

Begründung
56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„SIEDLUNGSENTWICKLUNG SCHIRUM“
im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich

Entwurf

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 10.000

Bearbeitungsstand: 26.05.2019

Stadt Aurich

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH



johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34
mail@jps-architekten.de



Inhaltsverzeichnis

Seite

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
QUELLENVERZEICHNIS.....	3
ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG.....	3
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
1.1 Allgemeines.....	4
1.2 Planungsanlass.....	4
1.3 Siedlungsstruktur des Ortsteiles Schirum	4
1.4 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	4
2 PLANUNGSVORGABEN	4
2.1 Raumordnung	4
2.1.1 Landesplanerische Grundlagen.....	4
2.1.2 Ermittlung des Umfangs der Wohnbauflächennachfrage.....	6
2.1.3 Bauflächenbedarf im Ortsteil Schirum bis 2030	8
2.1.4 Vorhandene Infrastruktur	9
2.1.5 Nachhaltigkeitsaspekte der Siedlungsentwicklung.....	9
2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Aurich	10
2.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	10
3 PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	10
3.1 Immissionen	10
3.1.1 Luft	10
3.1.2 Lärm	11
3.2 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
3.2.1 Umweltbericht	12
3.2.2 Artenschutz	13
3.2.3 Verträglichkeit mit Natura 2000 Gebieten.....	13
3.2.4 Notwendige Kompensationsmaßnahmen.....	13
3.3 Erschließung und ÖPNV	13
3.4 Wasserversorgung	13
3.5 Strom- und Gasversorgung.....	14
3.6 Telekommunikation	14
3.7 Schmutzwasserbeseitigung	14
3.8 Abfallentsorgung	14
3.9 Oberflächenentwässerung	14
3.10 Bodenbelastungen	14
3.11 Landwirtschaft	14
3.12 Archäologie	14
3.13 Denkmalschutz.....	14
4 STÄDTEBAULICHE ANGABEN.....	15
5 VERFAHRENSVERMERKE.....	15



Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Auszug Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2018 (2)	5
Abb. 2: Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum.....	7

Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich
Landkreis Aurich: Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 (2)
Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:
Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

Umweltbericht, Thalen Consult, Neuenburg (Projekt NR. 10967 I 22.05.2019)

Immissionsschutzgutachten vom 08.08.2017 der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg

1 Grundlagen der Planung

1.1 Allgemeines

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 beschlossen.

1.2 Planungsanlass

Ziel der 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Siedlungsentwicklung Schirum“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Schirum.

1.3 Siedlungsstruktur des Ortsteiles Schirum

Der Ortsteil Schirum besteht aus den drei Ortschaften Schirum, Schirumer Leegmoor und Sandhöchte sowie der Splittersiedlung Bengenkampsweg. Den Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils bildet der Hauptort Schirum. Die Straßenentfernung des Ortsmittelpunktes (Hauptort Schirum) zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich beträgt ca. 4,5 km. Im Ortsteil Schirum lebten im Jahr 2017 auf 13,19 km² Fläche 1.385 Einwohner.

In Schirum befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet Schirum. Mit einer Gesamtfläche von rd. 95 ha ist dieses Gewerbegebiet nach dem Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord das zweitgrößte von zwei Industrie- und Gewerbegebieten im Stadtgebiet Aurich.

1.4 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 1,27 ha. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar westlich an die bebauten Bereiche am Stiegelhörnerweg und südlich an die bebauten Bereiche am Greenkerweg an. Begrenzt wird der Geltungsbereich nördlich durch den Greenkerweg, östlich durch den Stiegelhörnerweg, südlich durch die Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ und westlich durch das Krogglitzief sowie anliegende landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Straßenentfernung zum Stadtzentrum Aurich beträgt ca. 5 km.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

2.1.1 Landesplanerische Grundlagen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Satzungsentwurf des RROP 2015 in der Version von 2018 (2) aufgestellt. Die im Satzungsentwurf 2018 (2) formulierten Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

