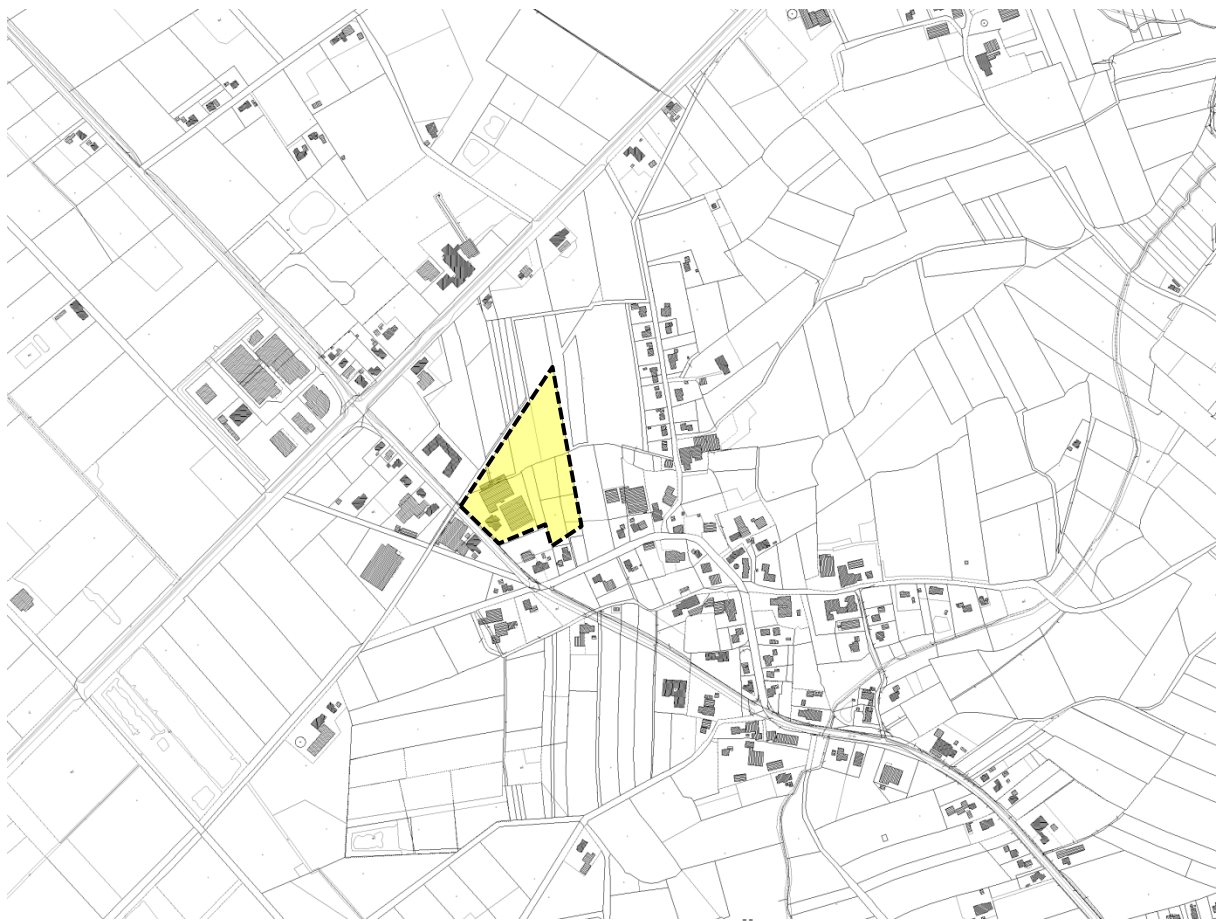


STADT AURICH

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 363 - Westerlooger Straße - der Stadt Aurich

Stand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Bearbeitungsstand 08.03.2019

Stadt Aurich
Bürgermeister - Hippen - Platz
1 26603 Aurich



Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH
Jülicher Straße 318 - 320
52070 Aachen
Telefon 0 241 / 56 81 70
Telefax 0 241 / 16 34 35



Inhaltsverzeichnis

1	Planverfahren	5
2	Ausgangssituation	5
2.1	Planungsanlass	5
2.2	Standort- beziehungsweise Einzelfallbegründung	5
2.3	Gegenüberstellung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Jansen mit anderen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen	6
2.4	Darstellung der Firmengruppe Janssen	7
2.5	Lage des Plangebietes	8
2.6	Gewerbliche Bauflächen in Middels	8
2.7	Lohnunternehmen in Aurich	9
3	Betriebliche Situation	9
4	Planungsrechtliche Situation	10
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	10
4.2	Regionalplanerische Vorgaben	12
4.3	Flächennutzungsplan	14
4.4	Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen	14
4.5	Lärmimmissionen	14
4.6	Verkehr / Erschließung	16
4.7	Verkehr / Lärmimmissionen	16
4.8	Emissionskontingente (LEK)	19
4.9	Ver- und Entsorgung	20
4.10	Wasserschutzgebiet Harlingerland	20
4.11	Berücksichtigung von Boden, Natur und Landschaft	21
4.12	Berücksichtigung von Staub-, Geruchs- und Ammoniakimmissionen	21
4.13	Altstandorte und Altablagerungen	22
4.14	Denkmalschutz	22
5	Begründung der Festsetzungen	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise, Baugrenzen	23
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
5.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	24
5.6	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	24
6	Städtebauliche Werte Planung	25

7	Alternative Standortmöglichkeiten	26
8	Verwendete Ausarbeitungen	26
9	Kosten	26
10	Umweltbericht	26

Abkürzungsverzeichnis

siehe im Text

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich

Abbildung 2: Schallimmissionen Tag (Quelle: Akustikbüro Oldenburg)

Abbildung 3: Schallimmissionen Nacht (Quelle: Akustikbüro Oldenburg)

Quellenverzeichnis (DIN Normen und sonstige Regelwerke)

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“

Anhangverzeichnis

Siehe Punkt 8 „Verwendete Ausarbeitungen“

1 Planverfahren

Nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf Anregung des Landkreises Aurich die Gebietsfestsetzung von Sondergebiet (SO) in die Gebietsfestsetzungen Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) geändert. Dadurch erwies sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Zuge der Planungen als nicht geeignet. Daher wurde entschieden, dass der Bebauungsplan im weiteren Verfahren als qualifizierter Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgestellt werden soll.

Mit dem Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird die Umstellung durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Planungsanlass

Für den Bereich des Betriebsstandortes der Firmengruppe Janssen mit ihrem Schwerpunkt Kommunaltechnik und Lohnunternehmen,

- Erdarbeiten,
- Wasserbau,
- Winterdienst,
- Landwirtschaft,
- Landschaftsbau,
- Landschaftspflege,
- Straßenunterhaltung,
- Grün- und Gehölzpflege,
- landwirtschaftliches Lohnunternehmen,

soll im Auricher Ortsteil Middels ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Erweiterung bzw. Umstrukturierung des Unternehmens am gewachsenen Standort zu ermöglichen. Darüber hinaus soll die Möglichkeit geschaffen werden das bestehende Mehrgenerationenhaus in unmittelbarer Nähe zum Bestand neu zu definieren.

2.2 Standort- beziehungsweise Einzelfallbegründung

Verschiedene Gründe sprechen für die Standortwahl in Aurich - Middels:

- Es handelt sich um einen bereits bestehenden Firmenstandort.
- Die Mitarbeiter des Unternehmens stammen aus dem näheren Umfeld.
- Der Betrieb verfügt am derzeitigen Standort über eine eigene regenerative Energieversorgung, bestehend aus einem BKHW, das zusammen mit dem Objekt "Mittelpunkt" (Hauptversorgungsgebäude) ein gemeinsames Netz bildet.
- Es sind mehrere Photovoltaikanlagen mit Speichersystem vorhanden.
- Es gibt eine größere Hackschnitzelfeuerungsanlage, welche per Nahwärmenetz den Betrieb versorgt.
- Die Hackschnitzel stammen aus dem Material, welches im Rahmen der Tätigkeit des Betriebs anfällt (geschlossener Ökokreislauf) und das im Betrieb weiter verarbeitet wird (u.a. getrocknet).

- Das Auslagerungspotential des Betriebes ist durch größeren Flächenankauf im Gewerbegebiet Middels bereits ausgeschöpft, trotzdem besteht am Stammsitz noch immer Erweiterungsbedarf.
- Beabsichtigung des Ausbaus des vorhandenen Nahversorgungssystems.
- Verbesserung der Immissionsbelastung für die umgebende vorhandene Bebauung.
- Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Verlegung nicht realisierbar.
- Die Umsetzung der Erneuerung und Erweiterung soll sukzessiv in mehreren zeitlichen Phasen ablaufen, daher ist ein Umzug mit Neubau an anderer Stelle, im Besonderen im Zusammenhang mit dem Nahwärmekonzept, nicht möglich.

