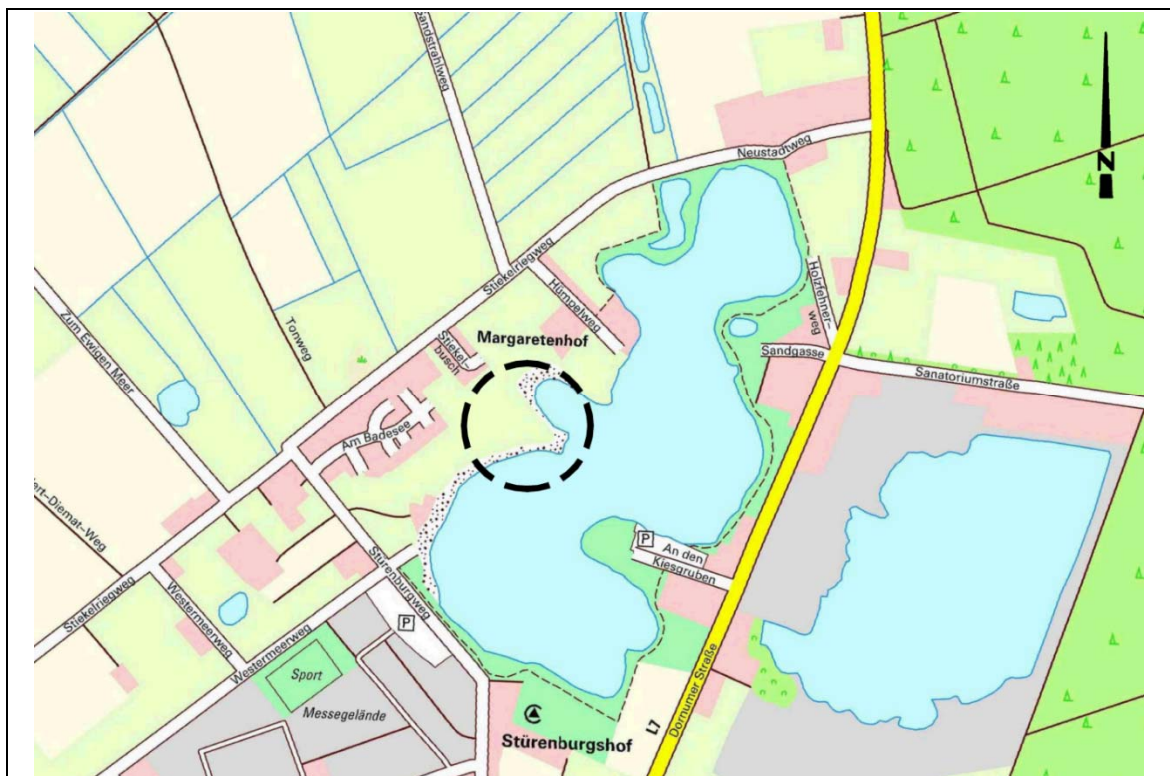


# Stadt Aurich

## 68. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erholungsgebiet Tannenhausen“

### Begründung

-Entwurf-



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
3.3	IMMISSIONSSITUATION .....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÖFUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	10
6.2	WASSERSCHUTZGEBIET MARIENHAFE.....	10
6.3	BODENFUNDE .....	10
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>11</b>
7.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	11
7.2	FRÖHZEITIGE BETEILIGUNG .....	11
7.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	11

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tannenhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 0,5 ha.

### **1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung**

Das Plangebiet dient als Fläche für die am See angrenzende Wakeboardanlage. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die zugeordneten Nutzungen der Wakeboardanlage wie Container für Anmeldung und Umkleide, Gastronomiebereich und eine Außenfläche. Letztere ist z.T. als Sandfläche hergerichtet.

Nordwestlich grenzt die Liegewiese des Erholungsgebietes an, sie ist mit einigen Einzelbäumen bestanden.

Weiter nördlich befinden sich Ferienhaussiedlungen

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Wakeboardanlage mit der geplanten baulichen Erweiterung befindet sich in Tannenhausen an einem seit mehreren Jahren genutzten Badesee (ehemaliger Baggersee). Im unmittelbaren Umfeld wurden aufgrund der Attraktivität des Sees bereits mehrere Ferienhaussiedlungen errichtet. Das Freizeitgelände mit dem Badesee besteht derzeit u.a. aus einem Strand- und Badebereich, einer Liegewiese, einem Volleyballspielfeld, einen Rundweg um den See und einem Kiosk / Imbiss.

Zur weiteren Attraktivierung der Freizeitanlage wurde die Wakeboardanlage errichtet. In diesem Zusammenhang wurde die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ durchgeführt.

