

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	3
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	4
2. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht.....	5
3. Planungsvorgaben	6
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
4. Inhalt des Flächennutzungsplans (29. Änderung).....	8
4.1 Bestehende und geplante Darstellung.....	8
4.2 Belange von Natur und Landschaft	8
4.3 Belange der Wasserwirtschaft.....	9
4.4 Belange der Landwirtschaft.....	10
4.5 Belange der Archäologie	10
4.6 Belange des Immissionsschutzes.....	10
5. Infrastrukturerschließung.....	11
5.1 Straßenerschließung	12
5.2 Wasserversorgung	12
5.3 Strom- und Gasversorgung	12
5.4 Löschwasserversorgung	12
5.5 Oberflächenentwässerung.....	12
5.6 Schmutzwasserentsorgung	13
5.7 Abfallentsorgung	13
6. Verfahrensvermerke.....	14

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm
L	Landesstraße
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der 29. Flächennutzungsplanänderung	4
------------------------------------------------------------------	---

1. Grundlagen der Planung

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der 29. Flächennutzungsplanänderung liegt im Ortsteil Sandhorst. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 – 4 km. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 14,3 ha.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord. Die östliche Plangebietsgrenze wird i. W. vom Westrand der Straßengrundstücke der Landesstraße 7 Dorumer Straße gebildet.

Im Norden liegt die Plangebietsgrenze in ca. 65 m Abstand nördlich des 2. Leegmoorwegs. Im Westen und Südwesten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit eingestreuten Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bebauten Grundstücke am Dimmtweg.

Abbildung 1: Übersicht der 29. Flächennutzungsplanänderung



Maßstab 1 : 10.000

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich - Nord mit dem Zweck, zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu schaffen.

Aufgrund der Expansion der im Industriegebiet Aurich – Nord ansässigen Produzenten für

Windenergieanlagen sowie eines Stahlbaubetriebes entwickeln sich im Industriegebiet Aurich – Nord umfangreiche Umnutzungen. Insbesondere der Windenergieanlagenhersteller erwirbt in größerem Umfang Gewerbebetriebe im Umfeld seiner Produktionsanlagen mit dem Ziel der Produktionserweiterung. Bei den aufgekauften Betrieben handelt es sich im Wesentlichen um alteingesessene Betriebe des Industriegebietes Aurich – Nord. Diese Betriebsinhaber fragen wiederum verstärkt Ersatzflächen im Bereich des Industriegebietes Aurich – Nord nach.

Die Verlagerung von Betriebseinheiten sowie die Umsiedlung von Betrieben aus dem Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord auf freie Flächen im Gewerbegebiet Schirum ist betriebstechnisch und / oder wirtschaftlich nur eingeschränkt umsetzbar. Im Falle der größeren Betriebseinheiten ist diesbezüglich die Nutzung von Synergieeffekten der einzelnen Betriebseinheiten untereinander von Bedeutung. Die diesbezüglich relativ große Entfernung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord zum Industrie- und Gewerbegebiet Schirum steht einer Nutzung von Synergieeffekten entgegen. Für andere Betriebe ist neben der Entfernung die gewachsene Kundenbindung im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord von großer Bedeutung für deren Bestand und Weiterentwicklung.

Eine aktive Förderung der Weiterentwicklung der Betriebe im Industriegebiet Aurich – Nord und damit der wirtschaftlichen Entwicklung in Aurich ist somit direkt abhängig von der geplanten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich - Nord. Die Weiterentwicklung der Betriebe Aurichs wiederum trägt zur Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen und damit zur Entwicklung des Gemeinwesens der Stadt Aurich bei.

Der Landkreis Aurich hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund einer nicht ausreichenden Konfliktlösung des Lärmschutzes in einer Gemengelage von vorhandenen Wohnhäusern und einer Holzhandlung mit angegliedertem Sägewerk nicht genehmigt. Die Bauleitplanung ist daraufhin erneut zu überarbeiten.