Der Flächennutzungsplan wird aus dem Regionalen Raumordnungsplan entwickelt, daher muss bezüglich der Standortwahl überprüft werden, ob die Vorgaben und Ziele des RROP in diesem Falle mit den Zielen und Grundsätzen des LROP (Siehe Punkt 3 ff) und mit den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes zu vereinbaren sind. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Regionalplanerische Vorgaben (Entwurf des RROP 2018 / 2 des Landkreises Aurich)

Da der Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich gewerbliche Entwicklungen, bis auf begründete Einzelfallentscheidungen, hauptsächlich Gewerbebetriebe in Vorranggebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe ansiedeln möchte, wurden in einem ersten Schritt die regionalplanerischen Vorgaben betrachtet.

Auf regionalplanerischer Ebene werden die Elemente Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, Tourismus sowie Landwirtschaft, Verminderung der Belastungen für Natur und Umwelt und Förderung der sozialen Entwicklung als grundlegende Ziele aus den landesplanerischen Vorgaben übernommen.

Daher ist anzunehmen, dass das zukünftige RROP des Landkreises Aurich der Weiterentwicklung der Firmengruppe Janssen am gewachsenen Standort den Zielen der Regionalplanung nicht widerspricht, da mit dieser Entwicklung die:

- Erhaltung / Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit
- Bestandspflege und Neuansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen
- Stärkung des Tourismusstandortes

gefördert wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363, der die Erweiterung des vor Ort gewachsenen Betriebes mit direktem Familienanschluss ermöglicht, wird insbesondere der Bestandspflege und somit der Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung entsprochen.

2.3 Gegenüberstellung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Janssen mit anderen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Janssen ist ein untergeordneter Betriebszweig der Firmengruppe Janssen, die sich aus mehreren Tätigkeitsbereichen (siehe Kapitel 1.1) zusammensetzt. Durch die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes wird das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Janssen keine Sonderstellung gegenüber den anderen in der Region Aurich vorhandenen Lohnunternehmen bekommen, da am Betriebsstandort Aurich Middels in erster Linie die Bereiche Wohnen, Verwaltung, Lager, Werkstatt und regenerative Energiegewinnung mit einem Nahwärmenetz gefördert werden sollen.

Weitergehend ist zu erwähnen, dass es in Aurich nur ein weiteres landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit einer ähnlichen Betriebsgröße in Walle gibt, welches den Umsatz aus überbetrieblichen Tätigkeiten erwirtschaftet. Alle weiteren Betriebe, die als landwirtschaftli-

che Lohnunternehmen mit tätig sind, sind in erster Linie landwirtschaftliche Betriebe, die den Betriebszweig Lohnunternehmen als Nebenbetriebstätigkeit betreiben. Somit ist auch hier zu erkennen, dass sich durch die Erweiterung des Betriebsgeländes keine Sonderstellung für den Teilbereich landwirtschaftliche Lohnunternehmen in der Firmengruppe Jansen bilden wird.

2.4 Darstellung der Firmengruppe Janssen

Der Familienbetrieb Janssen hat sich in den letzten Jahrzehnten vom Lohnunternehmen zu einer Firmengruppe mit ihrem Schwerpunkt Kommunaltechnik (Ver- und Entsorgung) mit einer Spezialisierung auf regenerative Energiegewinnung entwickelt. Der Betrieb übernimmt stellvertretend vielfältige kommunale Aufgaben der Straßenreinigung und -unterhaltung sowie Fäll- und Entsorgungsarbeiten. Die Mitarbeiter kommen vorwiegend aus dem örtlichen Umfeld. Aufgrund der historischen Entwicklung vom typischen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen hin zum spezialisierten Unternehmen mit einem landwirtschaftlichen Betriebszweig genügen die Gebäude und deren Anordnung nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Das Unternehmen ist daher dringend auf die sukzessive Erneuerung der Betriebsgebäude bei gleichzeitiger Vergrößerung der Betriebsfläche angewiesen. Die Betriebserweiterung muss im laufenden Betrieb unter minimaler Einschränkung der Betriebsabläufe stattfinden. Das Flächenerfordernis ergibt sich insbesondere aus dem stetig gewachsenen Fuhrpark für die Straßenunterhaltung.

Eine vollständige Verlagerung des Betriebes in das ortsnahe Gewerbegebiet von Aurich - Middels scheidet aufgrund vielfältiger Faktoren aus. Zu nennen ist, dass Teile der Betriebsanlagen, u.a. eine autarke Energieversorgung, an den bisherigen Betriebsstandorten bereits vorhanden sind und weiter ausgebaut werden sollen. Überdies soll die Umstrukturierung des Betriebes stufenweise über mehrere Jahre erfolgen. Die bestehenden Gebäude werden in den ersten Bauphasen noch benötigt, bis die ersten neuen Gebäude und Anlagenteile hergestellt sind. Erst danach erfolgen ein schrittweiser Rückbau der bestehenden Gebäude und anschließend die Errichtung weiterer betriebsnotwendiger Neubauten. Diese Vorgehensweise ist hinsichtlich der laufenden Betriebstätigkeiten notwendig, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen wegen den mit der Erweiterung verbundenen Investitionen.

Die Fläche der baulichen Anlagen wird mit Abschluss der letzten Bauphase von derzeit etwa 4.300 m² auf ca. 8.000 m² anwachsen. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch die un bebauten Betriebsflächen deutlich vergrößert werden. Der hieraus resultierende Flächenbedarf könnte nicht ortsnah im vorhandenen Gewerbegebiet gedeckt werden.

Da die künftigen Betriebsgebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und äußeren Gestalt den vorhandenen Gebäuden ähneln, ist die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Insofern erscheint es planerisch und wirtschaftlich sinnvoll, unter Ausnutzung der örtlichen Standortvorteile eine Erweiterung bzw. Entwicklung des Betriebes am Standort in Middels zu vollziehen. Zur bauleitplanerischen Absicherung erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Da die Betriebserweiterungen teilweise außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB geplant sind und die Betriebsart nicht unter die privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB fällt, ergibt sich eine bauleitplanerische Planungserfordernis. Weil sich die geplanten Betriebsflächen bis in den Bereich der Flächen für die Landwirtschaft erstrecken, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (63. Änderung) im Parallelverfahren erforderlich.

In der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wird anstelle der Flächen für die Landwirtschaft und der Mischgebietsdarstellung eine der weiteren Entwicklung angemessene Darstellung im Flächennutzungsplan gewählt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll der

Bereich des Bebauungsplanes nutzungsbezogen als gemischte beziehungsweise gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden daher die Voraussetzungen geschaffen, die vorhandenen Flächen sinnvoll zu ordnen und zu ergänzen, ohne dass an anderer Stelle weitere Freiflächen in Anspruch genommen werden oder städtebauliche, beziehungsweise technische Infrastrukturen erstmalig hergestellt werden müssen. Damit wird dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit den Ressourcen Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 entsprochen.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Lagerhallen, Fuhrparkunterständen und Wohngebäuden und erlaubt die auf den Standort zugeschnittenen Betriebsstrukturen und Abläufe fortzuführen.

2.5 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 31.300 m² und befindet sich nordöstlich der Kreisstraße K 122 - Westerlooger Straße bzw. nordwestlich der Straße Alter Heerweg im Auricher Ortsteil Middels - Westerloog. Der Bereich grenzt westlich an die Kreisstraße, nach Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen und nach Osten / Südosten an die vorhandene Bebauung am Schwarzen Weg.

Der Planbereich dient derzeit teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise als Betriebsgelände des Unternehmens. Auf dem Gelände befinden sich Lagerhallen, Unterstände des Fuhrparks, Anlagen zur Energieversorgung des Betriebes sowie Wohngebäude.

Die vorhandenen Betriebsgebäude bzw. -hallen haben Größen zwischen 1.200 m² und 2.000 m² bei Höhen von bis zu 8 m. Das städtebauliche Bild im Ortsteil Middels - Westerloog ist an den Erschließungsstraßen und im Ortskern von einer dörflichen Wohn- und Mischbebauung geprägt. Größere gewerblich genutzte Gebäude befinden sich im Ortsteil Middels - Westerloog meist in zweiter Reihe und üben sich dadurch zurückhaltend auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus.