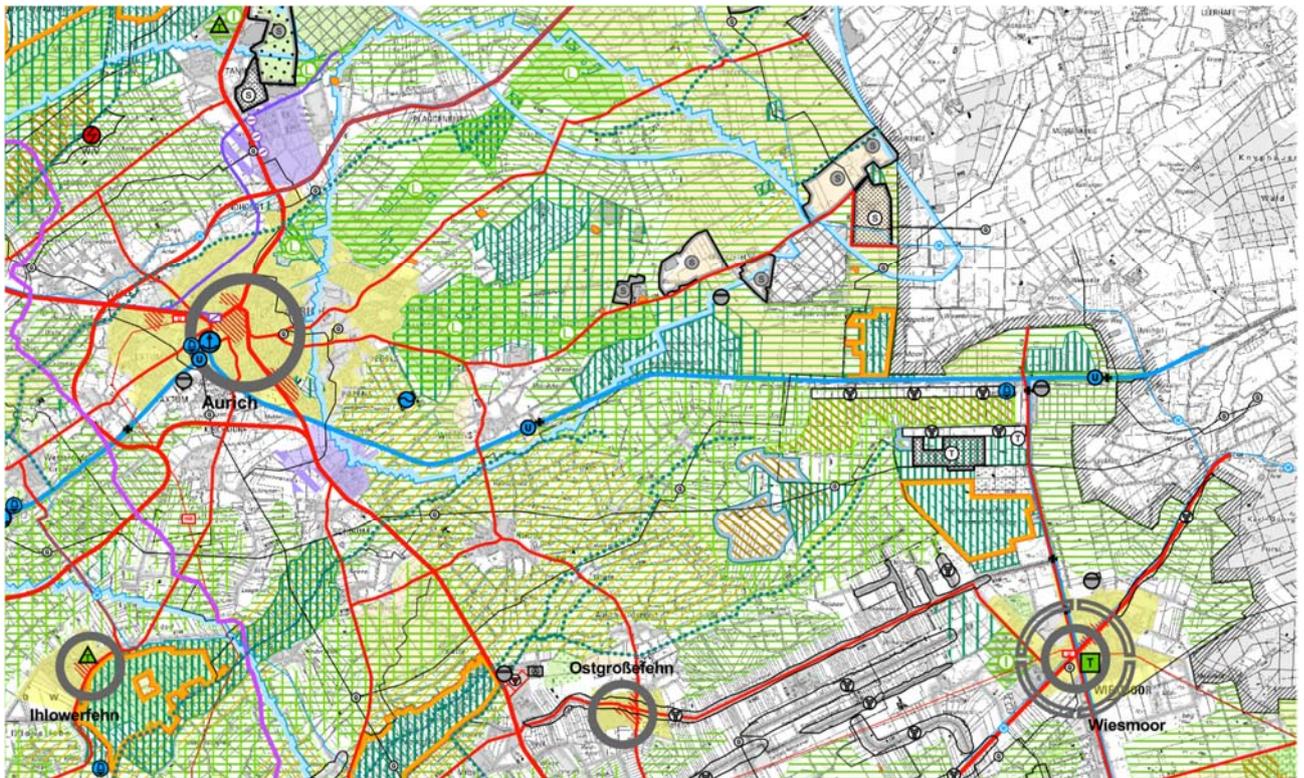


Abb. 1: Auszug Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2018 (2)

Die Stadt Aurich ist im RROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Als zentraler Ort wird die Kernstadt mit den z. T. zusammengewachsenen bzw. unmittelbar angrenzenden Ortsteilen festgelegt. Der zentrale Ort ist im RROP als zentrales Siedlungsgebiet abgegrenzt. Die künftige Wohnbauentwicklung im Mittelzentrum Aurich soll vorrangig im zentralen Siedlungsgebiet stattfinden.

Die außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches gelegenen Ortsteile und Ortschaften unterliegen in Bezug auf die Wohnbauentwicklung der Eigenentwicklung. Der Umfang der Eigenentwicklung ist im Benehmen mit der unteren Landesplanungsbehörde festzulegen. Als Grundlagen für die Ermittlung des Umfangs der Eigenentwicklung ist die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte einer künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Umfangs der Eigenentwicklung ist

- der anteilige Umfang vorhandener Baulücken,
- der Umfang bauleitplanerisch gesicherter, aber noch nicht bebaute Flächen,
- der Umfang unbebauter Lagen innerhalb der Siedlungskerne und
- letztlich eine maßvolle Abrundung der Siedlungsränder

zu berücksichtigen.

Erst wenn diese Entwicklungsmöglichkeiten ausgenutzt sind und weiteres Bauland erforderlich ist, ist auch eine maßvolle und der Struktur des Ortskernes angepasste bauliche Außenentwicklung unter Inanspruchnahme der freien Landschaft in Erwägung zu ziehen.