Das Plangebiet der 10. Änderung wird von dem Gastronomiebereich der Wakeboardanlage (Gebäude, Wetterschutzdach, Eventbereich) und der westliche Bereich wird als Liegewiese genutzt. Hier befinden sich auch einige Bäume.

Zur planungsrechtlichen Absicherung sind die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 erforderlich.

## **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.

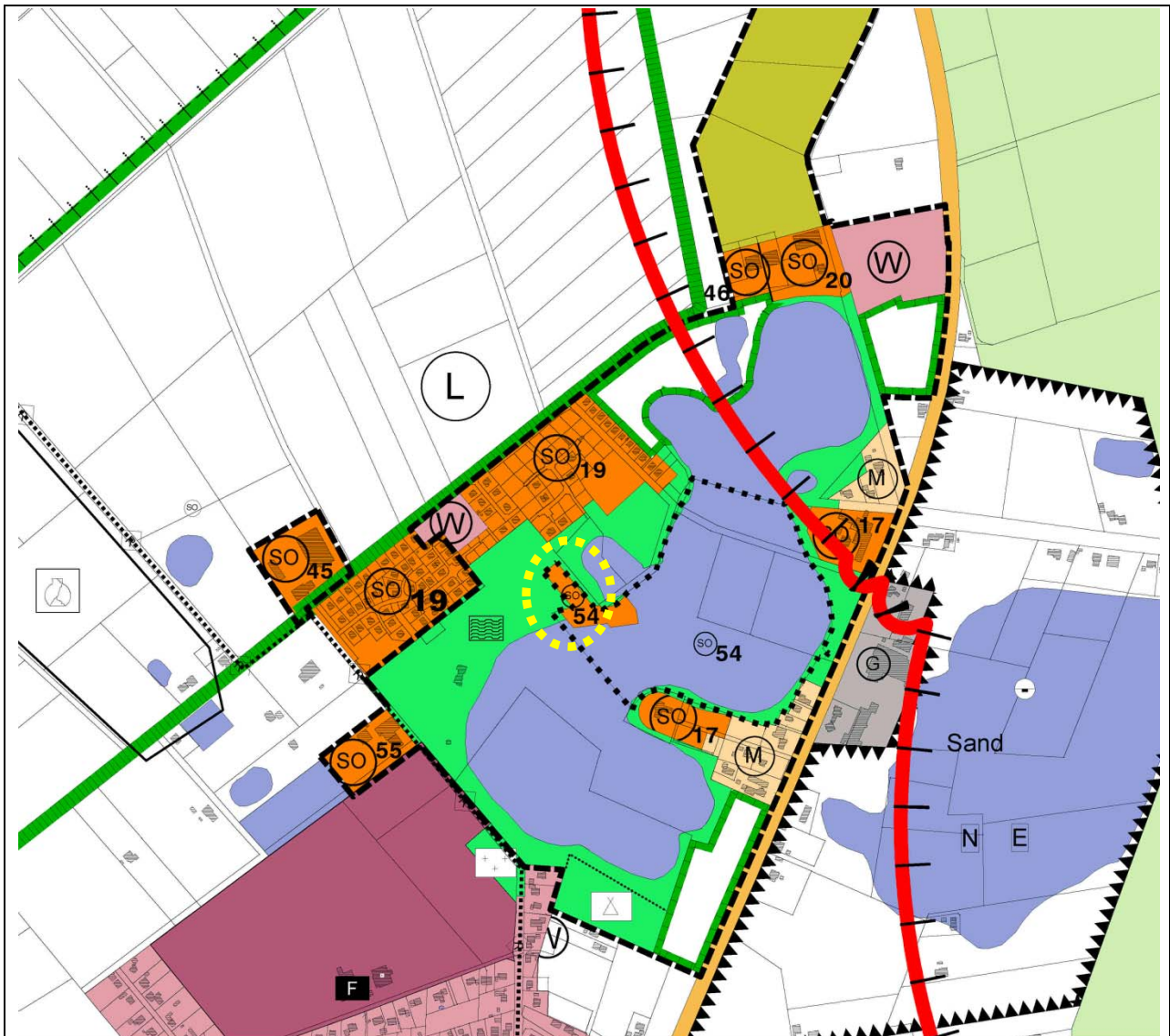
Der Bereich des Erholungsgebietes Tannenhausen ist zeichnerisch als Vorranggebiet für Erholung festgelegt.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**















Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen und Sondergebiet 54 Wakeboardanlage dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet fest er ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 68. Änderung.