Der Betrieb verfügt über eine eigene Energieversorgung, über eine Photovoltaikanlage mit Speichersystem, ein Holz - Hackschnitzelheizwerk sowie ein Blockheizkraftwerk. Die zur Befeuerung notwendigen Hackschnitzel werden auf dem eigenen Firmengelände verarbeitet. Neben der eigenen Verwertung werden die Holz - Hackschnitzel auch an Endverbraucher verkauft.

2.6 Gewerbliche Bauflächen in Middels

Im Gewerbegebiet Middels hat die Firmengruppe Janssen ein 8.500 m² großes Gewerbegrundstück erworben. Auf diesen Flächen werden Nutzungen stattfinden, die von Ihrer Nutzungsintensität her im Plangebiet und aufgrund der angrenzenden Wohngebäude in der Nachbarschaft wegen der möglichen Lärm und Geruchsemmission nur schwer realisierbar sind. Es ist zum einen vorgesehen, dass auf diesem Gewerbegrundstück Grünabfälle behandelt werden, die nicht für die thermische Energiegewinnung verwendet werden können. Zum anderen sollen hier aufgenommene Böden gelagert und / oder behandelt werden, bevor sie wieder eingebaut beziehungsweise entsprechend ihrer Klassifizierung zur Deponierung vorbereitet werden. Ein konkretes Nutzungskonzept für die Fläche mit den dazugehörigen Baukörpern wird zukünftig bedarfsgerecht entwickelt.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Middels keine ausreichenden Gewerbeflächen für die Umsetzung der geplanten betrieblichen Erweiterung und - Umstrukturierung (siehe 4.1) vorhanden. Auf eine weitergehende Quantifizierung kann allein schon deshalb verzichtet werden, da die geplanten Betriebsabläufe mit Blick auf das standortgebundene Nahwärmenetz

und die damit verbundenen Synergieeffekte (siehe 2. Betriebliche Situation) am Standort Gewerbegebiet Middels nicht realisiert werden können.

2.7 Lohnunternehmen in Aurich

Einen weiteren Betrieb wie das Unternehmen Janssen mit einer Ausrichtung auf Leistungen für kommunale Stellen gibt es im Stadtgebiet von Aurich nicht.

Landwirtschaftliche Lohnunternehmen sind daher nur sehr bedingt als ähnliche Betriebe einzustufen.

Ein solches Unternehmen wäre der am alten Heerweg Nr. 6c ansässige Betrieb in Middels - Westerloog. Für diesen Betrieb wird durch Darstellung einer gemischten Baufläche im Zuge der 61. Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung des Betriebes vorbereitet.

Es besteht noch ein weiteres landwirtschaftliches Lohnunternehmen, welches zumindest als Unternehmen eine annähernd gleiche Größe wie das Unternehmen Janssen aufweist. Diese Fläche liegt im Ortsteil Walle im Außenbereich. Erweiterungsabsichten sind der Baugenehmigungsbehörde nicht bekannt. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des § 35 BauGB wäre eine betriebliche Erweiterung im Außenbereich möglich.

Ein weiterer Betrieb befindet sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet an der Dornumer Straße in einer Größe von ca. 4.000 m². Hier liegen ebenfalls keine Erweiterungsabsichten vor.

Bei weiteren landwirtschaftlichen Lohnunternehmen im Stadtgebiet Aurich handelt es sich um sehr kleine Betriebe, die sich in den Ortsteilen Walle und Schirum befinden.

Bei zwei Lohnunternehmen stellt das Lohnunternehmen nur einen untergeordneten Teil landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe dar.

3 Betriebliche Situation

Das Lohnunternehmen Janssen GbR arbeitet bereits seit 1963 als zuverlässiger Partner im kommunalen Bereich. Darüber hinaus hat sich durch die Betriebszweige Janssen Energie, Landschaftsbau Janssen und Landwirtschaft Janssen eine Firmengruppe entwickelt, die durch die bestehenden Synergieeffekte nachhaltig und effizient vor Ort in Aurich - Middels tätig ist.

Rohstoffe wie zum Beispiel Holzhackschnitzel, Füllboden oder Mutterboden werden über Aufträge aus den Unternehmen generiert. Ein Zukauf und anschließender Handel mit fertigen Produkten erfolgt nicht.

Außerdem werden auf den eigenen landwirtschaftlichen Flächen zum Teil nachwachsende Rohstoffe wie zum Beispiel Miscanthus - Pflanzen angebaut. Die einmal im Jahr geerntete Pflanze wird für eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Einstreu oder Brennstoff genutzt.

Derzeit werden ca. über 80 % der Rohstoffe vor Ort genutzt. Ein Großteil des Holzhackschnitzels oder der Miscanthus - Pflanze werden in den eigenen Anlagen zur Wärmeerzeugung genutzt. Hierbei werden nicht nur die Gebäude der Janssen Firmengruppe mit Wärmeenergie versorgt, sondern auch umliegende Gebäude über ein Nahwärmenetz, welches ausbaufähig ist.

Darüber hinaus werden die gewonnen Roh- und Baustoffe zum Großteil über öffentliche Aufträge wieder in Maßnahmen in der Region eingebaut.

Die Betriebsfläche in Aurich - Middels ist im Laufe der Jahre zu klein geworden. Daher müssen Teile des Fuhrparks, die eigentlich den städtischen und ländlichen Bereich von Aurich versorgen sollen, auf das Betriebsgelände nach Leer ausgelagert werden. Das gleiche gilt auch für die An- und Abtransporte zur Zwischenlagerung von Bau- und Rohstoffen. Für die

betrieblichen Nutzfahrzeuge fällt in der Regel für die Strecke Aurich - Leer eine Fahrzeit von ca. 1 Stunde pro Weg an, hierdurch entsteht eine Situation, die über einen längeren Zeitraum ökologisch und wirtschaftlich nicht tragbar ist und der Nachhaltigkeitsphilosophie des Betriebes widerspricht.

4 Planungsrechtliche Situation

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich (RROP 2006) stellt für den Änderungsbereich Siedlungsbereich und weiße Fläche dar. Diese Darstellung wird auch im Rahmen des in Aufstellung befindlichen RROP 2018 unverändert beibehalten. Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinen naturschutzrechtlichen Festsetzungen und dient nicht der Naherholung. Da das RROP des Landkreises Aurich am 22.07.2006 außer Kraft getreten ist und das aktuelle sich in Aufstellung befindliche RROP des Landkreises Aurich noch nicht verbindlich ist, werden in einem ersten Schritt die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramm (LROP) geprüft.

4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Bei der Betrachtung des LROP sind im Besonderen die Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung unter

Punkt 3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen,

Unterpunkt 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz,

*Absatz 02 **Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.***

zu beachten und in einem ersten Schritt mit den übrigen Regelungen, die die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung haben, abzugleichen.

Hierbei sind in Bezug auf die geplante Erweiterung des Bestandsbetriebes folgende Regelungen zielführend und nachhaltig:

Punkt 1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

Unterpunkt 1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Absatz 02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*

Dabei sollen

- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*

- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

Weitergehend wird im Unterpunkt 1.1 erläutert:

Absatz 05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Absatz 07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien.....

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,.....

Punkt 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Unterpunkt 2.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur

Absatz 01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Absatz 04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

Absatz 05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Absatz 06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Punkt 4 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

Unterpunkt 4.2. Energie

Absatz 01 Bei der Energiegewinnung und -verteilung sind die Versorgungssicherheit, Preisgünstigkeit, Verbraucherfreundlichkeit, Effizienz und Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen.

Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden. Die Träger der Regionalplanung sollen darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Anteil einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien insbesondere der Windenergie, der Solarenergie, der Wasserkraft, der Geothermie sowie von Biomasse und Biogas raumverträglich ausgebaut wird.

An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Energieclustern auf Basis erneuerbarer Energien geschaffen werden;

.....

Der Absatz 01 schließt mit dem Ziel der Raumordnung:

Vorhandene Standorte, Trassen und Verbundsysteme, die bereits für die Energiegewinnung und -verteilung genutzt werden, sind vorrangig zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

Unter den zuvor aufgezählten Punkten des LROPs lässt sich erkennen, dass die Erweiterung des Unternehmens Kommunaltechnik Janssen, im Besonderen vor dem Hintergrund, dass es sich wenn überhaupt um eine untergeordnete raumplanerische Entwicklung handelt, mit den Zielen des LROPs übereinstimmt.

Im Besonderen sind hier hervorzuheben, dass durch die Erweiterung des Betriebes vor Ort die Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung minimiert wird und dass durch die Optimierung der Biomassennutzung sowie durch den Ausbau der Solarnutzung das Nahversorgungsnetz gestärkt wird.

