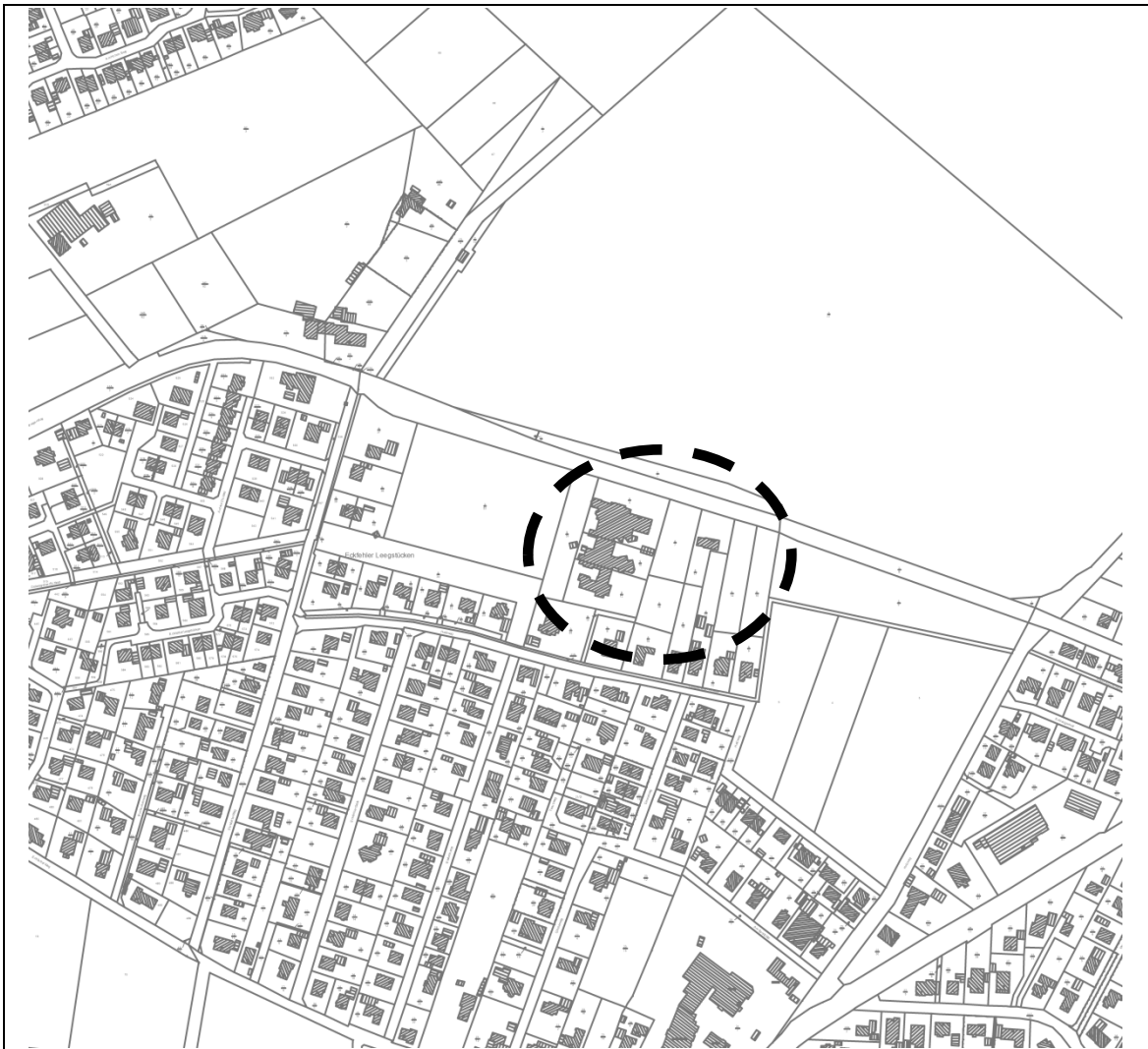


# Stadt Aurich

## 67. Änderung des Flächennutzungsplanes „Köhlers Forsthaus“

### Begründung



**Erstellung durch:**

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>4</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	4
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>6</b>
3.1	BESTAND .....	6
3.2	ERSCHLIEÖUNG .....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÖFUNG .....</b>	<b>8</b>
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 .....	10
5.4	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	10
<b>6</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>12</b>
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	12
6.2	BODENFUNDE .....	12
6.3	ALTLASTEN .....	12
6.4	WASSERSCHUTZGEBIET AURICH-ÖGELS.....	12
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>13</b>
7.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	13
7.2	FRÖHZEITIGE BETEILIGUNG.....	13
7.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	13

## **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)

Das RROP wurde im Dezember 2018 vom Kreistag beschlossen wurde, es ist aber noch nicht rechtsverbindlich. Es entfaltet aber bereits seine Bindungswirkung.