2.1.2 Ermittlung des Umfangs der Wohnbauflächennachfrage¹

Die demographische Entwicklung der Auricher Bevölkerung wird seit Jahren durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und Überalterung der Bevölkerung bestimmt. Der Bevölkerungsrückgang durch das ungleiche Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen wurde in den vergangenen Jahren durch Zuwanderungen ausgeglichen und z. T. überkompensiert. Insbesondere die verstärkte Zuwanderung Schutzsuchender aus den Kriegs- und Krisenländern des Mittleren Osten und Afrikas in den Jahren 2014 bis 2017 führte trotz des natürlichen Bevölkerungsrückgangs zu deutlichen Einwohnerzuwächsen.

Die einschlägigen Forschungsinstitute, die Studien für die Bevölkerungsentwicklung herausgeben, gehen aber davon aus, dass die Zuwanderungen den Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung langfristig nicht mehr ausgleichen werden. Eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der Bevölkerungsentwicklung ist dann nicht mehr zu erwarten. Die Wohnbauflächennachfrage beschränkt sich dann auf eventuelle Zuwanderungen aufgrund des Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebots oder sonstigen regionalen Sonderfaktoren sowie dem qualitativen Neubaubedarf.

Zusätzliche Nachfrage nach Wohnbauflächen wird sich mittelfristig, wenn auch mit nachlassender Dynamik, aufgrund weiter fallende Haushaltsgrößen ergeben. Diese ergeben sich aus einem beständigen Trend zu kleineren Haushalten aufgrund des Rückgangs der Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Lebenserwartung im hohen Alter, die Zunahme Alleinerziehender, eine hohe berufliche Mobilität, veränderten Wohnansprüchen und einem allgemeinen Trend zur Singularisierung. Eine kurzfristig erhöhte Wohnbauflächennachfrage ist aufgrund steigender Bevölkerungszahlen durch eine Nettozuwanderung Schutzsuchender zu erwarten.

Auf der Grundlage der Entwicklung der Anzahl der Wohnungen und Zuwanderungsgewinne im Stadtgebiet Aurich 2000 bis 2017 und im Abgleich mit den Studien zur Bevölkerungsentwicklung verschiedener Institute² hat die Stadt Aurich die mittelfristige Bevölkerungsentwicklung ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet bis zum Jahr 2030 abgeschätzt.

Für den Zeitraum von 2018 bis 2030 wird folgende Wohnungsnachfrage für das Stadtgebiet Aurich erwartet:

- Rückgang Wohnungsbelegung 2018 bis 2030: 1.300 Wohneinheiten
- Nettozuwanderung 2018 bis 2020: 150 Wohneinheiten
- Nettozuwanderung 2021 bis 2025: 165 Wohneinheiten
- Summe 2018 bis 2030: 1.615 Wohneinheiten

Wohnungsnachfrage im Sinne der Eigenentwicklung ergibt sich aus der Haushaltsgrößenentwicklung / Wohnungsbelegung und dem qualitativem Neubaubedarf. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Wohnungsbedarf von rd. 1.300 Wohneinheiten im Stadtgebiet Aurich. Eine Aufteilung dieser Nachfrage auf das zentrale Siedlungsgebiet und die Ortsteile sowie auf die Ortsteile untereinander (Eigenentwicklung) erfolgt anteilig auf der Grundlage der Bevölkerungszahlen.

Für die Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs ergibt sich somit eine Wohnungsnachfrage nach insgesamt 435 Wohneinheiten bis 2030. Auf den Ortsteil Schirum entfallen davon 41 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Unter Berücksichtigung eines Anteils von 20 % Wohnungen in Zweifamilienhäusern lässt sich daraus eine Nachfrage von 37 Bauplätzen und ein Bruttobauflächenbedarf von 3,3 ha errechnen.

Anrechnung vorhandener Bauflächenpotentiale

Im Ortsteil Schirum befinden sich 74 registrierte Baulücken (Stand: 2017). Diese sind zu 30 % (22 Bauplätze) auf die Wohnbauflächennachfrage anzurechnen. Nicht umgesetzte bzw. nicht in Umsetzung befindliche Bebauungspläne sind im Ortsteil Schirum nicht vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Schirum befinden sich im Bereich des Hauptortes Schirum drei umfangreichere ungenutzte Flächenareale die als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

¹ Stadt Aurich, Fachdienst 21 - Planung

² Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), Deutsches Institut der Wirtschaft, Köln, Statistisches Landesamt, Bertelsmann-Institut