4.2 Regionalplanerische Vorgaben

Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Entwurf eines neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht (siehe Bild 1), vom 26.02.2018 bis zum 26.03.2018 lag der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes gemäß § 10 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) und § 3 Abs. 3 des Niedersächsisches Raumordnungsgesetzes (NROG) zur Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit erneut aus. Die im Entwurf formulierten und in Aufstellung befindlichen 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich (RRoP 2006) stellt für den Bereich des Bebauungsplanes teilweise vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherte Bereiche beziehungsweise weiße Fläche dar. Darüber hinaus liegt der Bebauungsplan im Vorbehaltsgebiet Fluglärmzone 1 tlw. und Fluglärmzone 2 tlw. (siehe Kapitel 4.3) Diese Darstellung wird auch im Rahmen des in Aufstellung befindlichen RROP 2018 (Bild 1 alt) unverändert beibehalten bzw. im Entwurf 2018/2 (Bild 1) präzisierend dargestellt.

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes hat mit einer Größe von ca. 2,0 ha für die Regionalplanung eine untergeordnete Bedeutung und ist nicht raumbedeutsam.

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes hat eine Größe von ca. 2,0 ha, von denen ca. 1,0 ha bereits als Siedlungsfläche dargestellt werden, daher ist anzunehmen, dass der Bereich des Bebauungsplanes für die Regionalplanung eine untergeordnete Bedeutung hat. Der Bereich des Bebauungsplanes ermöglicht die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, daher beeinflusst er die räumliche Entwicklung oder Funktion wenn überhaupt nur sehr gering, und ist nicht als raumbedeutsame Planung (auf regionalplanerischer Ebene) zu betrachten.

Darüber hinaus befindet sich der Erweiterungsbereich in einem Quadranten, der wie folgt begrenzt wird:

- im Nordwesten von der Bundesstraße 210 mit den anliegenden Hofanlagen,
- im Osten vom Schwarzer Weg mit der anliegenden Wohn- und Hofbebauung,
- im Süden vom Alter Herrweg mit der anliegenden Wohn- und Hofbebauung,
- im Südwesten von der Westerlooger Straße mit der anliegenden Wohn- und Hofbebauung sowie einem Sporthotel, einer Discothek und dem Lohnunternehmen Jansen.

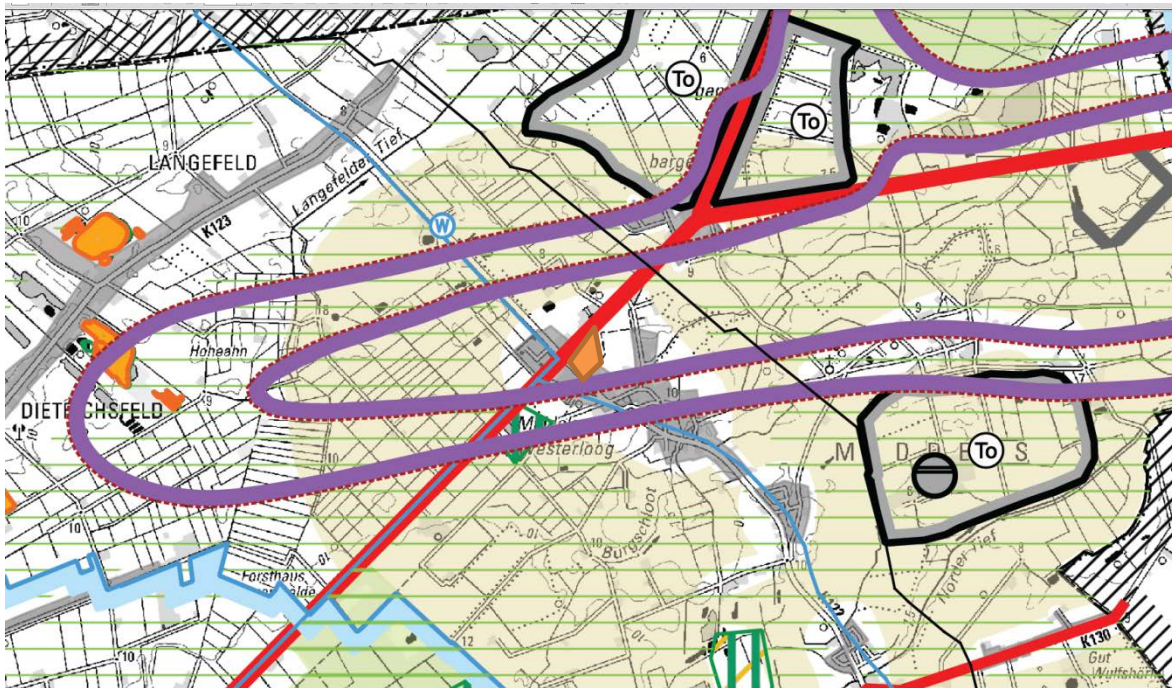


Bild 1 alt: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich

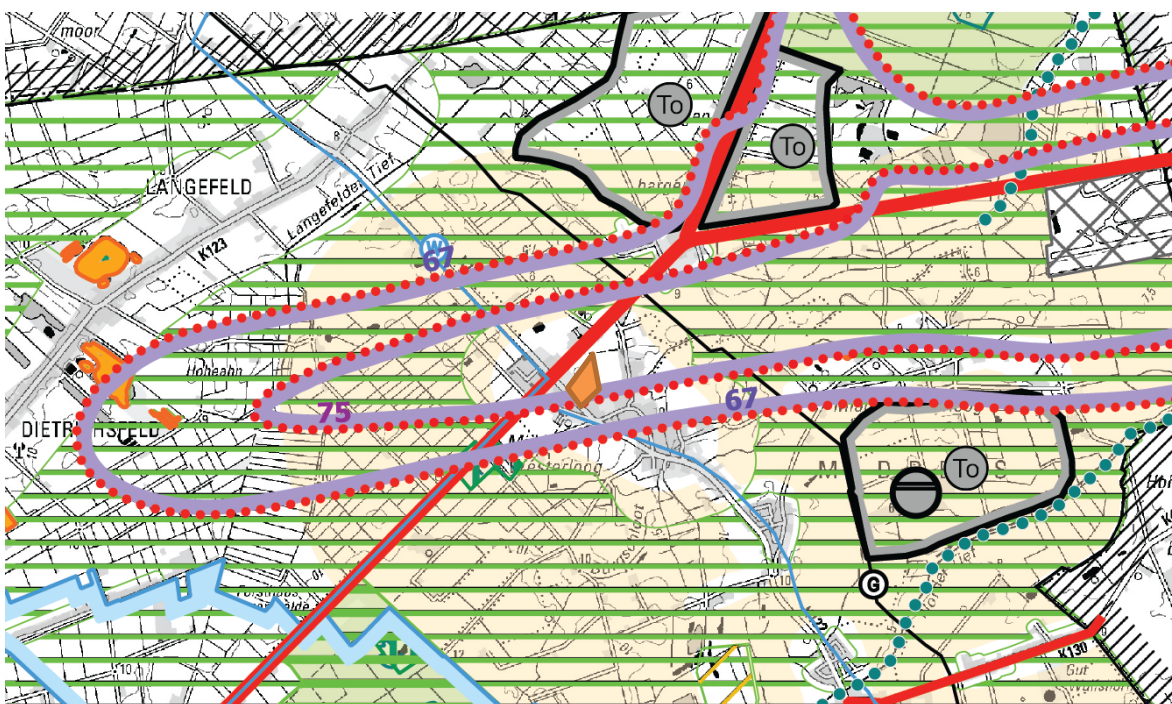


Bild 1: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018/2 des Landkreises Aurich

Somit handelt es sich bei der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes um eine Siedlungsrandenerweiterung, die regionalplanerisch verträglich ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (61. Flächennutzungsplanänderung) zum Bebauungsplan geändert und stellt künftig für das Plangebiet entsprechend der zukünftigen Nutzungen gemischte und gewerbliche Bauflächen dar.

4.4 Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen.

Der Bereich, in dem die zukünftige Wohnnutzung stattfinden soll, liegt im Bereich der Tag-Schutzzone 2. In diesem Bereich wird durch den Gesetzgeber die Belastung so eingestuft, dass die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, ausgeschlossen sind. Daher sind weitergehende Regelungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

4.5 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines per Satzung festgelegten Bereiches gemäß § 34 BauGB. In diesem Bereich befinden sich in unmittelbarer Umgebung schützenswerte Nutzungen.