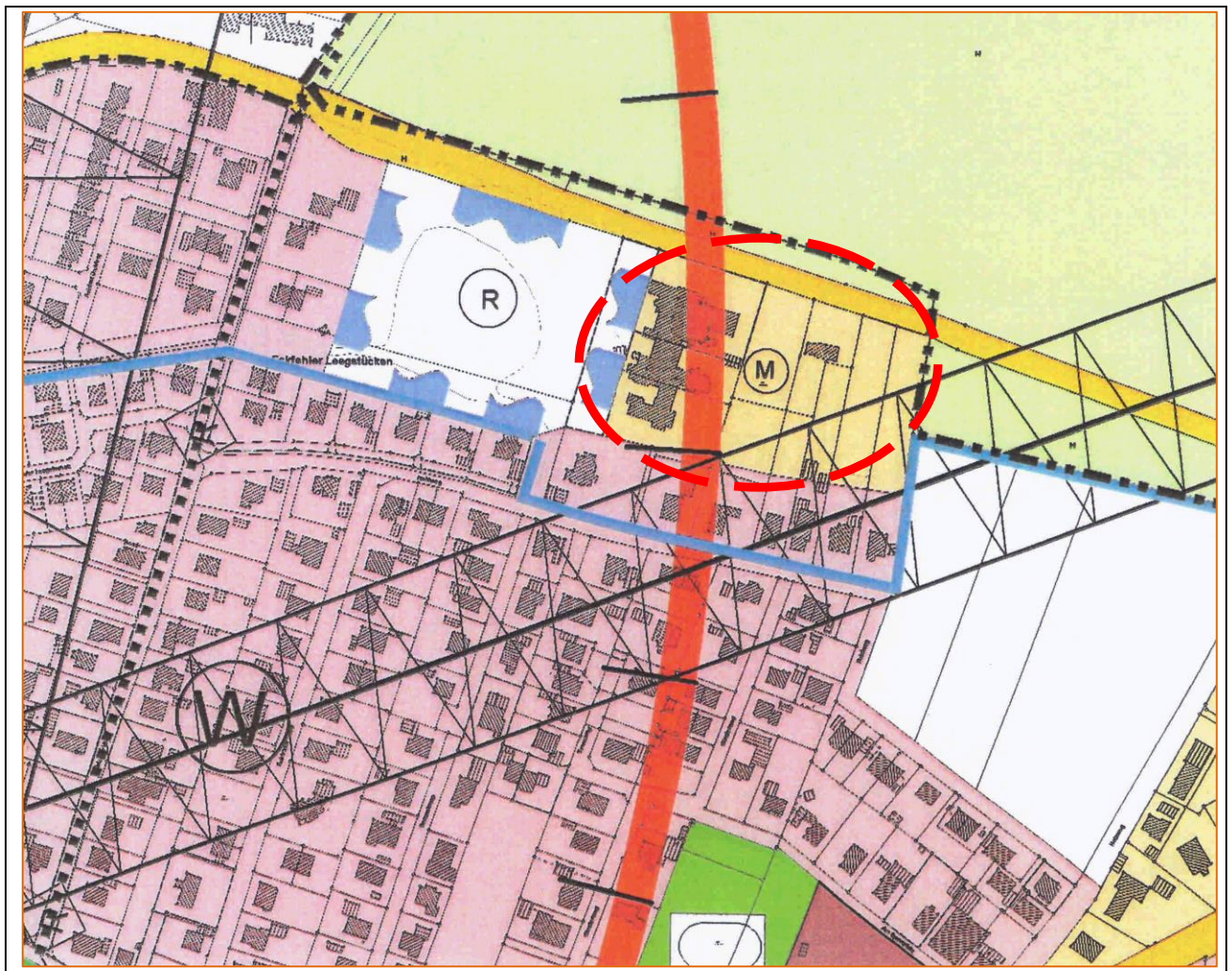
In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

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.

#### **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 zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 369 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.

Durch die Planung ergibt sich keine grundsätzliche Änderung der Situation hinsichtlich Einwirkungen auf Fledermausvorkommen, da es sich um eine bestehende Hotelnutzung mit Restaurantbetrieb handelt. Der Betreiber wird von der Stadt Aurich darauf hingewiesen, in Zukunft insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungsanlagen zu verwenden.

### **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 auf einer Teilfläche eine städtischen Ausgleichsfläche angelegte städtische 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 werden im Ortsteil Haxtum (Fallnummer 19Hb) aus dem städtischen Hecken- und Buschprogramm (Privatfläche mit Gestattungsvertrag und Schutz nach Waldrecht) 2.325 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die Gemarkung Haxtum, Flur 2, Flurstück 84/19, Südwest- und Mittelteil, Dierschlootweg neben Hausnummer 14.

Für das städtische Hecken- und Buschprogramm liegt ein Konzept (Wiese-Liebert, P. 2012, Aurich) vor, das mit Landwirtschaft und Naturschutzbehörde abgestimmt ist und nach dessen Maßgaben die Entwicklung des Wallheckenabschnittes vorgenommen wird.

#### Wallhecke

Für den Eingriff Beseitigung einer Wallhecke wird ein Wallheckenabschnitt im Ortsteil Tannenhausen (Fallnummer 173) von 40 m Länge entsprechend des städtischen Ersatzwallhecken-Konzeptes 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, der extern zu kompensieren ist.

Dieser Eingriff wird im Flächenpool der Stadt Aurich durch eine Streuobstwiese, im Hecken- und Buschprogramm durch eine Feldgehölzpflanzung 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **6.2 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.

### **6.3 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.

### **6.4 Wasserschutzgebiet Aurich-Egels**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Aurich-Egels innerhalb der Schutzzone III A. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Aurich (Wasserschutzgebietsverordnung Aurich-Egels) vom 04. November 1991 (Amtsblatt Reg.-Bez. Weser Ems Nr. 49 vom 06.12.1991) 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.

## **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 07.05.2018 die Aufstellung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes „Köhlers Forsthaus“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 01.03.2019 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 29.07.2019 bis einschließlich 06.09.2019 durchgeführt.

Im Verfahren wurde auf die Bedeutung der westlich (außerhalb) des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltefläche für den Biotopschutz hingewiesen.

Aurich, den .. .. .

.....

Bürgermeister