Die Konfliktlösung erfordert eine detaillierte Bestandsaufnahme ggf. mit entsprechenden örtlichen Schallmessungen und kann den Bau von Schallschutzvorrichtungen oder wahlweise die Aufgabe der Wohnnutzungen oder auch zeitliche Betriebseinschränkungen beim Betrieb des Sägewerkes nach sich ziehen. Weiterhin ist zu bedenken, dass die konfliktträchtigen Nutzungen unter Bestandsschutz stehen und bislang keine Beschwerden über gegenseitige Beeinträchtigungen vorliegen. Zurzeit sind keine genehmigungspflichtigen Um- oder Ausbautätigkeiten bezüglich des Sägewerkes oder der Wohnnutzungen bekannt. Aus diesen Gründen sollen die Wohngrundstücke, das Betriebsgelände der Holzhandlung und des Sägewerkes sowie vorhandene Sportanlagen (Fußballanlage auf Grundstücken des Eigentümers der Holzhandlung) aus der Bauleitplanung (29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 294) herausgenommen werden. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wird entsprechend eingekürzt.

Die Regelung des Schallschutzes bleibt weiteren Planungen im Rahmen von genehmigungspflichtigen Änderungen der unter Bestandsschutz stehenden Nutzungen vorbehalten.

2. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet.

Die im Plangebiet vorzufindenden baubezogenen Streunutzungen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gewerbegebietserweiterung in größtmöglichem Umfang als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die vorhandenen Wohnnutzungen sollen im Plangebiet nicht weiterentwickelt werden.

Um den Immissionsschutzanforderungen gerecht zu werden, wurden entsprechende schalltechnische Gutachten erstellt.

Der Umfang der Einwirkungen der vorliegenden Planung auf die Natur und Landschaft ist dem dieser Begründung gesondert beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

3. Planungsvorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnungspläne sollen nach § 8 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (ROG) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu der anzustrebenden Siedlungsstruktur, der anzustrebenden Freiraumstruktur und den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur. Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal aus.

Im Rahmen der Vorrangflächenausweisung sind im Stadtgebiet Aurich Flächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete festgesetzt. Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält Vorgaben bezüglich der raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Planungen für den großflächigen Einzelhandel sind demnach daran zu messen, in wie weit sie sich auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne *sowie die Raumordnung* auswirken. Großflächige Einzelhandelsprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zentrenverträglich zu gestalten. Ausnahmen werden nur in begründeten Einzelfällen zugelassen, wenn das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung die Verträglichkeit mit den übrigen Zielen der Raumordnung bestätigt.

Das Plangebiet ist nicht als städtebaulich integrierter Standort im Sinne einer raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten zu bewerten

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im beschlossenen Konzept des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich wird das Plangebiet als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.

Darüber hinaus werden in der beschreibenden Darstellung des RROP die nachfolgend aufgeführten Aussagen getroffen.

- Das Mittelzentrum Aurich soll in seiner Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.

- Aurich ist als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Hier ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln, dabei soll eine funktional sinnvolle Zuordnung zu den Wohngebieten angestrebt werden.
- Die räumlichen Rahmenbedingungen sollen die Wirtschaftskraft des Landkreises nachhaltig stärken und weiterentwickeln, dabei soll das Beschäftigungsniveau erhöht und die Arbeitslosenquote unter den Landesdurchschnitt gebracht werden. Dies soll u.a. durch die Ansiedelung neuer Betriebe, insbesondere des produzierenden Gewerbes, erreicht werden.

Wirtschaftliches Wachstum, Verringerung der Arbeitslosenquote und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bedürfen eines ausreichenden Angebots an Gewerbebauflächen. Nur durch die ausreichende Ausweisung gewerblicher Bauflächen kann das gewünschte wirtschaftliche Wachstum mit Konsolidierung der Beschäftigungssituation erreicht werden.

Die Entwicklung des Plangebiets zu Flächen für Gewerbebetriebe entspricht den Maßgaben der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des Landkreises Aurich.

Folglich besteht kein Konflikt zwischen Raumordnung und verbindlichen Bauleitplanung.

Schon die Ausweisung Aurichs als Mittelzentrum in der niedersächsischen Landesraumordnung unterstreicht die Wichtigkeit einer gewerblichen Entwicklung für die allgemeine Wirtschaft, Arbeitsmarktsituation sowie die niedersächsische Standortwettbewerbsfähigkeit im Allgemeinen.

Insgesamt betrachtet erfüllt die vorliegende Planung die Ziele der Raumordnung, verhindert eine Zersiedelung, trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung Aurichs bei und ermöglicht dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4. Inhalt des Flächennutzungsplans (29. Änderung)

4.1 Bestehende und geplante Darstellung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist der größte Teil des Plangebietes im nördlichen Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mittig im Geltungsbereich quert eine überörtliche Gasleitung das Plangebiet in Ost-Westrichtung. Beidseitig dieser Gasleitung ist ein jeweils 4 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten.