Die umgebene Bebauung wird als Dorfgebiet eingestuft, die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden somit:

- tagsüber 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Zur Beurteilung möglicher emissionsrelevanter Auswirkungen durch die Umstrukturierung des Betriebes für Kommunaltechnik wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurde die beabsichtigte Nutzungskonzeption des Betriebes zugrunde gelegt. Durch die Stellung der Baukörper sowie die Anordnung und Einhausung von Arbeitsflächen können unzulässige Emissionen in der Nachbarschaft vermieden werden (siehe nachfolgende Tabelle und Bilder 2 und 3).

	Beurteilungspegel Lr		Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005	
	tags	nachts	tags	nachts
	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)
IO 01	53	33	60	45
IO 02	57	36	60	45
IO 03	58	31	60,0	45,0
IO 04	50	20	60,0	45,0
IO 05	46	16	60,0	45,0
IO 06	43	21	60,0	45,0
IO 07 Alter Heerweg 6	37	27	60,0	45,0

	Beurteilungspegel Lr		Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005	
IO 08	39	30	60,0	45,0
IO 09	39	31	60,0	45,0
IO 10	36	23	60,0	45,0
IO 11	38	32	60,0	45,0
IO 12 Westerlooger Straße 14	45	44	60,0	45,0
IO 13 Westerlooger Straße 10	45	40	60,0	45,0
IO 14 Westerlooger Straße 8	43	36	60,0	45,0
IO 15 Westerlooger Straße 6A	41	33	60,0	45,0
IO 16 Westerlooger Straße 6	39	32	60,0	45,0
IO 17	47	40	60,0	45,0

Tabelle 1: Beurteilungspegel, Vergleich Planzustand mit Orientierungswerten (Quelle: Akustikbüro Oldenburg)

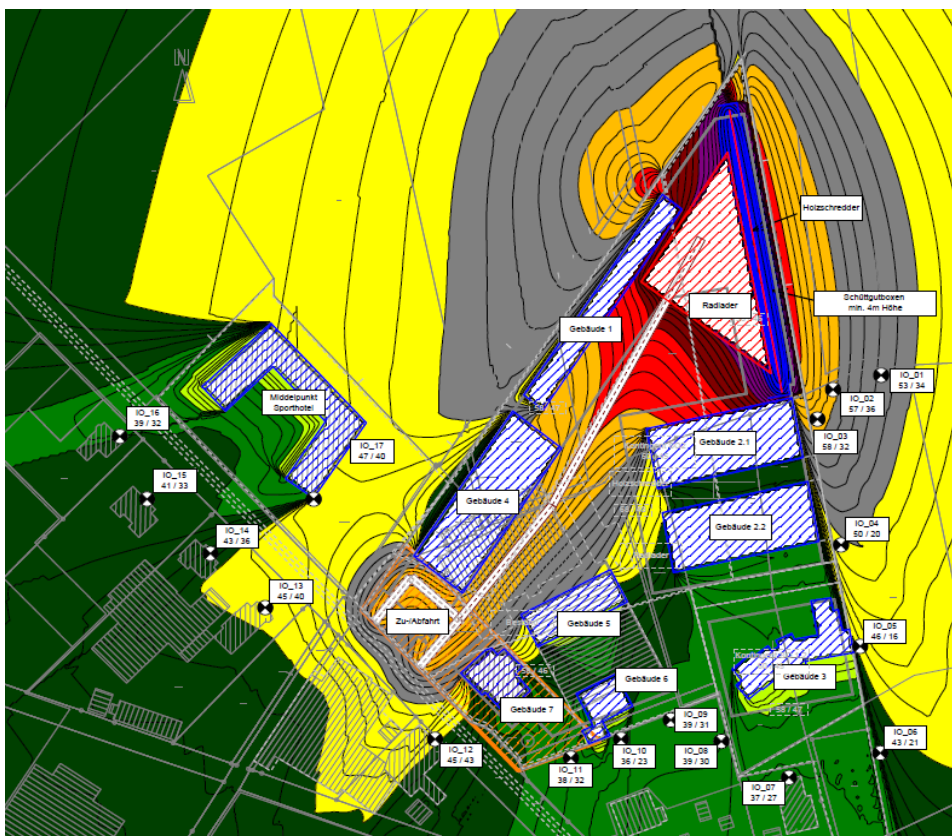


Bild 2: Schallimmissionen Beurteilungszeitraum nach TA - Lärm, Tag (6 h - 22 h) (Quelle: Akustikbüro Oldenburg)

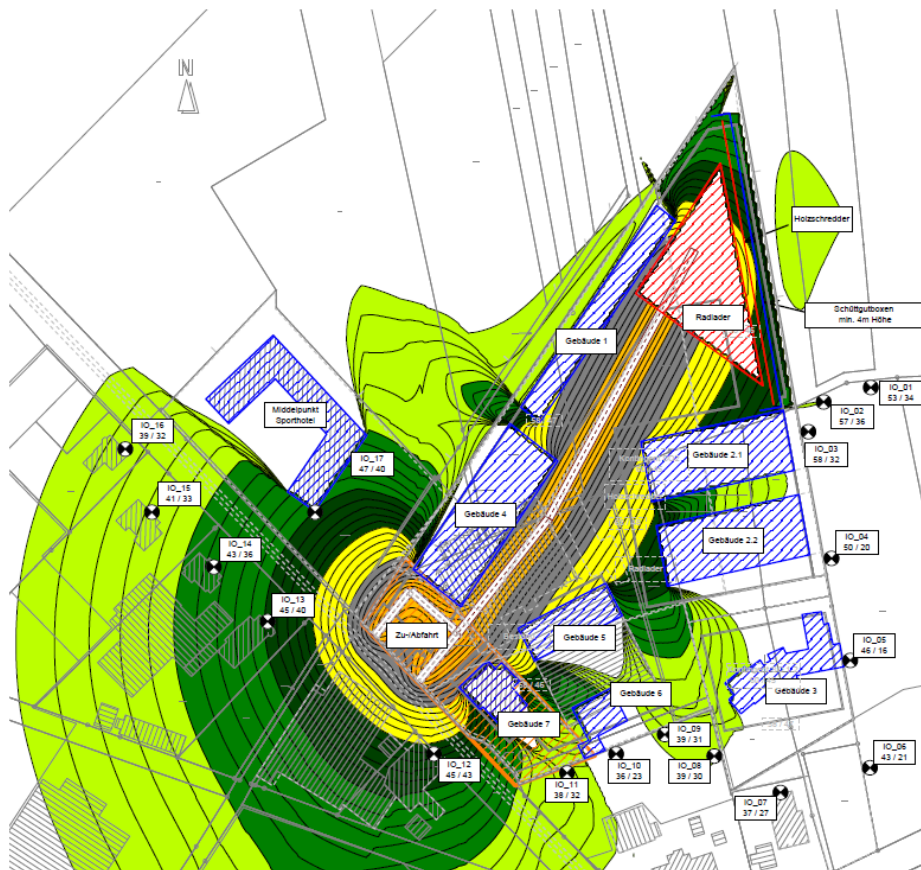


Bild 3: Schallimmissionen Beurteilungszeitraum nach TA - Lärm, Nacht (22 h - 6 h) (Quelle: Akustikbüro Oldenburg)

Ähnliches gilt auch für die Erweiterungsabsichten des östlich liegenden Lohnbetriebes. Die auf dem jetzigen Firmengelände vorhandenen Hallen werden geringfügig vergrößert. Diese Erweiterungen sowie eine zusätzlich geplante Halle liegen abgeschirmt und entgegengesetzt der vorhandenen Wohnbebauung am Alten Heerweg bzw. am Schwarzen Weg. Eine separate Betrachtung dieser Schallentwicklung ist nicht notwendig, da dieser Bereich außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt.

4.6 Verkehr / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 122 Westerlooger Straße und die Straße Alter Heerweg.

Über diese beiden Straßen sind Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken vorhanden. Im Zuge der Umstrukturierung beider Betriebe sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig. Lediglich die Lage der Zufahrten kann sich geringfügig ändern.

Mit der Umstrukturierung der beiden Betriebe ist in erster Linie eine Optimierung der Betriebsabläufe auf den Grundstücken geplant. Zu diesem Zweck werden die Betriebsflächen umorganisiert und die bestehenden Gebäude teilweise entfernt und ersetzt.

Eine relevante Erhöhung der Verkehrsbewegungen ist im Vergleich zur derzeitigen Situation nicht gegeben, so dass sich die verkehrliche Situation auf der K 122 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Bauliche Maßnahmen an der K 122 erscheinen nicht notwendig.

4.7 Verkehr / Lärmimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 zur Klärung, welche Lärmbelastung in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen

auf das Plangebiet einwirkt, die Verkehrslärmsituation auf der K 122 Westerlooger Straße untersucht. Da die Verkehrsbelastung aus der Westerlooger Straße im Bereich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes mit der Verkehrsbelastung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 323 identisch ist, wird diese Berechnung übernommen.

