

Begründung  
64. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
„ERWEITERUNG ALTE POST“  
im Ortsteil Middels / Ogenbargen der Stadt Aurich

Entwurf

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



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 10.000

Bearbeitungsstand: 30.07.2019

# 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 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes.....	5
2 PLANUNGSVORGABEN .....	5
2.1 Raumordnung .....	5
2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Aurich .....	7
2.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	7
3 PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	7
3.1 Immissionen .....	7
3.2 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	8
3.2.1 Umweltbericht .....	9
3.2.2 Artenschutz .....	10
3.2.3 Verträglichkeit mit Natura 2000 Gebieten.....	10
3.2.4 Kompensationsmaßnahmen.....	10
3.3 Erschließung und ÖPNV .....	11
3.4 Wasserversorgung .....	11
3.5 Strom- und Gasversorgung.....	11
3.6 Telekommunikation .....	11
3.7 Schmutzwasserbeseitigung .....	11
3.8 Abfallentsorgung .....	11
3.9 Oberflächenentwässerung .....	11
3.10 Bodenbelastungen .....	11
3.11 Landwirtschaft .....	11
3.12 Belange der Archäologie.....	11
3.13 Denkmalschutz.....	12
4 STÄDTEBAULICHE ANGABEN.....	12
5 VERFAHRENSVERMERKE.....	12



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)

Seite

Abb. 1: Übersichtsplan Bauleitplanung .....	4
Abb. 2: Auszug Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2018 (2) .....	5
Abb. 3: Lärmschutzbereiche Flugplatz Wittmundhafen.....	8

## 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)

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Lärmschutzbereich militärischer Flugplatz Wittmundhafen

## Ergänzende Bestandteile der Begründung

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

Umweltbericht, Thalen Consult, Neuenburg

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 beschlossen.

## 1.2 Planungsanlass

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.



Abb. 1: Übersichtsplan Bauleitplanung

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.

### 1.3 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 0,7 ha und schließt unmittelbar nordwestlich an die bebauten Bereiche des Landgasthofes „Alte Post“ im Kreuzungsbereich der Esenser Straße (B210) mit der Esenser Landstraße (L 8) an. Die Entfernung zum Stadtzentrum Aurich beträgt ca. 15 km.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung

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.