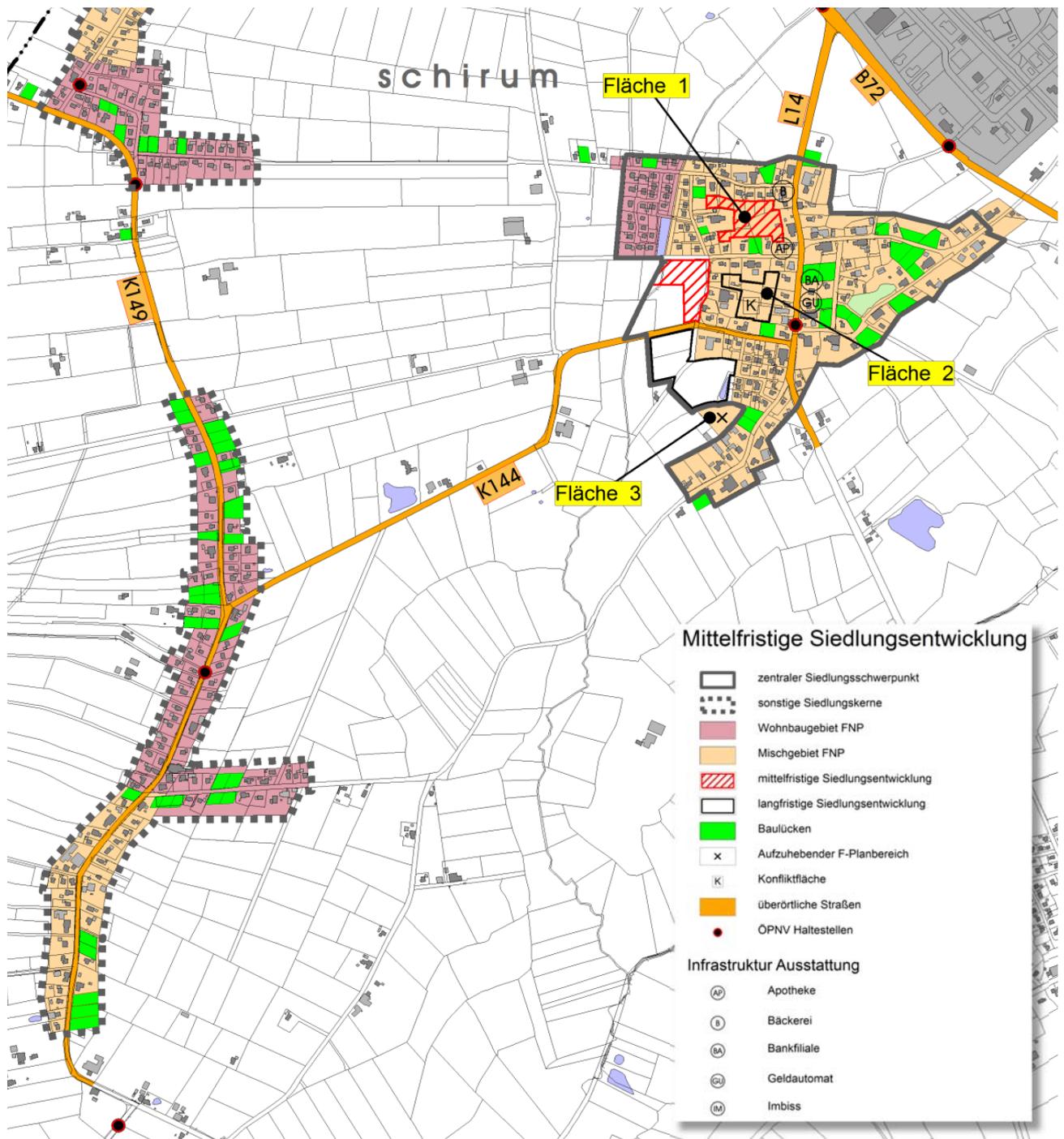


Abb. 2: Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum³

Fläche 1

Die Fläche 1 liegt innerhalb der Straßenzüge Moorlandsweg, Stiegelhörnerweg, Greenkerweg und Timmeler Straße und wird im Wesentlichen von einer einzeiligen Straßenrandbebauung umschlossen. Die innenliegenden Flächen sind größtenteils unbebaut und befinden sich im Besitz von 10 privaten Grundeigentümern. Für dieses Quartier hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich am 23.10.2017

³ Stadt Aurich, Fachdienst 21 - Planung, Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum
 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

parallel zur vorliegenden Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 371 „Südlich Moorlandweg“ mit dem Ziel aufgestellt, den Innenbereich des Quartiers für zukünftige Wohnbauflächen zu entwickeln.

