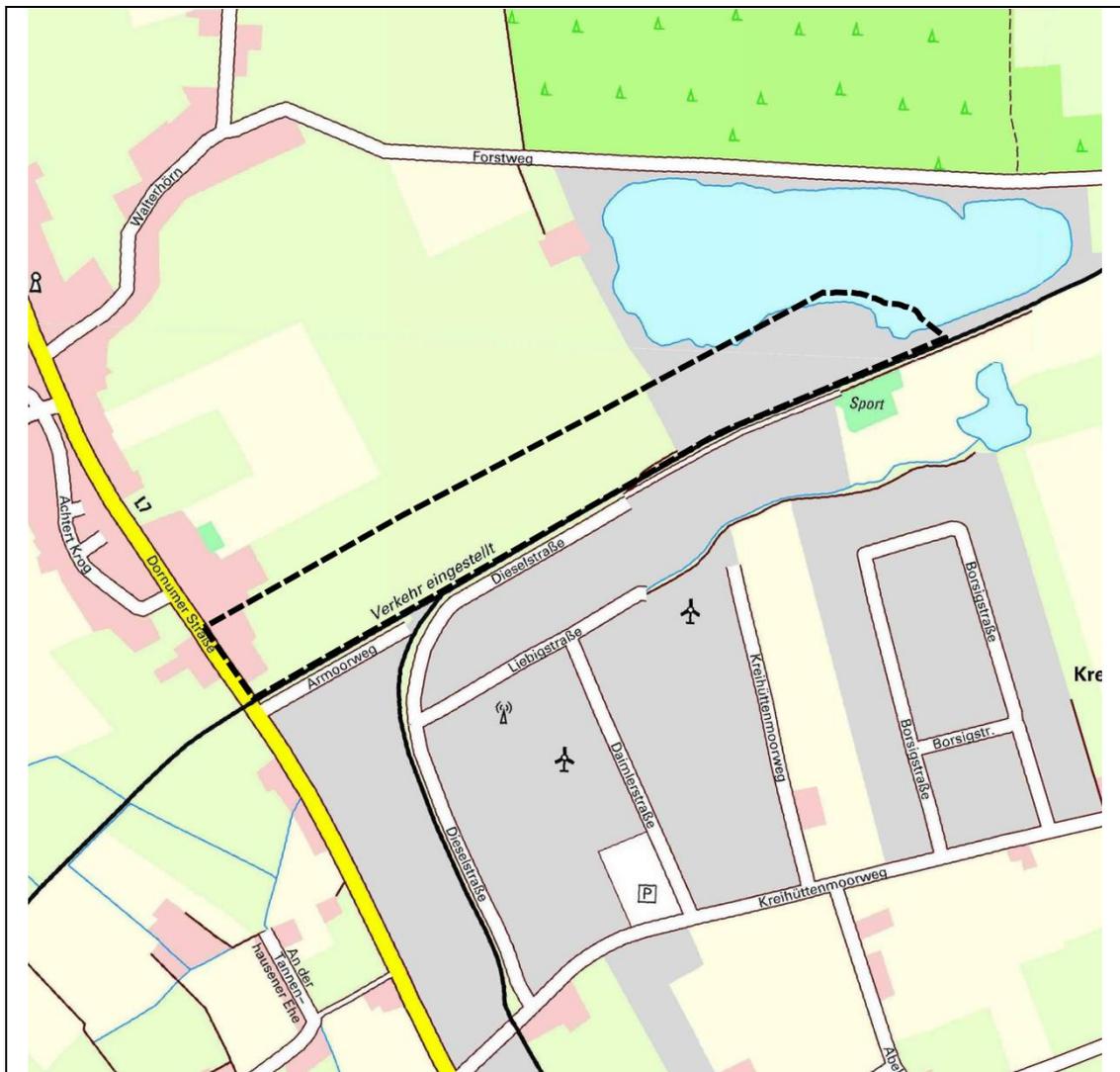


# Stadt Aurich

## 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie“

### Begründung

#### -Entwurf-



**Erstellung durch:**

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES .....	3
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETSNUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETSUMGEBUNG .....	3
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG .....	3
1.4	BEDARF GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN .....	3
1.4.1	Bedarf.....	3
1.4.2	Standortbegründung.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>8</b>
3.1	BESTAND .....	8
3.2	ERSCHLIEÖUNG .....	8
3.3	GEWERBELÄRM .....	8
<b>4</b>	<b>INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG .....</b>	<b>10</b>
5.1	BIOTOPE .....	10
5.2	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND INTERNER AUSGLEICH.....	10
5.3	EXTERNE KOMPENSATIONSMÄNAHMEN.....	11
<b>6</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>12</b>
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	12
6.2	ALTLASTEN .....	12
6.3	BODENFUNDE .....	12
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>13</b>
7.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	13
7.2	FRÖHZEITIGE BETEILIGUNG.....	13
7.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	13

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tannenhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.

Das Plangebiet liegt westlich der Dornumer Straße (L 7) bzw., nördlich der Dieselstraße bzw. der Bahnlinie.

Das Plangebiet umfasst ca. 11 ha.

### **1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung**

Der Geltungsbereich besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandflächen), einem landwirtschaftlichem Gehöft, Wallhecken, Offenbodenbereichen u.a. mit Pioniervegetation, aufkommenden Gehölzen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an das Industriegebiet-Nord und im Westen an die L 7. Nordöstlich befindet sich ein Sandabbaugebiet.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es den weiteren Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen im bestehenden Industriegebiet Nord zu decken und mit der Schaffung einer Fläche für eine Umschlagsanlage Straße-Schiene den Anschluss an die Bahnlinie für Industriebetriebe zu optimieren.

Die Stadt Aurich ist bestrebt, mit der Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 370 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Industriegebietes-Nord zu schaffen.