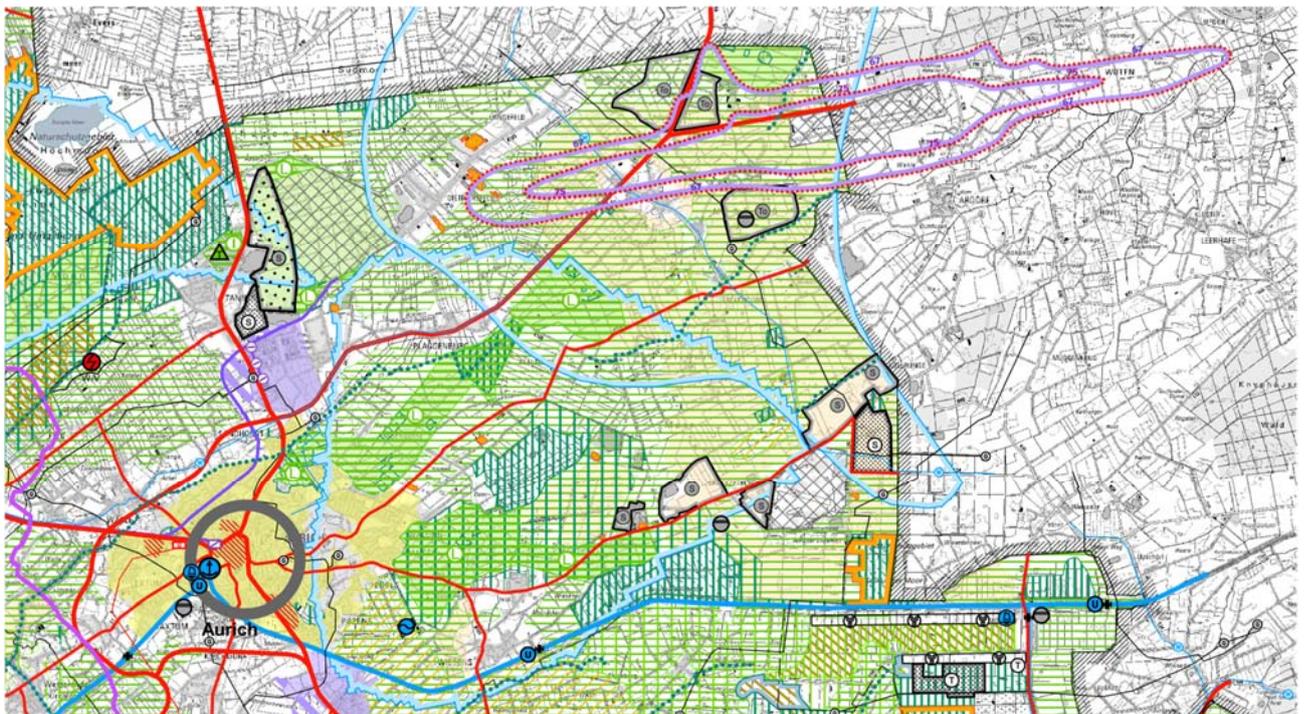


Abb. 2: Auszug Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2018 (2)

Der Satzungsentwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms enthält für den Bereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende überlagerte Darstellungen:

- Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Ton
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)
- Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung
- Lärmschutzzonen Flugplatz Wittmundhafen

#### Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Ton

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ist frühzeitig im Verfahren beteiligt worden. Eine Stellungnahme ist seitens des LBEG nicht abgegeben worden. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Abbaubarkeit des Rohstoffes Ton durch diese Bauleitplanung nicht bewirkt wird.

#### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (auf Grund hohen Ertragspotenzials)

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert.

#### Vorbehaltsgebiet Landschaftsbezogene Erholung

Eine Erweiterung der Bauflächen erfolgt mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich in geringem Umfang für die Standortsicherung des historischen Landgasthofes „Alte Post“; Standortalternativen sind nicht vorhanden, da die sonstigen umliegenden Bereiche bereits baulich genutzt werden. Die Erweiterungsfläche soll durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zur freien Landschaft mit heimischen Gehölzen umfangreich eingegrünt werden. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Landschaftsbezogene Erholung wird insofern nicht befürchtet.

#### Lärmschutzzonen

Die Festlegung der Lärmschutzzonen steht im Zusammenhang mit dem Flugplatz Wittmundhafen, einen militärischen Fliegerhorst im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Der Fliegerhorst Wittmundhafen besteht in nicht baulich erweiterter Form als militärischer Flugplatz seit 1963. Daher wurden Lärmschutzbereiche auf Grundlage der Werte für bestehende militärische Flugplätze nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 FluLärmG durch Rechtsverordnung von der Niedersächsischen Landesregierung festgelegt und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich kenntlich gemacht. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgelegten Schutzzone 2. Die mit den Schutzzonen verbundenen rechtlichen Konsequenzen ergeben sich aus dem FluLärmG. In der Schutzzone 1 dürfen Wohnungen grundsätzlich nicht neu errichtet werden, in der Schutzzone 2 ist dies nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wohnungen bestimmten baulichen Schallschutzanforderungen genügen. Mit dieser Bauleitplanung werden innerhalb der Lärmschutzzone keine neuen Vorhaben begründet, die nicht bereits innerhalb der Schutzzone vorliegen; insbesondere ist nicht beabsichtigt, zusätzliche Vorhaben in diesem Bereich anzusiedeln. Für die Standortsicherung des Hotelbetriebes werden in geringem Umfang zusätzliche Bauflächen innerhalb der Lärmschutzzone bereitgestellt; Standortalternativen für die Erweiterung und Sicherung des Betriebes sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Schallschutzanforderungen zu prüfen und ggfs. als bauliche Anforderung festzusetzen.