In Fortsetzung einer lockeren Dorfbauung (1.500 qm je Baugrundstück) könnten innerhalb der Fläche 1 rund 10 Baugrundstücke umgesetzt werden. Derzeit werden mit den Grundeigentümern Konzepte zur Erschließung der Innenbereichsfläche erörtert und Lösungsansätze zur schrittweisen Umsetzung entwickelt. Um die Interessen der jeweiligen Grundeigentümer besser zu vereinbaren, werden derzeit abweichend zum bisherigen Konzept der Bauleitplanung Nr. 371 Lösungsansätze untersucht, die nicht mehr auf einer zentralen Erschließung beruhen, sondern die einzelnen Lückenbereiche dezentral an die vorhandenen Erschließungsanlagen anbinden.

Fläche 2

Die Fläche 2 liegt innerhalb der Straßenzüge Greenkerweg, Stiegelhörnerweg, Zum Schirumer Leegmoor und der Timmeler Straße und wird im Wesentlichen von einer einzelnen Straßenrandbauung umschlossen. Die innenliegenden Flächen sind großenteils unbebaut und befinden sich im Besitz von 6 privaten Grundeigentümern. Hier könnten in Fortsetzung einer lockeren Dorfbauung (1.500 qm je Baugrundstück) rund 7 Baugrundstücke umgesetzt werden. Im Bereich der Fläche 2 wird ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb betrieben, der laut Auskunft der Landwirtschaftskammer auch den überwiegenden Teil der umliegenden unbebauten Flächen bewirtschaftet. Unter Zugrundelegung des Bestandsschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes und des Erhalts der hofnahen Weideflächen ist diese Fläche für die mittelfristige Wohnbauentwicklung von Schirum nicht anzurechnen. Bezogen auf die Anrechnung als mittelfristige Baufläche wird diese Fläche als Konfliktfläche bezeichnet. Eine Verfügbarkeit für eine Bauentwicklung ist erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebsstelle gegeben.

Fläche 3

Die Fläche 3 liegt am südlichen Ortseingang bzw. Ortsausgang Schirum, westlich des Ihlower Weges. Die Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächenumfang, beträgt rund 0,8 ha. Auf dieser Fläche lassen sich ca. 9 Bauplätze umsetzen.

Zusammenfassung

Auf den durch die rechtsgültige Flächennutzungsplanung für eine Bebauung vorgesehen Flächen lassen sich damit insgesamt knapp 20 Bauplätze realisieren. Zusammen mit den anzurechnenden Baulücken ergibt sich somit ein anzurechnendes mittelfristiges Bauplatzpotential von 41 Bauplätzen.

2.1.3 Bauflächenbedarf im Ortsteil Schirum bis 2030⁴

Mit dem errechneten Bauflächenpotential ist die ermittelte mittelfristige Bauflächenachfrage im Ortsteil Schirum bis zum Jahr 2030 abzudecken. Die Anzahl der im Ortsteil Schirum vorhandenen baureifen Baulücken und unbeplanten Innenbereichsflächen rechtfertigen somit keine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen. Sofern sich die Verfügbarkeit der Flächen nicht durch Überzeugungsarbeit im Hinblick auf die Solidarität der Dorfbewohner, Infrastrukturkosten sowie Infrastruktur- und Dorferhalt erwirken lassen, sind ggf. städtebauliche Maßnahmen wie z. B. Umlenungsverfahren anzuwenden um eine Flächenverfügbarkeit zu erreichen.

In Anerkennung der derzeitigen hohen Nachfrage nach Bauland und in Anbetracht der Dauer einschlägiger städtebaulicher Verfahren zur Schaffung der Flächenverfügbarkeit hat die Untere Landesplanungsbehörde eine Genehmigung für eine Teilfläche des Flächenareals östlich des Stiegelhörnerweges zwischen dem Greenkerweg und der Straße Zum Schirumer Leegmoor für ca. 10 Bauplätze, das entspricht 0,9 ha Bruttobaufläche, in Aussicht gestellt. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist ein aktives Engagement zur Baulandmobilisierung in den bereits bebauten Lagen Schirums. Hierzu wird es erforderlich eine gemeinsame Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Innenentwicklungspotentials der angrenzenden Fläche 1 (Bebauungsplan Nr. 371) zu beschließen und durchzuführen.