**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Aurich (11. Änderung)**



## Zeichenerklärung

	Wohnbaufläche		Wasserfläche
	Gemischte Bauflächen		Flächen für die Landwirtschaft
	Sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung: 17 Gaststätte/ Hotel/ Restaurant 19 Ferienhausgebiet 20 Freizeit, Sport, Gaststätten- und Beherbergungsbetriebe 45 Reiterpension 46 Kurzzeitpflegeeinrichtung 54 Wakeboardanlage 55 Hofcafe, Ferienwohnungen, Tierhaltung		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	überörtliche Haupttridwege		Bauschutzbereich
	Strassenverkehrsfläche		Änderungsbereich
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Freibad		Unterschiedliche Nutzung
			überlagernde Nutzung: WAKEBOARD Anlage

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt im Erholungsgebiet Tannenhausen. Der Änderungsbereich stellt sich im Osten als Betriebsbestandteil der Wakeboardanlage (Umkleide, Rezeption, Gastronomie, ..... ) dar, nach Westen schließt sich eine Außengastronomiefläche und die Liegewiese des Erholungsgebietes an.

#### **3.2 Erschließung**

Das Erholungsgebiet Tannenhausen ist an das öffentliche Straßennetz angebunden.

#### **3.3 Immissionssituation**

Die Erweiterung der Gastronomie und insbesondere der Außengastronomie kann mit Geräuschentwicklung verbunden sein. In einem Schallgutachten wurden daher die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten und Immissionsauswirkungen untersucht. Dort heißt es in der Beurteilung der Immissionssituation:

*Die Ergebnisse zeigen nunmehr die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte. Ferner werden diese mit > 4 dB unterschritten, die zulässigen Geräuschpegelspitzen mit > 20 dB. Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass die zu erwartenden Überschreitungen maßgeblich durch die bestehende Freizeitanlage (Gäste: Strandbereich, Sonnenwiese, Baden, etc.) zu erwarten sind.*

*Ergänzende Berechnungen zeigen über dies hinaus, dass bei Durchführung der Veranstaltung an Werktagen, aufgrund geringerer Ruhezeiten, sich der Beurteilungspegel um 1 dB reduziert. Nach derzeitiger Kenntnislage ist es auch bereits geplant die Singer-Songwriter Veranstaltungen an Werktagen durchzuführen.*

*Auf einen Beurteilungspegel in dieser Größenordnung wies auch bereits die Begutachtung im Rahmen der Bauleitplanung hin. Bei Durchführung der Veranstaltung an Werktagen erhöht sich das Niveau an den Immissionspunkten IP F01 und IP F02 geringfügig um ca. 1 dB gegenüber der damaligen Planung (hier: Anteil der Wakeboardanlage). Der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (siehe Tabelle 8) bleibt am Tage an den beiden Immissionspunkten im Ferienhausgebiet in etwa auf gleichem Niveau. An „IP F02“ reduziert sich ferner der Beurteilungspegel geringfügig aufgrund der Reduzierung der Fläche der einwirkenden Schallquelle „Sonnenwiese“ (hier: der IRW wird nun eingehalten). Hierfür trägt insbesondere die rückwärtige (Lärmschutz-) Wand im Bereich des Wetterschutzdachs bei (Ausführung siehe Abschnitt 6.7 - Lärmschutz). In Hauptabstrahlrichtung (hier: IP F03 und IP F04) erhöhen sich die Schallimmissionen, jedoch werden die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.*

*Da der See insbesondere Anziehungspunkt für Feriengäste ist (hier: u. a. auch die Ferienhausgebiete, die hier als zu schätzende Immissionspunkte aufgeführt sind), besteht aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unserer Auffassung nach kein Handlungsbedarf. Der Anteil der zusätzlichen Schallimmissionen der Wakeboardanlage ist ausreichend gering, sodass es zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen an den Immissionspunkten im Ferienhausgebiet führt. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes spricht daher nichts gegen die geplanten Maßnahmen.*

*Anmerkung zu den Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr (hier: 24.00 Uhr: Während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) ist es geplant, den Gästen die Möglichkeit auf einen gemütlichen Ausklang des Abends zu geben. Es sollen hierfür noch bei Bedarf Getränke ausgeschenkt werden können. Eine Beschallung findet nicht statt. Erwartungsgemäß ist nach Angaben der Betreiber eher ein Zeitraum bis max. 23.00 Uhr*

zu erwarten. Losgelöst von den Ergebnissen, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte zeigen, wird auf die Einhaltung der Nachtruhe (22.00 - 06.00 Uhr) ausdrücklich hingewiesen. Unter diesem Aspekt wird angeregt, die neu geplante Außenterrasse um 22.00 Uhr nicht mehr zu bewirten (wurde im vorliegenden Fall schalltechnisch für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) nicht berücksichtigt). Der Ausschank sollte im Bereich des Wetterdachs stattfinden. ....

Weiter heißt in Kap. 10. Zusammenfassung

In Tannenhausen beabsichtigt die Stadt Aurich die 10. Änderung des B-Plan Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Außenterrasse für die bestehende Wakeboardanlage am „Stürenburgweg 44“ geschaffen werden (Sondergebiet Außenterrasse).