Im südlichen und mittleren Geltungsbereich sind nachrichtlich Flächen mit möglichen ur- und frühgeschichtlichen Fundstellen vorzufinden.

Der Verbandsgraben „Tannenhausener Ehe“ durchläuft das Plangebiet.

Das überwiegende Plangebiet liegt im Randbereich des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Wittmundhafen (westlicher Anflugsektor). Die Entfernung der Plangebiete zum Startbahnbezugspunkt beträgt über 10 Kilometer, so dass Einschränkungen bezüglich der Bauhöhe ab 100 m über der Geländehöhe des Startbahnbezugspunktes (7,24 m über Normalnull) zu berücksichtigen sind.

Die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Teilnutzungen werden im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche des Plangebietes werden im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich - Nord ist eines der beiden großen Industrie- und Gewerbegebiete Aurichs. Deren bedarfsgerechte Weiterentwicklung im Sinne von sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Konzentrierung gewerblich genutzter Flächen im Stadtgebiet zum Schutz des Außenbereichs hat aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung Vorrang vor der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen in bislang un bebauten Bereichen des Stadtgebietes. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und einem Vorrangstandort für den Sandabbau im Umfeld des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich - Nord ist dessen Erweiterung nur in westlicher Richtung möglich. Eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist mittelfristig vorgesehen.

Aus diesem Grund ist auch eine Eingrünung des westlichen Randes des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Im Hinblick auf eine Optimierung des Umfangs gewerblicher Bauflächen westlich der Dornumer Straße ist eine Eingrünung dieser Flächen erst zum Abschluss der Gewerbeflächenexpansion dauerhaft umzusetzen. Im Rahmen des Umweltberichtes wird in der naturschutzrechtlich erforderlichen Eingriffsregelung der Eingriff in das Landschaftsbild der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewertet. Er wird durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes im Randbereich der geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes in Form von Wallheckenneuanlagen kompensiert.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung kann entsprechend der angestrebten Erschließung großflächiger Gewerbeflächen nur ein Teil der geschützten Wallhecken erhalten werden. Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt vorrangig mit der externen Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen. Damit werden einerseits eine hohe und konfliktarme Ausnutzung der Gewerbeflächen und andererseits

eine möglichst optimale und konfliktarme ökologische Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Mit der Änderung sollen landwirtschaftliche Flächen für eine gewerbliche Bebauung und deren Regenrückhalteflächen planungsrechtlich überplant werden. Damit sind großflächig erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes verbunden, und es ergibt sich eine Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt auch die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan. Neben der Festsetzung interner Vermeidungsmaßnahmen zum Wallheckenschutz sind externe Wallheckenneuanlagen und externe flächige Ausgleichsmaßnahmen in den geeigneten Ausgleichflächensuchräumen nach dem Flächennutzungsplan auf Flächen in Walle und in Middels-Osterloog, im Kompensationspool „Moorwald Plaggenburg“ sowie durch Heidemoorentwicklung im Georgsfelder Moor vorgesehen. Die Wallheckenneuanlagen werden im Rahmen des Ersatzwallheckenprogramms in Geestgebieten im westlichen und nördlichen Stadtgebiet umgesetzt.

Bei der Anordnung der zugeordneten Ausgleichsflächen wurde die landwirtschaftliche Verträglichkeit berücksichtigt. Es handelt sich um Flächen mit feuchter Standortsituation, betriebsferner Lage, schlechter Erschließungssituation, geringer Größe oder ohne landwirtschaftliche Nutzung. Sie sind im Flächennutzungsplan als Ausgleichflächensuchräume (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und landwirtschaftliche Flächen) in den Suchräumen Sandhorster Ehe, Burgschloot und Georgsfelder Moor dargestellt. Der Suchraum Moorwald Plaggenburg ist bereits als Landesfläche und nach Waldrecht gesichert und wird in einer Aktualisierung des Ausgleichflächensuchraum-Konzeptes mit einer eigenen Flächennutzungsplanänderung entsprechend auch planerisch abgesichert.

Auf eine westseitige Eingrünung wird dabei aus Gründen der angestrebten erneuten Industrie- und Gewerbegebietserweiterung und den kurzfristig zu realisierenden Gewässer- ausbaumaßnahmen der „Tannenhausener Ehe“ verzichtet.