Ergänzend ist die Aufhebung der Mischbauflächendarstellung der rd. 0,8 ha großen Fläche im Bereich nordwestlich des Ihlower Weges Gegenstand der Ausnahmeregelung. Die am Ortsrand gelegene Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Durch die Aufhebung dieser Mischgebietsfläche wird das

⁴ Stadt Aurich, Fachdienst 21 - Planung

mittelfristige Bauflächenangebot des Ortsteils Schirum der ermittelten Bauflächennachfrage angepasst. Das Aufhebungsverfahren ist im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

In Bezug auf das geplante Neubaugebiet werden mit dem Investor bzw. Vermarkter Vereinbarungen zum vorrangigen Verkauf der Grundstücke an Einheimische geprüft, um dem Ziel der Eigenentwicklung zu entsprechen, die Dorfgemeinschaft zu fördern und die künftige Dorfentwicklung zu sichern. Die künftige Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen für eine Wohnbauentwicklung wird wesentlich von einem Funktionieren der Eigenentwicklung beeinflusst.

2.1.4 Vorhandene Infrastruktur

Im Ortsteil Schirum verfügt der Hauptort Schirum über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung. Ansässig sind eine Bäckerei, eine Bankfiliale sowie eine Apotheke.

Der Ortsteil Schirum, insbesondere der Hauptort Schirum, ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. So wird der Hauptort Schirum werktags in den Tagesstunden beispielsweise stündlich mit Omnibussen des Regionalverkehrs mit dem ZOB Aurich und dem Bahnhof Leer verbunden. Darüber hinaus wird Schirum von weiteren Regionalbuslinien und vom Anrufbus Aurich bedient.

Damit ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung raumordnerischer Grundsätze für eine weitere Wohnbauentwicklung des Hauptortes Schirum im Rahmen der Eigenentwicklung gegeben.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang die Nähe des Hauptortes Schirum zum Industrie- und Gewerbegebiet Schirum von Bedeutung.

2.1.5 Nachhaltigkeitsaspekte der Siedlungsentwicklung

Die Förderung der Innenentwicklung und eine Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch Baumaßnahmen sind wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung. Dazu gehören aber ebenso der Erhalt der Ortschaften als attraktiven Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft der betreffenden Orte.

Schirum bietet hierfür gute Voraussetzungen. Neben dem Grundinfrastrukturangebot sind ausreichend Bauflächen für eine Innenentwicklung vorhanden. Die Bauentwicklung ist somit nicht von einer Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich abhängig. Auch das vorhandene Dorfgemeinschaftsleben in Schirum, welches durch mehrere Vereine mit teilweise eigenen Vereinsheimen den Hauptort Schirum prägt, trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hieran hat auch das Dorfgemeinschaftshaus, welches Vereinen und weiteren Gruppierungen des Dorfgemeinschaftslebens vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, einen wesentlichen Anteil.

Die Sicherung der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung erfordert im Hinblick auf die demographische Entwicklung allerdings eine Konzentration der vorhandenen Ressourcen.

Um das zu erreichen sollte die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum im Wesentlichen auf den Hauptort Schirum konzentriert werden. Nur nachrangig und in Ausnahmefällen, für den Fall das nachweislich Nachfrage einheimischer Bürger vorliegt, sollte in den anderen Ortsteilen Schirums in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

Für den mittelfristigen Zeitraum ist dieses voraussichtlich nicht erforderlich. In den Ortschaften Schirumer Leegmoor sind noch 31 Baulücken, in Sandhöchte noch 8 Baulücken und in der Splittersiedlung Bengenkampsweg noch 4 Baulücken vorhanden, die eine Ansiedlung im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglichen.

Eine Konzentration der mittelfristigen Bauflächennachfrage auf den Hauptort Schirum entspricht den Ansprüchen der regionalen Raumordnung in Bezug auf den Infrastrukturbesatz und die Nachhaltigkeit. Bezüglich des Bauflächenumfangs und deren örtlicher Lage ist in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde am 06.12.2016 das Benehmen herbeigeführt worden.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Das Plangebiet der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Parallel zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349, „Westlich Stiegelhörnerweg“.