Planungsrechtlich wird das Plangebiet gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Somit gelten folgende lärmtechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 - 1:

tagsüber: 60 dBA (06.00 – 22.00 Uhr)
nachts: 50 dBA (22.00 – 06.00 Uhr)

Beschreibung der Ausgangslage

Als Grundlage der Berechnungen werden die Verkehrsbelastungszahlen, die vom Landkreis Aurich (Amt für Kreisstraßen) zur Verfügung gestellt wurden, herangezogen. Danach betrug im Jahr 2008 die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Westerlooger Straße 1.645 Kfz / Tag, wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs bei 9 % lag. Durch die allgemeine Verkehrszunahme (ca. 1 % Steigerung pro Jahr) wird der DTV-Wert bis zum Jahre 2030 auf ca. 2.000 Kfz / Tag ansteigen.

Diese prognostizierende DTV wird bei der weiteren Berechnung zugrunde gelegt, wobei weiterhin ein LKW-Anteil von 9 % am Tag und angelehnt an die Verkehrslärmschutzverordnung von 4 % in der Nacht berücksichtigt wird.

Fahrbahnbeschaffenheit

Die Verkehrsfläche liegt in etwa auf dem gleichen Höhenniveau wie das angrenzende Plangebiet. Die Kreisstraße weist im Untersuchungsbereich zwei Fahrstreifen auf. Das Fahrbahngefälle entlang des Plangebietes liegt unterhalb von 5%. Sie ist mit nicht geriffeltem Gussasphalt befestigt. Eine lichtzeichengeregelte Kreuzung befindet sich nicht im relevanten Streckenabschnitt. Es ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h anzusetzen.

Schalltechnische Grundlagen

Bei den Berechnungen finden die entsprechenden Formeln und Diagramme aus der Anlage 1 zum § 3 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) Anwendung.

Der Beurteilungspegel errechnet sich wie folgt:

$$L_r = L_{m(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_s + D_{BM} + D_B + K$$

Bedeutung der Formel:

L_r: Beurteilungspegel,

L_{m(25)}: Mittelungspegel in dB(A) für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) nach Diagramm I. Mittelungspegel im Abstand s = 25 m von der Mitte des Fahrstreifens, bei nicht geriffeltem Gussasphalt, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h und bei freier Schallausbreitung in einer mittleren Höhe von 2,25 m. Dabei wird die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M aus der durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) nach Tabelle A berechnet; der maßgebende LKW-Anteil (p) ist ebenfalls in Tabelle A angegeben,

D_v: Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil p nach Diagramm II,

D_{StrO}: Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle B,

D_{Stg}: Korrektur für Steigungen und Gefälle nach Tabelle C,

- DS: Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände S_0 zwischen dem Emissionsort (0,5 m über der Mitte des betrachteten Fahrstreifens) und dem maßgebenden Immissionsort ohne Boden- und Meteorologiedämpfung nach Diagramm III. Der maßgebende Immissionsort richtet sich nach den Umständen im Einzelfall; vor Gebäuden liegt er in Höhe der Geschossdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) des zu schützenden Raumes; bei Außenwohnbereichen liegt der Immissionsort 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche,
- DBM: Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung in Abhängigkeit von der mittleren Höhe h_m nach Diagramm IV. Die mittlere Höhe h_m ist der mittlere Abstand zwischen dem Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort. In ebenem Gelände ergibt sich h_m als arithmetischer Mittelwert der Höhen des Emissionsortes und des Immissionsortes über Grund,
- DB: Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten, bauliche Maßnahmen und Reflexionen,
- K: Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen nach Tabelle D.

Dokumentation der Rechengänge zur Verkehrslärmabschätzung

$$L_r = L_{m(25)} + DV + D_{StrO} + D_{Stg} + D_s + DBM + DB + K$$

Gemäß Tabelle 2 der Verkehrslärmschutzverordnung ergibt sich eine maßgebende Verkehrsstärke M von 120 Kfz/h am Tag und von 16 Kfz/h in der Nacht, wobei ein LKW-Anteil tags von 9 % und nachts von 4 % berücksichtigt wird.

Immissionsort	Abstand: 13 m zur Fahrbahnmitte tags	Abstand: 11 m zur Fahrbahnmitte nachts
DTV	2.100	2.100
M (in KFZ / h)	120	16
p (in Prozent)	9	4
$L_{m(25)}$ (in dB)	60,5	50,6
DV (in dB)	- 4,2	- 4,9
DStrO	0	0
DS (in dB)	+ 3,8	+ 4,4
DBM ($h_m = 2,5$ m) (in dB)	- 0,1	- 0,1
DB	-	-
K	-	-
L_r (in dB)	60,0	50,0

Tabelle 2: Beurteilungspegel, Vergleich Planzustand mit Orientierungswerten (Quelle: Stadt Aurich)

Ermittlung der Beurteilungspegel

Zunächst werden gemäß der o. a. Formel die Abstände zur Fahrbahnmitte ermittelt, bei denen die Beurteilungspegel die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 einhalten. Die Eingangsparameter und die Einzelergebnisse werden weiter unten dokumentiert.

Die Fahrbahnmitte wurde gewählt, da hinsichtlich des Verkehrsaufkommens auf den beiden Fahrstreifen keine wesentlichen Unterschiede bestehen.

Die Ergebnisse für die Beurteilungspegel (Angaben in dB) sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

	Beurteilungspegel Lr		Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005	
	tags	nachts	tags	nachts
	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)
	tags	nachts	tags	nachts
Abstand: 13 m (MD)	60,0	-	60,0	50,0
Abstand: 11 m (MD)	-	50,0	60,0	50,0

Tabelle 3: Beurteilungspegel im Bezug zum Abstand von der Fahrbahnmitte (Quelle: Akustikbüro Oldenburg)

Bewertung der Berechnungsergebnisse

Wie die obige Tabelle zeigt, wird im Dorfgebiet (MD) der Tagwert bereits in einem Abstand von 13 m zur Fahrbahnmitte eingehalten, in der Nacht in einem Abstand von 11 m. Die zukünftige Baugrenze im Plangebiet verläuft ca. 18 m zur Fahrbahnmitte, somit sind die überbaubaren Bereiche frei von übermäßigen Lärmbelastungen. Aus Sicht der Stadt Aurich sind keine expliziten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Ein ausreichender Schutz für das Bestandsgebäude kann durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen (Einbau von Schallschutzfenstern, Fassadendämmung, Anordnung der Räume etc.). Im Rahmen des Bauantrages wird ein objektbezogener Nachweis erfolgen.

4.8 Emissionskontingente (LEK)

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind die zulässigen Emissionskontingente der gewerblichen Nutzungen gutachterlich ermittelt worden. Durch die geplanten Gebietsformen, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung, ergeben sich für das Plangebiet folgende Schallkontingente zum Schutze der Bestandsbebauung, die als Basis für zukünftige Vorhaben herangezogen werden können:

Teilfläche	zulässige Emissionskontingente	
	tags	nachts
	dB (A)	dB (A)
MD 1	60	45
GE	60	45

Tabelle 4: zulässige Emissionskontingente (Quelle: Akustikbüro Oldenburg)

Die Lage der genannten Immissionsorte ist dem als Anlage beigefügten Schallgutachten des Akustikbüros Oldenburg zu entnehmen.

Gliederung der Art der Nutzung - Immissionsschutz

Gemäß des Trennungsgrundsatzes nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen beziehungsweise Gebiete,

hier insbesondere die umliegende Wohnnutzung, die als Dorfgebiet (MD) eingestuft wird, so weit wie möglich vermieden werden. Vor dem Hintergrund des vorbeugenden Immissions-schutzes wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die für das Plangebiet hinsichtlich des Emissionsgrades eine mögliche Gliederung aufzeigt und somit der Schutzbedürftigkeit der benachbarten Bebauung Rechnung trägt.

Hierbei wurden für das GE - Gebiet sowie für das Dorfgebiet MD 1 Emissionskontingente dargestellt, da im MD 1 ein direkter Übergang zum GE - Gebiet stattfindet. Eine Darstellung von Emissionskontingenten für das Dorfgebiet MD 2 wurde nicht vorgenommen, da hier nach derzeitigem Planungsstand Wohn- und Büronutzungen vorgesehen sind.

Die auf den Planungen beruhenden Rechenergebnisse zeigen, dass durch Ausschöpfung der geplanten Emissionskontingente keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Daher sind Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Emissionskontingente nicht erforderlich.