Die dadurch hervorgerufene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der Umgebung wird durch eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer ähnlich großen Fläche in Form von ergänzenden Wallhecken-Neuerstellungen außerhalb des geplanten erneuten Erweiterungsbereichs der Gewerbeflächen im Plangebietsumfeld im vom Eingriff betroffenen Naturraum der Auricher Geest kompensiert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Bestandserhebung, Eingriffseinschätzung und Kompensationszuordnung ist in die Umweltprüfung integriert worden. Sie liegt als Auszug daraus dieser Begründung als Anlage bei.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Entwässerungsverbandes Aurich und entwässert in die „Tannenhausener Ehe“. Dieses Gewässer fließt in die „Sandhorster Ehe“ und erreicht letztlich über den „Ringkanal“ sowie den „Ems – Jade – Kanal“ im Bereich der Seehafenstadt Emden die „Ems“ und letztlich die Nordsee.

Infolge der geplanten Bebauung im Plangebiet wird es zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung mit daraus folgendem erhöhtem Oberflächenwasserabfluss kommen. Da die „Tannenhausener Ehe“ den erhöhten Oberflächenwasserabfluss nur sehr eingeschränkt aufnehmen kann, ist dieser über Regenrückhalteeinrichtungen zu puffern und nur gedrosselt abzuleiten.

Im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung für das Plangebiet ist nachzuweisen, dass sich die Oberflächenwasserabgabe an die Tannenhausener Ehe durch die Umsetzung der geplanten Bebauung gegenüber dem derzeitigen Wert nicht wesentlich verändert.

Infolge des Ausbaus der Landesstraße 7 Dornumer Straße und weil auch Teilbereiche der südwestlichen Erweiterungsflächen des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord über die „Tannenhausener Ehe“ entwässern, ist im Zuge weiterer Planverfahren ein Ausbau des Unterlaufs der „Tannenhausener Ehe“ zwischen Dimmtweg und der Bundesstraße 210 vorgesehen.

4.4 Belange der Landwirtschaft

Im Plangebiet wird Ackerbau und Weidewirtschaft auf überwiegend klein strukturierten Flächen betrieben. Ein Teil dieser Flächen sind mit dem Ziel einer gewerblichen Folgenutzung von den Eigentümern verkauft worden. Für weitere landwirtschaftlich genutzte Teilflächen im Plangebiet sind Planungen für gewerbliche Nutzungen durch die Eigentümer bekannt.

Widerstände aus der Landwirtschaft bezüglich der geplanten Flächenumnutzungen sind nicht bekannt. Aus diesem Grund und in Anbetracht der kleinräumigen Feldschläge wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung nicht zu schwerwiegenden Beeinträchtigungen der lokalen Landwirtschaftsbetriebe und der Agrarstruktur führen wird.

4.5 Belange der Archäologie

Im Plangebiet sind durch den archäologischen Dienst der ostfriesischen Landschaft umfangreiche Prospektionen auf den unbebauten Flächen zur Klärung des Umfangs archäologischer Denkmalsubstanz und deren Sicherung durchgeführt worden. In noch nicht prospektierten Flächen und auf bereits bebauten Flächen können Funde nicht ausgeschlossen werden. Dort ist eine baubegleitende denkmalschutzbezogene Betreuung erforderlich. Bei bebauten Flächen ist diese bereits bei Abbrucharbeiten erforderlich. Auskünfte diesbezüglich erteilt die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich und der archäologische Dienst der ostfriesischen Landschaft.

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Angrenzend an das Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden. Diesbezüglich ist von Lärmkonflikten auszugehen. Aus diesem Grunde hat die Stadt Aurich einschlägige schalltechnische Gutachten erstellen lassen. Die Lärmschutzgutachten liegen dieser Flächennutzungsplanänderung bei.

Der Gutachter errechnet für die gewerblichen Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und erbringt damit den rechnerischen Nachweis, dass für die Wohnnutzungen die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden.

Die gewerblichen Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen zu Gunsten des Lärmschutzes werden in der Planunterlage mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. Abar = 0 dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt.

Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 3 m. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mitwindbedingung zu Grunde gelegt).

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und /oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

Die errechneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Im Einzelnen wird die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften in den projektbezogenen Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet.