#### Tourismus

Die Entwicklung des Tourismus in Ostfriesland wird im Satzungsentwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2018 (2) wie folgt beschrieben:<sup>1</sup>

*„Der gesamte Landkreis Aurich ist durch seine naturräumliche Lage mit den Inseln, der Küste, dem Binnenland sowie seinen vielfältigen Tourismus- und Freizeiteinrichtungen ein herausragendes Gebiet für den Tourismus und für die Naherholung. Der Tourismus ist damit ein wichtiger Zweig der wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Aurich.*

*Darüber hinaus wirkt der Tourismus gerade im Landkreis Aurich als weicher Standortfaktor: Er trägt einerseits nach innen zur Verbesserung der Erholungs- und Lebensqualität der Einwohner bei; andererseits bewirkt er*

---

<sup>1</sup> Begründung Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich, 2018 (2)



*nach außen eine Attraktivitätssteigerung und trägt aktiv zu einem positiven Image der Region als Freizeit - und Lebensraum sowie als attraktiver Wirtschaftsstandort bei.*

*Der Landkreis Aurich ist eine Ferienlandschaft mit großer Vielfalt. Er teilt sich in drei unterschiedlich touristisch geprägte und genutzte Feriengebiete auf (Inseln, Küstenorte, Binnenland), deren jeweilige Ergänzung zueinander und die daraus entstehende Vielfalt der Urlaubsmöglichkeiten den Reiz der Urlaubsregionen ausmachen.*

*Zukünftig sollen, neben dem reinen Bade- und Erholungstourismus, auch weitere alternative Zielgruppen, etwa die stetig wachsende Gruppe der Senioren, der natur- oder Wellness orientierten Besucher angesprochen und strategisch erschlossen werden. Eine Saisonverlängerung und Nebensaisonbelebung soll dabei ebenfalls angestrebt werden. Dies gilt ebenso für die touristische Entwicklung des Binnenlandes, in dem zukünftig der Tourismus weiterhin strategisch und marktorientiert entwickelt werden soll. Ziel soll es dabei sein, das eigenständige touristische Profil des Binnenlandes zu entwickeln und seine besonderen Stärken hervorzuheben. Daher sollen hier das touristische Angebot insgesamt verbessert und die „Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ weiter ausgebaut werden.“*

Die mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverbesserung und -sicherung für den Hotelbetrieb „Alte Post“ entspricht den Entwicklungszielen im Bereich Tourismus des RROP.

## 2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Das Plangebiet der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagerte Darstellungen bilden ein Lärmschutzbereich, ein Bauschutzbereich sowie eine Richtfunkstrecke.

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur gegeben.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Parallel zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368, „Alte Post Ogenbargen“. Wesentliches Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Standortsicherung des Landgasthofes „Alte Post“ durch Bereitstellung von zusätzlichen Bauflächen für die Modernisierung und Erweiterung des Betriebes. Für das gesamte Plangebiet der verbindlichen Bauleitplanung wird darüber hinaus die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand überarbeitet.

# 3 Planungsrelevante Belange

## 3.1 Immissionen

### Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend am Kreuzungsbereich der Esenser Straße (B210) mit der Esenser Landstraße (L8). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Schallschutzanforderungen zu prüfen und ggfs. als bauliche Anforderung festzusetzen.

### Lärmschutzbereich Flugplatz Wittmundhafen

Das Plangebiet wird überlagert vom Lärmschutzbereich des Flugplatzes Wittmundhafen. Bei dem Flugplatz handelt es sich um einen militärischen Fliegerhorst im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Der Fliegerhorst Wittmundhafen besteht in nicht baulich erweiterter Form als militärischer Flugplatz seit 1963. Daher wurden Lärmschutzbereiche auf Grundlage der Werte für bestehende militärische Flugplätze nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 FluLärmG durch Rechtsverordnung von der Niedersächsischen Landesregierung festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgelegten Tag-Schutzzone 2.