Sofern pegelbestimmende Schallquellen aus den Teilflächen des MD 1 und des GE - Gebietes resultieren, sollten einzelne schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie hausnahe Außenbereiche im MD 2 so errichtet werden, dass sie durch die Anordnung der Bebauung von diesen Schallquellen abgeschirmt sind.

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung können durch die bestehenden Netze der Versorgungsträger sichergestellt werden.

Überdies verfügt der Betrieb für Kommunaltechnik über eine eigene Strom- und Wärmeproduktion mittels Photovoltaikanlage mit Speichersystem und eine Holzhackschnitzel-Verbrennungsanlage. Im Zuge der Betriebsumstrukturierung soll diese nachhaltige Form der Energieerzeugung weiter ausgebaut werden, so dass sich dieser Betrieb weitgehend autark versorgen kann.

Für die zukünftige Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten befestigten Flächen sowie Dachflächen stehen drei Varianten zur Verfügung:

- An der Ostgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf dem Grundeigentum des Investors, kann ein neuer Vorfluter hergestellt werden, in dem das Oberflächenwasser aufgenommen und zwischengespeichert wird. Am Übergang dieser neuen Vorfluter zum bereits vorhandenen Rattenschloot wird ein Bauwerk zur Rückhaltung bzw. Drosselung von Oberflächenwasser eingerichtet.
- Nördlich des Bebauungsplangebietes wird ein Regenrückhaltebecken eingerichtet.
- Weitergehend könnte als Rückhaltegraben auch der komplette Rattenschloot bis zum Durchlass am Schwarzen Weg genutzt werden, in Ergänzung mit einem Stau- und Drosselbauwerk am Schwarzen Weg. Hierbei wären allerdings die Rechte weiterer Grundstückseigentümer und gegenwärtig unklare Oberflächenentwässerungsmengen von Fremdgrundstücken zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Planungsstand wird der neue Vorfluter mit der Rückhaltung an der Ostgrenze des Plangebietes favorisiert. Daher werden die zukünftigen Grabenflächen im Bebauungsplangebiet per Rückhaltung gesichert.

Bei allen drei Varianten ist das Niederschlagswasser aus belasteten Bereichen, z.B. offenen Abstellflächen für Fahrzeuge, zuvor über geeignete Methoden vorzubehandeln oder gesondert zu entsorgen.

4.10 Wasserschutzgebiet Harlingerland

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B im Wasserschutzgebiet Harlingerland. Diese entspricht im Idealfall weitestgehend dem Grundwassereinzugsgebiet der Förderbrunnen, so dass die gesamte Entnahmefläche vor besonderen Verunreinigungen geschützt ist. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung müssen erfüllt werden.

4.11 Berücksichtigung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanbereich ist geprägt durch die vorhandenen baulichen Strukturen und befestigten Flächen der beiden Betriebe sowie die angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Höherwertige ökologische Strukturen befinden sich lediglich am nordwestlichen Rand des Planbereiches in Form eines Gehölzstreifens entlang des Ostfriesland-Wanderweges.

Die beabsichtigten Betriebserweiterungen nutzen weitestgehend die bereits vorhandenen befestigten Flächen, so dass nur geringfügig in die bestehenden Biotopstrukturen eingegriffen wird. Durch die Ergänzung der derzeitigen Nutzung werden lediglich landwirtschaftlich genutzte Teilflächen des Plangebietes verändert bzw. überplant.

Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch den Bebauungsplan verursacht werden, sind gemäß § 1a BauGB zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Umfang des Eingriffs und mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes über den Umweltbericht mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanes und der damit verbundenen Beseitigung von Gehölzen eine Untersuchung des Flechtenvorkommens vorgenommen, die zu folgenden Ergebnis kam:

„Die Beseitigung der nachgewiesenen gefährdeten Arten wird vor dem Hintergrund der positiven regionalen Bestandsentwicklung bei den meisten der betroffenen Arten als verträglich beurteilt. Auch hier ist eine weitergehende Beurteilung der Beeinträchtigungen im Rahmen der Eingriffsregelung vorzunehmen. Ansonsten sollte ein unvermeidbarer Verlust von Gehölzen durch die Entwicklung naturnaher, bodenfeuchter Gehölzbestände im Nahbereich der Maßnahme bzw. an geeigneten Örtlichkeiten kompensiert werden.“

Gegebenenfalls auftretende ökologische Defizite sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Offenlage dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet realisiert werden sollen, werden per Festsetzung gesichert. Die externen Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zum Satzungsbeschluss über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

4.12 Berücksichtigung von Staub-, Geruchs- und Ammoniakimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine immissionsschutztechnische Untersuchung zur Ermittlung der Zusatzbelastung an Staubimmissionen erstellt. Darüber hinaus wurden mögliche Geruchs- und Ammoniakimmissionen bewertet.

Anhand der ermittelten Staubemissionen wurde die Zusatzbelastung an Staubimmissionen für die Umgebung des Betriebsstandortes der Firmengruppe Janssen berechnet. Wie die Ergebnisse zeigen, werden die nicht relevanten Zusatzbelastungen an Feinstaubkonzentration (PM 10) sowie an Staubbiederschlag an den umliegenden Immissionspunkten sicher eingehalten.

Ebenfalls werden durch die lagernden und umgeschlagenen Materialien keine relevanten Geruchs- und Ammoniakemissionen hervorgerufen. Somit sind aus immissionsschutztechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch zukünftige Nutzungen zu erwarten.

4.13 Altstandorte und Altablagerungen

Teile des Plangebietes wurden bislang als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. An diesen Stellen sind Altstandorte und Altablagerungen nicht zu befürchten.

Die Flächen der bereits existierenden Betriebsstandorte sind größtenteils versiegelt, so dass auch hier davon ausgegangen werden kann, dass Bodenverunreinigungen im Untergrund nicht auftreten. Allerdings ist beim Rück- bzw. Umbau der Betriebsanlagen auf eine fachgerechte Entsorgung von Anlagenteilen zu achten, in denen mit bodenverunreinigenden Stoffen umgegangen wurde.

4.14 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass im Bebauungsplanbereich archäologisch bedeutsame Bodendenkmalsubstanz vorhanden ist.

5 Begründung der Festsetzungen

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des Vorhabenplanes umzusetzen, sind insbesondere die Festsetzungen bezüglich

- der überbaubaren Grundstücksflächen und
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform

von substantieller Bedeutung. Sie stellen die Grundzüge der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung dar und entsprechen dem Vorhabenplan.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung und zur Stärkung eines seit Jahrzehnten in der Ortslage Middels angesiedelten Lohnunternehmens, sowie zur Sicherung der spezifischen Dienstleistungsangebote, sind für die Sicherung der Betriebsabläufe und zur Erneuerung und Ergänzung der vorhandenen Betriebsgebäude weitere bauliche Anlagen notwendig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) im Bereich Westerlooger Straße und der Straße Alter Heerweg sowie des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (GE) ist somit erforderlich. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes der gezielten Steuerung der zulässigen Nutzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Festsetzung des Dorfgebietes erfolgt darüber hinaus zur Sicherung der dörflichen Strukturen in den Übergangsbereichen zur vorhandenen dörflichen Bebauung. Durch diese Festsetzung findet eine Arrondierung der bestehenden dörflichen Bebauung statt. Die Erschließung des Gewerbegebietes wird über das Dorfgebiet gesichert. Mit der gezielten Festsetzung des nördlich angrenzenden GE - Gebietes soll im Besonderen die Entstehung einer Splittersiedlung verhindert werden. Daher werden für das GE - Gebiet die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,

nicht Bestandteil im GE - Gebiet dieses Bebauungsplans.

Um dauerhaft eine negative Milieubildung und damit verbundene Trading Down - Effekte auszuschließen werden Gewerbebetriebe mit erotischem oder sexuellem Hintergrund im MD und GE - Gebiet ausgeschlossen.

Im Dorfgebiet und dem anschließenden Gewerbegebiet sind gemäß den zulässigen Nutzung alle Gebäude und Anlagen zulässig, die für den ordnungs- und zeitgemäßen Betriebsablauf notwendig sind. Insbesondere sind in diesem Betrieb Betriebsräume, Lagerhallen und -flächen und Werkstätten, Anlagen, die der Ver- und Entsorgung beziehungsweise der Erschließung dienen, sowie Anlagen und Gebäude die der Nahwärmeversorgung dienen notwendig. Die Wohn- und Bürogebäude beziehungsweise die Wohnungen, die in engem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, befinden sich im angrenzenden Dorfgebiet (MD) beziehungsweise werden zukünftig in diesem realisiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die bereits vorhandenen Anlagenteile sowie die gemischte Baustruktur in der Umgebung vorgenommen. Im Sinne einer optimalen Flächenausnutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) im MD 1 und 2 sowie im GE auf 0,6 festgesetzt, die für Erschließungsanlagen und Rangierflächen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden kann. Somit wird der Vorgabe des Baugesetzbuches, - sorgsamer Umgang mit Grund und Boden - nachgekommen.