Bezüglich der Verkehrslärmentwicklung aufgrund des Ausbaus der L 7 wurden vom Büro IEL aus Aurich „Schalltechnische Berechnungen für den Verkehrslärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 294 der Stadt Aurich“ – Auftrags-Nr. 2226-11-L 6 durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bereits ohne die geplanten Umbaumaßnahmen der Landesstraße 7 die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ während der Tages- und Nachtzeit an 13 von 15 Immissionspunkten rechnerisch überschritten werden. Aufgrund dieser Rechenergebnisse müssen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Für eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Walles oder einer Wand entlang der Landesstraße 7 steht keine Fläche zur Verfügung. Abgesehen davon würden mit dem aktiven Lärmschutz Unterbrechungen der Sichtbeziehungen von der Landesstraße 7 ins geplante Gewerbegebiet aufgebaut. Diese stehen dem Wunsch der Gewerbetreibenden nach einer werbewirksamen Präsentation ihrer Betriebe entgegen. In Anbetracht des Planungsziels, die Flächen westlich der Landesstraße 7 zu Gewerbeflächen zu entwickeln und die wenigen vorhandenen Wohnnutzungen zukünftig möglichst auf-zugeben, im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise Betreiberwohnungen zuzulassen und dem fehlenden Platzbedarf für aktiven Schallschutz ist festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht realisierbar sind.

Demzufolge wird es erforderlich, sogenannte passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Diese sind als Festsetzung in den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festzusetzen. Diese Vorgaben sind künftig bei Um- und Neubauten von Wohngebäuden bzw. Wohnräumen umzusetzen.

Die Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen zu Gunsten des Lärmschutzes werden in der Planunterlage mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

5. Infrastrukturerschließung

5.1 Straßenerschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 7 „Dorumer Straße“. Die bereits bebauten Grundstücke sind direkt an die „Dorumer Straße“ angebunden. Für die Anbindung der geplanten Gewerbegrundstücke an die „Dorumer Straße“ sind öffentliche Straßenanschlüsse vorzusehen.

Dieses ist nach Auskunft der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich, da Direktanschlüsse der Grundstücke an die Landesstraße 7 „Dorumer Straße“ aufgrund fehlender Voraussetzungen einer Ortsdurchfahrt nicht genehmigungsfähig sind. Bezüglich der Zulassung zusätzlicher Direktanschlüsse an die Dorumer Straße ist zu berücksichtigen, dass die Dorumer Straße eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße ist und zusätzliche Grundstücksanschlüsse den Verkehrsfluss negativ beeinflussen und die Verkehrssicherheit zunehmend gefährden. Eine Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Landesstraße 7 wird durch zunehmenden Linksabbiegeverkehr von der Dorumer Straße in das geplante Gewerbegebiet sowie zusätzlichem Verkehr aufgrund der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord erwartet.

Um einen zügigen Verkehrsfluss und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Landesstraße 7 zu erreichen ist ein entsprechender Straßenausbau erforderlich. Dieser ist in Abstimmung mit der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr parallel im Rahmen der Bauleitplanung bearbeitet worden.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

5.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes ist bzw. wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt

5.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet wird über vorhandene Gräben und eine geplante städtische Regenwasserkanalisation in die „Tannenhausener Ehe“ entwässert. Infolge der geplanten Bebauung im Plangebiet wird es zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung mit daraus folgendem erhöhtem Oberflächenwasserabfluss kommen. Die „Tannenhausener Ehe“ kann den erhöhten Oberflächenwasserabfluss nur sehr eingeschränkt aufnehmen. Daher sind nördlich angrenzend an das Plangebiet und im südlichen Plangebiet Regenrückhalteanlagen geplant. In diesen Rückhalteanlagen wird bei Starkregenereignissen das Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt an den Vorfluter abgegeben.

Darüber hinaus wird die Tannenhausener Ehe in Teilbereichen im angestammten Trassenbereich neu profiliert. Dieses soll dazu dienen, den Wasserabfluss zu optimieren und gleichzeitig zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Infolge des Ausbaus der Landesstraße 7 und weil auch Teilbereiche der südwestlichen Erweiterungsflächen des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord über die „Tannenhausener Ehe“ entwässern sollen, ist im

Zuge weiterer Planverfahren ein Ausbau des Unterlaufs der „Tannenhausener Ehe“ zwischen Dimmtweg und der Bundesstraße 210 vorgesehen.

Um den Hochwasserabfluss in Folge der geplanten Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr.: 294 in die „Tannenhausener Ehe“ nicht weiter zu erhöhen, sind im Plangebiet mehrere Regenrückhalteanlagen geplant.