### **1.4 Bedarf gewerblicher Bauflächen**

#### **1.4.1 Bedarf**

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Aurich für den Zeitraum 2017 bis 2030/2035 wurde mit bis zu 18ha/35ha ermittelt. Die noch verfügbaren Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Aurichs wurden bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Der Gewerbeflächenbedarf soll in Erweiterung der Industrie- und Gewerbegebiete Aurich-Nord und Schirum umgesetzt werden. Die Verteilung des Gewerbeflächenbedarfs auf die beiden Standorte orientiert sich an die Zielsetzung einer Angebotsplanung und der Verkaufsbereitschaft bezüglich der benötigten Flächen.

Im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord sind keine planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen mehr verfügbar. Außer den in diesem Planverfahren befindlichen

Flächen liegen im Bereich Aurich-Nord zurzeit keine geeigneten Flächenangebote für eine Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord vor.

Im Gewerbegebiet Schirum sind aktuell noch rd. 16 ha gewerbliche Bruttobauflächen verfügbar. Diese Flächen sind vom ermittelten Gesamtbedarf an Gewerbeflächen bis 2030 bereits angerechnet worden.

Etwa 21 ha Bruttogewerbeflächen befinden sich im Bereich des Ortsteils Schirum der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, etwa 6 ha dieser Gewerbeflächen werden bereits von einem landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb genutzt. Es wurden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiet Schirum um rd. 15 ha Bruttogewerbeflächen geschaffen werden.

Unter Abzug der verfügbaren Gewerbeflächen in Schirum ergibt sich bis 2030 ein Bedarf von 15 bis 25 ha. Durch die Planung Nr. 370 werden etwa 5 ha an Netto-Gewerbe- und Industrieflächen nördlich der Bahn geschaffen, das Plangebiet umfasst insgesamt knapp 11 ha.

#### **1.4.2 Standortbegründung**

Die Flächen sind von strategischer Bedeutung für das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord, da sie direkt an die Gleisanlagen der Güterbahnstrecke Tannenhausen-Georgsheil-Emden angrenzen. Diese Flächen sollen größtenteils für die Zusammenstellung von Bahntransportgütern und deren Verladung auf die Bahn genutzt werden. Sie stehen somit für eine allgemeine gewerbliche Nutzung nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Plangebietsflächen werden überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Wohnung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im westlichen Plangebiet wird aufgegeben oder ggf. als Betreiberwohnung eines Gewerbebetriebes genutzt.