3 Planungsrelevante Belange

3.1 Immissionen

3.1.1 Luft

Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung befindet und in der Nachbarschaft weitere landwirtschaftliche Tierhaltungen vorhanden sind, die Geruchsemissionen verursachen, muss geprüft werden, ob die Geruchsmissionen für eine Wohnnutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes bzw. innerhalb eines Dorfgebietes tolerierbar sind.

Die TA Luft enthält in der vorliegenden Fassung keine näheren Vorschriften, in welcher Weise zu prüfen ist, ob von einer Anlage Geruchsmissionen hervorgerufen werden, die im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 1 erhebliche Belästigungen darstellen. Daher gilt in Niedersachsen seit 2001 bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL), die in vorliegender Fassung am 23.07.2009 als gern. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW zuletzt novelliert wurde (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009).

Die Stadt Aurich hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen daher mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL, in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) beauftragt⁵. Im Rahmen der Beurteilung ist geprüft worden, ob die städtebauliche Weiterentwicklung der Planfläche zu Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemissionen mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.

Die Angaben zur Tierhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe (z. B. Aufstallung, Fütterung, Lüftung, Wirtschaftsdüngerlagerung) sowie deren Größe und Lage wurden vor Ort im Juli 2017 erhoben.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird in der GIRL die sogenannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen. Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle 2 angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

⁵ Immissionsschutzgutachten vom 08.08.2017 der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Sitz Oldenburg

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert ⁶
Wohn- / Mischgebiete	0,10
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen.

Die Grenzwertfestsetzung in der GIRL vom 29.02.2008 berücksichtigt die unterschiedliche Belästigungswirksamkeit der von den Tierhaltungsverfahren (Rind, Schwein, Geflügel) abhängigen Geruchsherkünfte; die Geruchsqualität „Rind“ wirkt demnach kaum belästigend, gefolgt von der Geruchsqualität „Schwein“. Eine demgegenüber deutlich stärkere Belästigungswirkung geht von der Geruchsqualität „Geflügel“ in der Form der Geflügelmast aus.

Tierspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von ca. 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für ein entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,15
Milchkühe mit Jungtieren (einschl. Mastbullen und Kälbermast, sofern diese zu Geruchsimmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,15

Tabelle 2: Gewichtungsfaktoren f für die einzelnen Tierarten

Weitere Einflussfaktoren auf die Geruchsausbreitung, wie meteorologische Aspekte und Geländerauigkeiten sowie die Algorithmen, die dem Ausbreitungsmodell zugrunde liegen, werden ausführlich im Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer beschrieben.

Die Geruchsemissionen von 7 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Betriebsentwicklungen, die zu höheren Emissionen führen würden, konnten vernachlässigt werden, da von den Betriebsleitern mittelfristig keine Erweiterungen der Tierbestände vorgesehen sind.

Die im Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer errechneten Immissionsgrenzwerte der Geruchsbelastungen werden für die dargestellten Gebietskategorien der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehalten.

3.1.2 Lärm

Lärmimmissionen im Zusammenhang mit der Landwirtschaft und der südlich am Plangebiet verlaufenden Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ K 144 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

3.2 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

⁶ Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/cbm in 10 % der Jahresstunden.

Unter den Belangen des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu verstehen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild)
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2.1 Umweltbericht

Zur 56. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Aurich liegt ein Umweltbericht gesondert vor. Dort werden die naturräumlichen Gegebenheiten und die rechtlichen Vorgaben sowie die Auswirkungen von Bau, Anlage und Betrieb der ausgewiesenen Misch- und Wohnbauflächen dargestellt. Zudem wird auf im Bebauungsplan genauer festzulegende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensationsmaßnahmen sowie auf Überlegungen zu alternativen Planungsmöglichkeiten eingegangen.

Die Ausführung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Hier ist insbesondere die Bodenversiegelung, die Eingriffe in die vorhandenen Biotope und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Vögel und Fledermäuse zu nennen.

Für eine detaillierte Erörterung dieser Problematik wird daher auf die Ausführungen zur Umweltprüfung der vorliegenden Bauleitplanung verwiesen.

