

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB zur 64. Flächennutzungsplanänderung – Erweiterung Alte Post - der Stadt Aurich

Vorbemerkung

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 im Ortsteil Ogenbargen der Stadt Aurich vorbereitet. 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 64. Änderung des Flächennutzungsplanes soll direkt anschließend an den Langasthof und die umliegende Bebauung eine zusätzliche Baugebietsfläche in einer Größe von 0,7 ha für die Erweiterung des Hotels bereitgestellt 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. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die gemeinsam mit der eingeholten Schalltechnischen Stellungnahme¹ eine abschließende Bewertung ermöglichen. Die vorgenannten Unterlagen sind in die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft einbezogen worden.

¹ IEL Aurich, Schalltechnische Stellungnahme, Bericht-Nr.: 4337-19-L1



Im Flächennutzungsplan werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen im Plangebiet festgelegt. Es werden jedoch Maßnahmenkomplexe beschrieben, die bei der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden müssen.

Vorgaben zur umweltverträglichen Beleuchtung

- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tierwelt (Insekten, Fledermäuse)

Sicherung von Gewässerrandstreifen

- Sicherung der seitlichen Gewässer und der Gewässerökosysteme

Rückhaltung des Oberflächenabflusses

- Schutz der Vorflutgewässer bez. Wassermenge und Wassergüte, Grundwasserbildung; Sicherung des angrenzenden Stillgewässers

Abpflanzung nach Norden, Westen und Osten

- Vermeidung von optischen und akustischen Beunruhigungen der angrenzenden Tierbestände; 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

Bauzeitenregelung

- Einhaltung der Artenschutzbestimmungen

Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung

Eine Bilanzierung kann erst endgültig im Zuge der Bebauungsplanung abgegeben werden; im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung können die Eingriffe bereits annäherungsweise festgehalten werden:

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

Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

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 Schallschutz.

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

- Überarbeitung des Umweltberichtes zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Formulierung von Maßnahmenkomplexen für die verbindliche Bauleitplanung
- Einleitung eines separaten Verfahrens zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung haben vom 05.11.2019 bis zum 06.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

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 64. Änderung des Flächennutzungsplanes soll direkt anschließend an den Langasthof „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.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 02.03.2020

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 341 mail@jps-architekten.de



Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905