Aufgrund der Lage von Wohnnutzungen im Umfeld der geplanten gewerblichen Bauflächen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. In der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Erfordernis von Lärmschutzvorkehrungen mit dem entsprechenden Planzeichen berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord auf die Umwelt werden im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes erfasst und dokumentiert. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und entsprechend intern und extern kompensiert.

## 2 Planerische Vorgaben

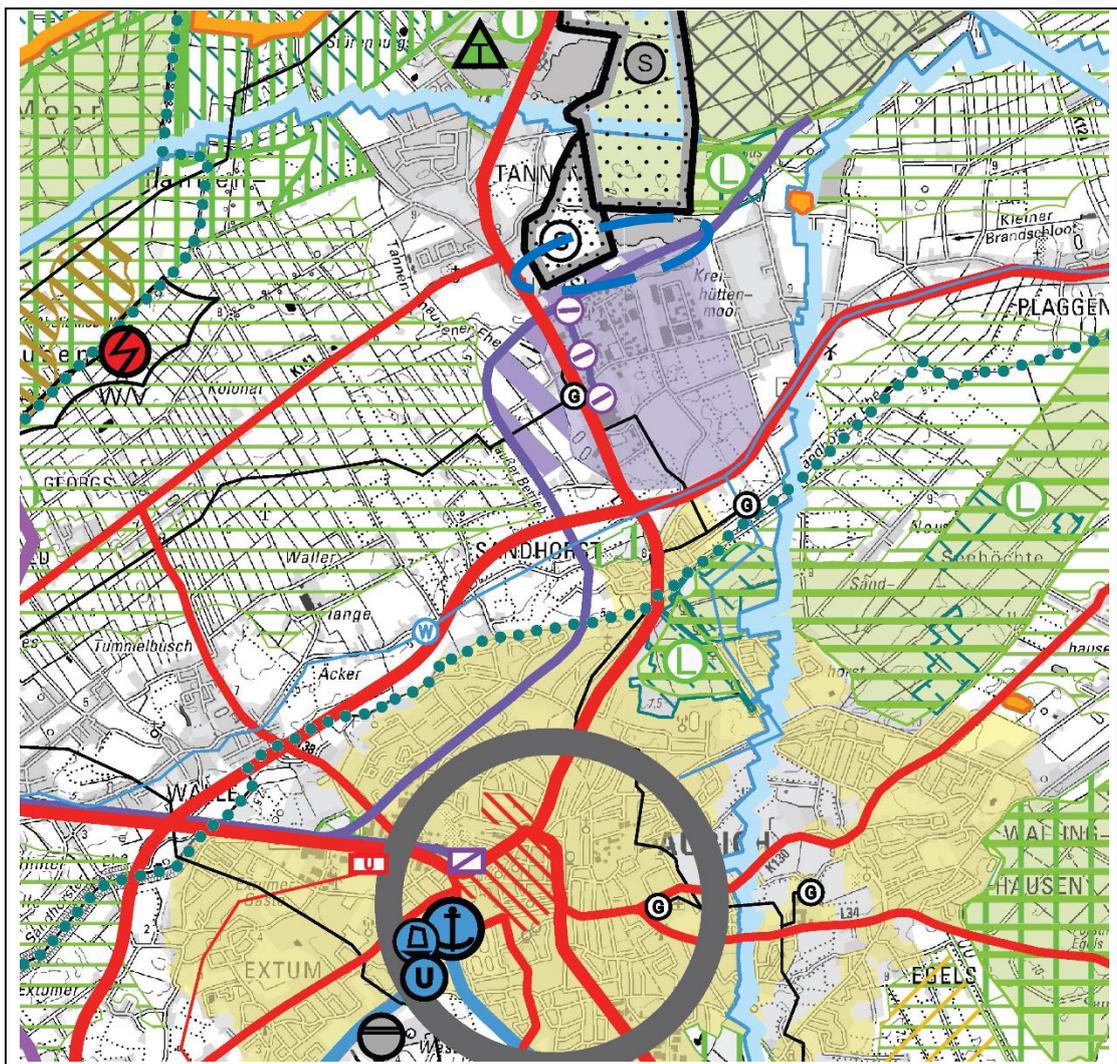
### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018 ist im Jahr 2019 in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung ist der Bereich des Industriegebietes-Nord in Tannhausen als Vorbehaltsgebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ mit einer „sonstigen Eisenbahnstrecke“ festgelegt. Etwas weiter nördlich liegt ein Vorranggebiet für den Sandabbau. Westlich verläuft eine Hauptverkehrsstraße.