Im mittleren Plangebiet (Bereich Dimmtweg) ist ein Regenrückhaltebecken geplant. In diesem Rückhaltebecken wird bei Starkregenereignissen das Regenwasser zwischengespeichert und anschließend gedrosselt an die Tannenhausener Ehe abgegeben. Eine dritte Regenrückhalteanlage ist im südlichen Plangebiet im Bereich der Einmündung der Landesstraße 7 in die Bundesstraße 210 vorgesehen. Diese Regenrückhalteanlage soll als Trockenbecken gebaut werden. Das Becken wird nur im Starkregenfall kurzzeitig geflutet und in der überwiegenden Zeit kein Wasser führen. Der Ausbau der Regenrückhalteanlage in der beschriebenen Art erfolgt unter Berücksichtigung der Lage des Beckens an viel befahrenen Straßen und den sich im Regelfall auf natürliche Art entwickelnden Lebensraum in ständig Wasser führenden Teichen. Um eine gegenseitige Gefährdung von Mensch und Tier auszuschließen wurde der Ausbau als Trockenbecken gewählt.

Eine vierte Regenrückhalteanlage ist nördlich des Regenrückhaltebeckens im Bereich Dimmtweg zwischen dem Troogstücksweg und der Tannenhausener Ehe vorgesehen. Dieses Regenrückhaltebecken soll die Regenrückhaltung der geplanten Gewerbeflächen westlich der Tannenhausener Ehe übernehmen. Eine weitere Regenrückhalteanlage ist nördlich angrenzend an das Plangebiet im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich geplant.

Aus den Regenwasserrückhalteanlagen wird das Oberflächenwasser gedrosselt an die „Tannenhausener Ehe“ abgegeben. Die Abflussspende wird die bisherige Oberflächenabflussspende aus dem Plangebiet nicht übersteigen.

Um einen geordneten Oberflächenwasserabfluss sowie den Einzelheiten der Oberflächenentwässerung sind dem zu erstellenden Planentwurf der Oberflächenentwässerung für das Plangebiet zu entnehmen. Dieser wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet dem Landkreis Aurich als Unterer Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

5.6 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird bzw. ist über die zentrale Schmutzwasserkanalisation an die Zentralkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen.

5.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Aurich geordnet.

6. Verfahrensvermerke

1. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes hat durch eine öffentliche Bürgerversammlung am 02. 12. 2008 im Rathaus der Stadt Aurich stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte durch einen Behördentermin am 02. 12. 2008.

Die Vorentwürfe der Planunterlagen wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Die Planunterlagen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.02.2011 bis 04.03.2011 öffentlich im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegen.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in schriftlicher Form.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bürger- und Trägerbeteiligung anlässlich der 1. Auslegung der Planunterlagen sowie aufgrund Forderungen Dritter haben sich Änderungen der Planunterlagen ergeben, die eine erneute Auslegung der Planunterlagen erfordern.

Im Rahmen einer 2. Auslegung haben die Planunterlagen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.07.2011 bis 31.08.2011 erneut im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegen.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in schriftlicher Form.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Internet zur Verfügung gestellt

Auf der Grundlage der Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung anlässlich der 2. Auslegung der Planunterlagen haben sich Änderungs- und Ergänzungserfordernisse ergeben, die eine erneute Auslegung der Planunterlagen erfordern.

Im Rahmen einer 3. Auslegung haben die Planunterlagen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zusammen mit der Planzeichnung in der Zeit vom 04.11.2011 bis 05.12.2011 erneut im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in schriftlicher Form.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wiederum im Internet zur Verfügung gestellt. Eine erneute Auslegung wird erforderlich, da die im Bebauungsplan (Stand 3. Auslegung) festgesetzten Schallschutzvorgaben für die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld einer vorhandenen Holzhandlung mit angegliederten Sägewerk dessen Betrieb und Entwicklung gefährden könnte. Aus diesem Grunde wurde der Geltungsbereich um die Wohngrundstücke, das Betriebsgelände der Holzhandlung

und des angegliederten Sägewerks sowie vorhandener Sportanlagen aus dem Bebauungsplan ausgespart.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um Flächen westlich der Tannenhausener Ehe erweitert. Daher wird der Schritt der frühzeitigen Beteiligung wiederholt.

Aurich, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Feddermann