Die folgende Tabelle stellt die durch die Flächennutzungsplanänderung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die hieraus abgeleiteten notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation dar.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Hinweise für notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Klima / Luft / Lärm	Klima: kleinklimatische nicht erhebliche Änderungen im Plangebiet Luft: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen Lärm: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen	---
Boden	Versiegelung von ca. 0,5 ha; Entwertung des Bodens im Geltungsbereich	Notwendige Kompensationsmaßnahmen durch Entwicklung naturnaher Biotopbestände
Grundwasser	Keine wesentliche Auswirkung auf Grundwasserneubildung	---
Oberflächen-gewässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses, Einleitung von Oberflächenwasser, Einschwemmung von Nährstoffen und Pestiziden	Planung eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereichs Festsetzungen zum Schutz vor Gewässerunreinigungen
Pflanzen- und Tierwelt	Eingriffe in das Grünland und Gras/ Staudenfluren, Beeinträchtigung der Wallhecke, Beeinträchtigung des Fledermausjagdgebietes entlang der Wallhecke	Notwendige Kompensationsmaßnahmen Minimierungsmaßnahmen zur Sicherung der Fledermausjagdgebiete sowie Ersatzwallheckenaufsetzung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Hinweise für notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Landschaftsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs auf Kosten der freien Landschaft	Sicherung von landschaftsbildprägenden Elementen
Mensch	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---

3.2.2 Artenschutz

Im Rahmen des gesonderten Umweltberichtes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden Vögel und Fledermäuse genauer betrachtet.

Eine Zuwiderhandlung gegen die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor, wenn Eingriffe in die Gehölzstrukturen nur in den Zeiträumen von November bis Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung der Zuwiderhandlung sind weiterhin Schutzbestimmungen für die Sicherung der außerhalb des Änderungsgebietes liegenden Quartiere der Fledermäuse im Bebauungsplan festzusetzen (Erhaltung von Gehölzen, Schutz vor Beleuchtung der Quartiere).

3.2.3 Verträglichkeit mit Natura 2000 Gebieten

Im Rahmen des gesonderten Umweltberichtes wurden in einer Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die im Nahbereich liegenden Natura 2000 Gebiete Fehntjer Tief und Umgebung (Vogelschutzgebiet V 07 und FFH-Gebiet Nr. 5) sowie den Ihlower Forst (FFH-Gebiet Nr. 192) überprüft.

Es konnten keine Wirkfaktoren festgestellt werden, die das FFH-Gebiet Ihlower Forst beeinträchtigen könnten.

Bezüglich des Natura 2000 Gebietes Fehntjer Tief besteht eine Verbindung über das Kroglitztief. Eine Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebietes ist nicht zu befürchten, wenn im Rahmen der nachfolgenden Planungen Festsetzungen zur Regenrückhaltung sowie zum Schutz der Gewässergüte vorgesehen werden.

3.2.4 Notwendige Kompensationsmaßnahmen

Im gesonderten Umweltbericht werden nur allgemeine Hinweise zur Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert werden müssen. Notwendig werden Kompensationen für die Eingriffe in den Boden und die Biotope durch die Entwicklung naturnaher Biotopbereiche sowie die Neuaufsetzung einer Wallhecke.

3.3 Erschließung und ÖPNV

Der Ortsteil Schirum, insbesondere der Hauptort Schirum, ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. So wird der Hauptort Schirum werktags in den Tagesstunden beispielsweise stündlich mit Omnibussen des Regionalverkehrs mit dem ZOB Aurich und dem Bahnhof Leer verbunden. Darüber hinaus wird Schirum von weiteren Regionalbuslinien und vom Anrufbus Aurich bedient.

3.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserversorgungsverbandes sichergestellt.



3.5 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung ist durch das vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG sichergestellt.

3.6 Telekommunikation

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

3.7 Schmutzwasserbeseitigung

Ein Anschluss an die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Stadt Aurich ist gewährleistet.

3.8 Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich.

3.9 Oberflächenentwässerung

Durch die Planung werden zusätzliche öffentliche Regenrückhalteflächen begründet. Die erforderliche Rückhaltung der Oberflächenwasser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bemessen.

3.10 Bodenbelastungen

Im Änderungsbereich sind weder Altablagerungen noch Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

3.11 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung berührt, da bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen künftig nicht mehr für diese Nutzung zur Verfügung stehen.

3.12 Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, in dem archäologische Denkmalsubstanz vermutet wird. Gemäß der §§ 2, 6, 13 und 14 DSchG ND bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3.13 Denkmalschutz

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden durch diese Planung nicht berührt.



4 Städtebauliche Angaben

Wohnbauflächen	5.500 qm
Gemischte Bauflächen	7.200 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	12.700 qm

5 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom bis zum 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 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

Der Rat der Stadt Aurich hat die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am incl. der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 26.05.2019

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Architektenkammer Niedersachsen
EL-NR. 11.905