Bedeutend sind hier die Aussagen zur gewerblichen Entwicklung: „Die mittelzentralen Standorte in Aurich ..... sind in der Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung vorrangig vor grundzentralen Standorten zu sichern und zu entwickeln. Ein ausreichendes Potential an gewerblich-industriellen Flächen soll der zunehmenden Nachfrage an entsprechenden Flächen Rechnung tragen.“.

#### Auszug: RROP



Durch die Bauleitplanung wird der Rohstoffabbau des nördlich vom Plangebiet gelegene „Vorangebiet Rohstoffgewinnung Sand“ nicht erschwert.

Die geplante Erweiterung entspricht den Aufgaben eines Mittelzentrums und den Zielen der Raumordnung.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

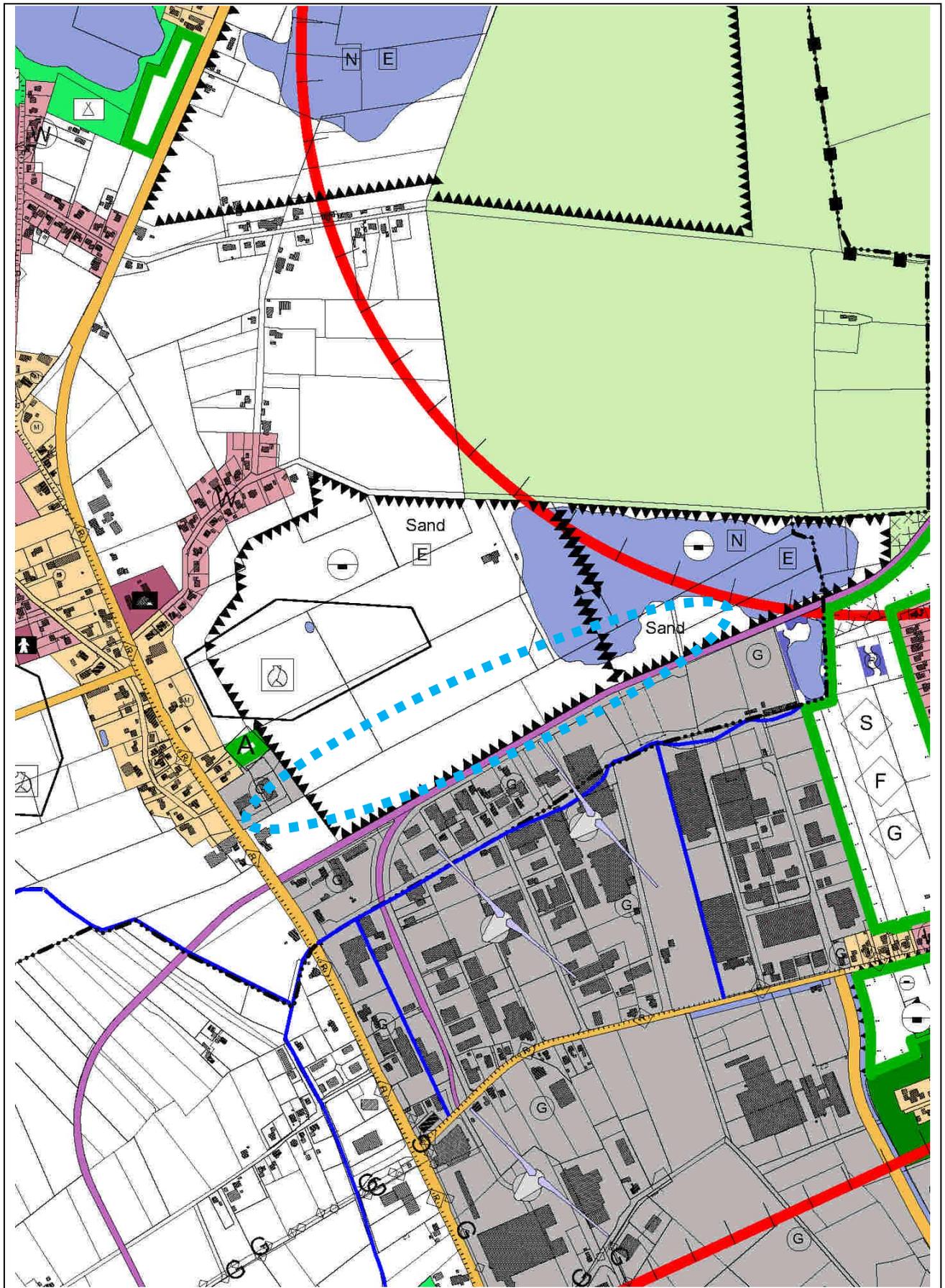
Der Änderungsbereich liegt nördlich der gewerblichen Bauflächen des Industriegebiet-Nord bzw. der Bahnlinie.