Im gesamten Plangebiet wird unter Bezugnahme des Nivellierpunktes am Gebäude Westerlooger Straße Nr. 14 eine Geländehöhe von 9,50 m ü. NHN festgesetzt, an der sich die zukünftige Höhenentwicklung der Gebäude orientieren muss. Alle Höhenangaben in der Planzeichnung beziehen sich auf Normalhöhennull und werden in Meter angegeben.

Die Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden, dem baulichen Umfeld sowie der funktionalen Notwendigkeit und werden im Gewerbegebiet mit maximal 23,50 m ü. NHN festgesetzt. Somit ergeben sich Anlagen- bzw. Gebäudehöhen bis 14,00 m. Für die Gebäude im MD wird eine maximale Traufhöhe von 13,00 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 19,50 m festgesetzt. Das entspricht einer tatsächlichen Traufhöhe von 4,00 m, beziehungsweise einer Firsthöhe von 10,00 m. Mit den gewählten Höhenfestsetzungen und der damit entstehenden Gebäudekubatur wird zum einen auf die vorhandene Bebauung und zum anderen auf die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB erster Halbsatz eingegangen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden“.

Da die künftigen Betriebsgebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und äußeren Gestalt den vorhandenen Gebäuden ähneln und in den nördlichen, östlichen und westlichen Bereichen durch die grünordnerischen Festsetzungen dauerhaft eingegrünt werden, ist die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die Gebäude im MD 1 und 2 wird mit maximal 30,00 m Gesamtlänge die abweichende Bauweise festgesetzt, da im Bereich der Wohnnutzung die offenen ländlichen Strukturen erhalten bleiben sollen.

Für die Gebäude im GE, die nicht direkt an die Erschließungsstraßen angrenzen, wird mit über 50,00 m Gesamtlänge die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, im vorliegenden Fall allerdings ohne Längenbeschränkung der Gebäude. Somit wird entsprechend des städtebaulichen Entwurfes eine möglichst flexible Aufteilung und Bebaubarkeit der Grundstücksflächen erreicht.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Lage der bestehenden, bleibenden und neu geplanten Gebäude festgesetzt. Hierbei berücksichtigt sind die möglichen Ergänzungen und Erweiterungen.

Mit den Festsetzungen zu den Dachflächen wird der funktionalen Notwendigkeit gefolgt, gleichzeitig wird die städtebauliche gestalterische Ordnung zu den Erschließungsstraßen erhalten. Dabei wird das Ortsbild in Hinblick auf die Dachlandschaft nicht negativ beeinträchtigt werden.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die gesetzlichen Vorgaben maximal genutzt werden können. Dadurch wird ein flächensparender Umgang mit dem Grund und Boden erreicht.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im MD wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf höchstens drei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Diese Festsetzung fördert zum einen das Mehrgenerationenwohnen und trägt gleichzeitig zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte bei.

5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung in Regenrückhalteflächen eingeleitet. Somit wird durch die neu versiegelten Flächen das bestehende Entwässerungssystem nicht weiter belastet.

5.6 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Erhaltung von Bäumen

Die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Bäume im Bereich der Westerlooger Straße wurden zum Erhalt festgesetzt, um die Bäume langfristig zu sichern. Um die Bepflanzung dauerhaft sicherzustellen wird bei Ausfall eine standortgerechte Neuanpflanzung gefordert.

Maßnahmenflächen

Die privaten Grünflächen und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M 1 bis M 3) wurden festgesetzt, um den Eingriff, der durch die Planung hervorgerufen wird, vor Ort zu minimieren. Auf weitere grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Plangebietes wird bewusst verzichtet, um die geplanten Betriebsabläufe nicht unnötig einzuschränken.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Zur Kompensation des geplanten Eingriffes werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen sollen multifunktional (Landschaftsschutz, Landschaftsbild, Artenschutz, Bodenschutz, Klimaschutz) wirken.

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 10.810 m² und erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Middels - Westerlog, Flur 11, Flurstück 2.

5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Anwohner innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden die Auswirkungen der Schallemissionen / Schallimmissionen entsprechend untersucht. Hierbei zeigte sich, dass die Lärmbelastung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes durch die zukünftige Bebauung keine festsetzungsrelevanten Zunahmen aufweisen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung müssen im Baugenehmigungsverfahren erneut nachgewiesen werden.

6 Städtebauliche Werte Planung

Art der Nutzung	Teilfläche ca. in m ²	Gesamtfläche ca. in m ²	Anteil in %
Dorfgebiet MD 1 und MD 2		6.670	21,4 %
MD 1 und MD 2 bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen	3.550		
MD 1 und 2 inklusive Erschließung maximale GRZ 0,8	5.360		
Vegetationsflächen im MD1 und MD 2 inkl. der Maßnahmenflächen	1.330		
Gewerbegebiet GE		24.500	78,6 %
GE bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen	15.160		
GE bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen bei einer von GRZ 0,6	14.700		
GE inklusive Erschließung maximale GRZ 0,8	19.600		
Vegetationsflächen im GE inkl. der Maßnahmenflächen mit Regenwasserrückhaltung	4.900		
Siedlungsflächen gesamt		31.170	100 %
Maßnahmenfläche M 1	1.310		
Maßnahmenfläche M 2, mit Regenwasserrückhaltung	1.240		
Maßnahmenfläche M 3	430		
Maßnahmenflächen innerhalb der Siedlungsflächen		2.980	9,6 %
sonstige Vegetationsflächen innerhalb der Siedlungsflächen ohne Maßnahmenflächen		3.250	10,4 %
<u>Gesamt</u>		<u>31.170</u>	<u>100 %</u>

Tabelle 5: Städtebauliche Werte

7 Alternative Standortmöglichkeiten

Im Rahmen der ersten Planungen wurden von Seiten der Investoren alternative Standorte in Gewerbegebieten in Betracht gezogen, diese wurden jedoch aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Das bestehende Holzhackschnitzelkraftwerk mit der Nahwärmeversorgung müsste durch Versorgungsfahrten vom neuen Standort aus versorgt werden, was zu einem Mehrverbrauch von konventionellem Kraftstoff führen würde, die Rentabilität des Kraftwerkes müsste überprüft werden.
- Bei den geplanten Erweiterungen handelt es sich um Anlagen und Funktionen, die im Sinne der Kriminalprävention der ständigen sozialen Kontrolle unterliegen sollten. Dies ist in einem reinen Gewerbegebiet im Besonderen nachts nur mit sehr hohem Aufwand verbunden.
- Bei der Verlagerung des gesamten Standortes in ein Gewerbegebiet müsste mehr Fläche in Anspruch genommen werden als bei der geplanten Erweiterung.
- Die Synergieeffekte des gewachsenen Konzeptes „Familie und Betrieb“ würden bei einem separaten Standort verloren gehen.

8 Verwendete Ausarbeitungen

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten beziehungsweise fachliche Unterlagen erarbeitet:

- Planung der Oberflächenentwässerung; Grundlagenermittlung, Vorplanung und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise; Ingenieurbüro Linnemann, Stand 05.09.2018
- Planung der Oberflächenentwässerung; Grundlagenermittlung, Ingenieurbüro Linnemann, Stand 21.11.2018
- Geotechnische Erkundung mit Baugrundgutachten und Klärung der Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser, Ingenieurbüro Linnemann, Stand 21.11.2018
- Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. GSI 8086.1 + 2101; Geruchs-, Ammoniak- und Staubprognose für den Bebauungsplan Nr. 363; Eides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH; Stand 12.11.2018
- Flechtenkartierung; ecoplan, Bürogemeinschaft Landschaftsplanung, Stand 11.09.2018
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 363; Akustikbüro Oldenburg; Stand 20.11.2018 (Emmissionskontingente)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 363; Akustikbüro Oldenburg; Stand 04.03.2019 (Bewertung der Immissionen)

9 Kosten

Die Kosten für Grunderwerb, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein separater Teil dieses Bebauungsplanes.

Aurich

Der Bürgermeister

Aufstellung:

Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH,
Stresemannstraße 26, 40210 Düsseldorf
Düsseldorf, 04. April 2017

Fortschreibung:

Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH,
Jülicher Straße 318 - 320, 52070 Aachen
Aachen, 04.06.2019