Aufgabe der vorliegenden Stellungnahme war es, die durch die Nutzung des Geländes bewirkten Schallimmissionspegel in der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung zu berechnen, die Beurteilungspegel zu bilden und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm in Verbindung mit der niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie zu vergleichen. Werden die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten, müssen ggf. Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden.

Etwaige weitere Lärmarten wie Verkehrslärm und Gewerbelärm wurden bereits in der Stellungnahme zur 8. Änderung abgehandelt.

Im Zusammenhang mit einer baulichen Erweiterung (u.a. Wetterschutzdach) und einem geplanten „Eventbereich“ wurde für die Wakeboard-Anlage bereits die schalltechnische Stellungnahme IEL-Bericht Nr. 4132-18-L1 vom 04.05.2018 erstellt. Der vorliegende Bericht 3744-18-L4 baut auf den Ergebnissen des IEL-Bericht Nr.: 3744-16-L3 zur 8. Änderung des B-Plan Nr. 68 vom 28. Juli 2016 auf. Auf diese Berichtsgrundlage wird in Teilen zurückgegriffen und die Ergebnisse beider Berichte zusammengefasst.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Freizeitlärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Tageszeit innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Diese Überschreitungen entstehen jedoch maßgeblich durch die bestehende Freizeitanlage. Der Anteil der zusätzlichen Schallimmissionen der Wakeboardanlage ist ausreichend gering, sodass es zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Schallimmissionen führt.“ (Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: 10. Änderung des B-Planes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ (Stadt Aurich) - Entwurf - vom 11. Februar 2019, IEL Aurich)

Die geplante Gastronomie im Bereich des städtischen Gebäudes wird in der Schalltechnischen Untersuchung mit einbezogen werden.

#### **4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

##### Sondergebiet – Wakeboardanlage

Der komplette Änderungsbereich wird als Sondergebiet Wassersportbetrieb mit Wakeboardanlage (SO) dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst somit alle der Wakeboardanlage zugeordneten Nutzungen Gebäude für Büro, Anmeldung und Umkleide sowie den Gastronomiebereich mit Außensitzflächen.



## 5 Umweltprüfung

Als Teil der städtebaulichen Abwägungsgrundlage wurden zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und eine Bewertung nach dem Modell Breuer auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan (Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage).

1. Vom Plangebiet Bereich Wakeboardanlage werden ca. ca. 600 m<sup>2</sup> durch eine Außengastronomie-fläche überplant, hier wird Rasen abgetragen und durch Sand ersetzt, zudem sind zusätzliche Versiegelungen von höchstens weiteren 650 m<sup>2</sup> zu erwarten. Alle Bäume auf der Rasenfläche bleiben erhalten. Als Kompensation sind Baumanpflanzungen auf dem Freizeitgelände vorgesehen.

Die weiteren Aussagen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 68 – 10. Änderung mit zusätzlichen textlichen Änderungen:

2. Die textliche Ausnahme Nr. 6.1 für Ferienhäuser mit zwei Ferienwohnungen lässt zukünftig eine erhöhte zulässige Grundfläche von max. 90 m<sup>2</sup> zu. Bei der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Änderung des Bebauungsplanes. Der Eingriff wurde bereits im Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 zugelassen und bilanziert.

3. Die textliche Änderung Nr. 6.2 lässt durch die Erweiterung der Terrasse am städtischen Gebäude eine geringfügige Überbauung von Liegewiesenfläche im Umfang von etwa 150 m<sup>2</sup> zu.

### 3. Eingriff

Somit sind insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> an Versiegelung auszugleichen. 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. 700 m<sup>2</sup> großen Fläche um einer Wertstufe als Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Als Kompensation sind auf Rasenfläche des Freizeitgeländes westlich der Eingriffsfläche Baumanpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind 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. Durch verbesserte Durchwurzelung des Bodens und einen ausgeglichenen Wasserhaushalt kann auch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgewertet werden. Daneben wird die Lebensraumfunktion für Tiere und für Pflanzen erhöht.

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 geringer Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird durch Baumanpflanzungen im Erholungsgebiet ausgeglichen werden.

## **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 Wasserschutzgebiet Marienhaf**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Marienhaf. Die nächstgelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 11,9 km westlich des Plangebietes. Die am 27.12.2017 im Amtsblatt verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### **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.

## **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 .. .. 2019 die Aufstellung der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erholungsgebiet Tannenhausen“ 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 .. .. bis .. .. 2019 durchgeführt.

Aurich, den .. .. ....

.....

Bürgermeister

### Anhänge

1. Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: 10. Änderung des B-Planes Nr. 68 „Erholungsgebiet Tannenhausen“ (Stadt Aurich) 2019, IEL Aurich.