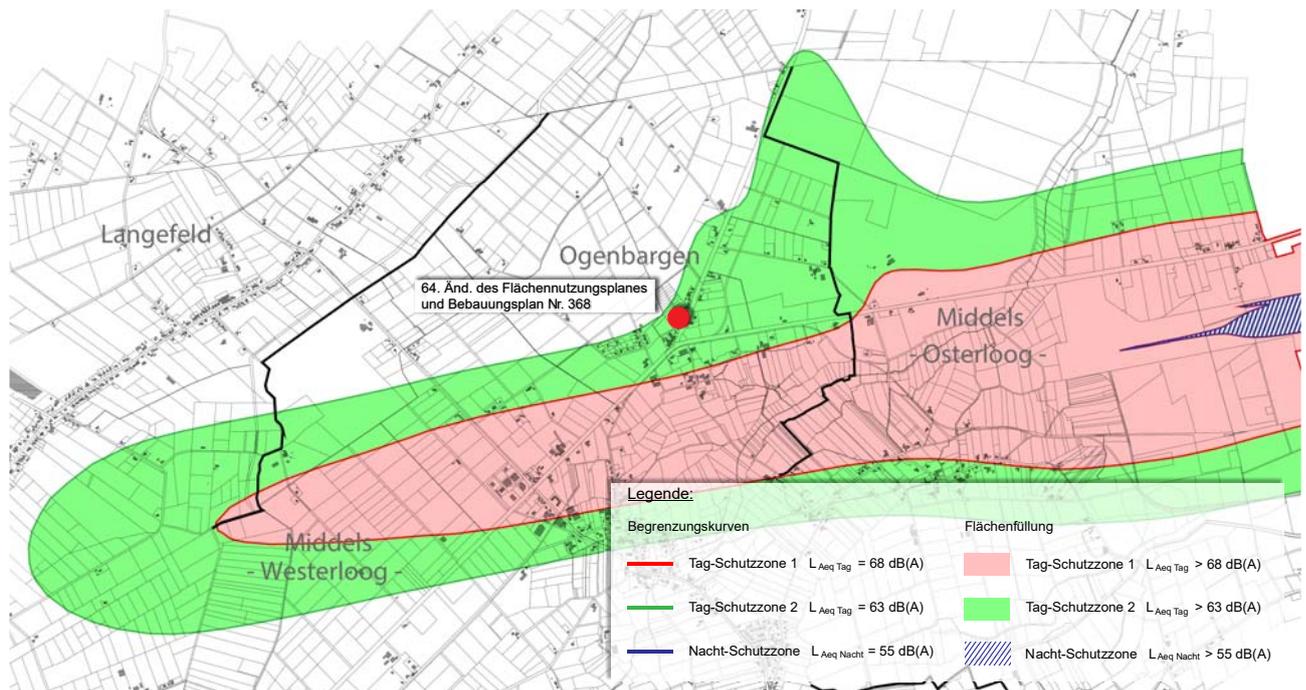


Abb. 3: Lärmschutzbereiche Flugplatz Wittmundhafen

Die jeweils mit den 3 Schutzzonen verbundenen rechtlichen Konsequenzen ergeben sich aus dem FluLärmG. Innerhalb der Schutzzonen gelten Beschränkungen der baulichen Nutzung von Grundstückseigentum bis hin zum Bauverbot; ebenfalls geregelt sind für die Schutzzonenbereiche Entschädigungsansprüche für Wertverlust oder bauliche Mehraufwendungen (Schallschutzanforderungen). In der Schutzzone 1 dürfen Wohnungen grundsätzlich nicht neu errichtet werden, in der Schutzzone 2 ist dies nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wohnungen bestimmten baulichen Schallschutzanforderungen genügen.

Mit dieser Bauleitplanung werden innerhalb der Lärmschutzzone keine neuen Vorhaben begründet, die nicht bereits innerhalb der Schutzzone vorliegen; insbesondere ist nicht beabsichtigt, zusätzliche Vorhaben in diesem Bereich anzusiedeln. Für die Standortsicherung des Hotelbetriebes werden in geringem Umfang zusätzliche Bauflächen innerhalb der Lärmschutzzone bereitgestellt; Standortalternativen für die Erweiterung und Sicherung des Betriebes sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Schallschutzanforderungen zu prüfen und ggfs. als bauliche Anforderung festzusetzen.

### 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.

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

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 dargestellt sowie die Auswirkungen von Bau, Anlage und Betrieb der dargestellten Bauflächen. 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 Fauna 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	Festgelegte Maßnahmen Bebauungsplan bzw. externe Kompensationsmaßnahmen
Klima / Luft / Lärm	Klima: kleinklimatische nicht erhebliche Änderungen im Plangebiet. Luft: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen. Lärm: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen; Notwendigkeit der Einhaltung der Nachtruhe im Hotelbetrieb mit Parkplatz.	Anpflanzung von Gehölzen Anpflanzung zur Abgrenzung der neuen Bauflächen
Boden	Zulässige Neuversiegelung von ca. 0,89 ha	Notwendige Kompensationsmaßnahmen durch Entwicklung naturnaher Biotopbestände.
Grundwasser	Auswirkung auf Grundwasserneubildung, Notwendigkeit der Regenrückhaltung.	Versickerung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens. Die Festlegung erfolgt parallel zur Bauleitplanung in einem separaten Verfahren.
Oberflächen- gewässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses, Einleitung von Oberflächenwasser, Vermeidung durch Regenrückhaltebecken; Festsetzungen zum Schutz vor Gewässer- verunreinigungen; Notwendigkeit der Regenrückhaltung.	Planung eines Regenrückhaltebeckens im Rahmen der Baugenehmigung.
Pflanzen- und Tierwelt	Eingriffe in das Grünland und die Gehölzstrukturen. Sicherung der Gewässer und Gehölzstrukturen; Gefährdung durch Beleuchtung.	Notwendige Kompensationsmaßnahmen Schutzstreifen und Anpflanzungen entlang der Gräben; Neuanpflanzung von Bäumen, Festsetzung zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung
Landschaftsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs auf Kosten der freien Landschaft	Ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft und zu den benachbarten Siedlungsbereichen
Mensch	---	---

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Festgelegte Maßnahmen Bebauungsplan bzw. externe Kompensationsmaßnahmen
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 sowie größere Bäume nicht beseitigt werden.

### 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 Teilbereiche des Natura 2000 Gebiets „FFH-Gebiet 183 Teichfledermausgewässer im Raum Aurich“ überprüft. Es konnten keine Wirkfaktoren festgestellt werden, die das FFH-Gebiet beeinträchtigen könnten.

### 3.2.4 Kompensationsmaßnahmen

Die genauen Kompensationsflächen werden im Rahmen der Bebauungsplanung festgelegt.

Es werden zur Kompensation Flächen aus dem Hecken und Buschprogramm der Stadt Aurich bereitgestellt. Durch die Anpflanzung von Feldgehölzen und Hecken auf bisher intensiv genutzten Flächen findet zum einen eine Renaturierung des Bodens statt; die Anpflanzung führt auch dazu, dass durch Rückhaltung des Oberflächenwassers und der damit verbundenen Erhöhung der Versickerung die Grundwassersituation kleinräumlich verbessert wird. Zum andern kann durch die Gehölzanpflanzung das Lebensraumangebot innerhalb der offenen, intensiv landwirtschaftlich geprägten Landschaft verbessert werden, was den verschiedenen Tierartengruppen zu Gute kommt.

Durch den Rückgriff auf das Hecken- und Buschprogramm der Stadt Aurich kann auch sichergestellt werden, dass die zur Verfügung gestellten Flächen nicht aus land- oder forstwirtschaftlicher Sicht eine zusätzliche Belastung darstellt sowie ökologisch sinnvoll in die Biotopstrukturen eingepasst und den naturräumlichen Gegebenheiten entsprechend mit autochthonen Gehölzen bepflanzt werden.

Die Flächen aus dem Hecken- und Buschprogramm sind bereits bepflanzt und stellen somit einen Kompensationspool der Stadt Aurich dar, auf den bei entsprechendem Bedarf an Kompensationsflächen zurückgegriffen werden kann, soweit dies hinsichtlich der funktionalen Aspekte der Ausgleichsbereitstellung sinnvoll ist.

### 3.3 Erschließung und ÖPNV

Die Anbindung an das überörtliche Erschließungsnetz ist aufgrund der direkten Lage des Plangebietes an der Esenser Straße (B210) gegeben. Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien in die ÖPNV-Versorgung eingebunden. Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist keine Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Planstraßen erforderlich.

### 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

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird mit dem Vorhabenträger die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes für diese Maßnahme vereinbart. Die Abstimmung mit den zuständigen Stellen erfolgt parallel zur Bauleitplanung und ist Voraussetzung für die Erteilung einer späteren Baugenehmigung für die Erweiterung des Landgasthofes (§ 30 BauGB).

### 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. Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung vorgebracht worden.

### 3.12 Belange der Archäologie

Das Plangebiet liegt unter Umständen in einem Gebiet, indem ur- und frühgeschichtliche Funde zu erwarten sind. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ggfs. ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.



### 3.13 Denkmalschutz

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

## 4 Städtebauliche Angaben

Gemischte Bauflächen	7.000 qm
Summe Plangebiet	7.000 qm

## 5 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 die Aufstellung der 64. 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 64. 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 64. 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 64. 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 30.07.2019

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