Die Planflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Flächen für den Sandabbau dargestellt. Im Nordosten reicht eine Wasserfläche in das Plangebiet (ehemaliger Sandabbau) und im Westen an der Dornumer Straße ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für den Sandabbau ist ein Zielabweichungsverfahren zur Raumordnung durchgeführt worden. Im Ergebnis ist die Sandabbaufäche aus dem Bereich des Plangebietes herausgenommen worden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 63. Änderung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandflächen), einem landwirtschaftlichem Gehöft. Es befinden sich zudem Wallhecken und Baumreihen im Gebiet.

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an das Industriegebiet-Nord und im Westen an die L 7. Nordöstlich befindet sich ein Sandabbaugebiet.

#### **3.2 Erschließung**

Die Straßenanbindung der geplanten Gewerbeflächen erfolgt an eine vorhandene Gemeindestraße, die im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzt ist.

#### **3.3 Gewerbelärm**

In der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 370 sind sämtliche südlich angrenzende Industrie- und Gewerbeflächen und der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 328 berücksichtigt worden. Zusätzlich wurden zwei nördlich angrenzende Sandabbauvorhaben berücksichtigt. Seitens des Gutachters wurden Teilflächen mit Lärmkontingenten gegliedert, die in dem Bebauungsplan Nr. 370 übernommen wurden.

#### **4 Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Für den großen Teil des Änderungsbereiches werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Flächen sollen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie einer Verladestation Straße-Schiene zur Verfügung stehen.

Die südlich der Gewerbefläche verlaufende Bahntrasse wird als Bahnanlage dargestellt. Das Baurecht für die Bahnanlagen wird über Planfeststellungsverfahren erwirkt.

Es wird die östlich gelegene Ausgleichsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Sie wurde bereits als Ausgleichsflächen für den angrenzenden und bereits abgeschlossenen Sandabbau planfestgestellt.

Eine in das Plangebiet hineinragende Wasserfläche der ehemaligen Sandabbaugrube wird als Wasserfläche dargestellt.

## **5 Umweltprüfung**

Als Teil der städtebaulichen Abwägungsgrundlage wurde zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Umweltprüfung durchgeführt (Umweltbericht zum Bebauungsplan (Entwurfassung): „Stadt Aurich – Bebauungsplan Nr. 370 „Industriegebiet Nord, nördlich der Bahn“, Teil B der Begründung: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, B.L.U. Büro für Landschaftsplanung und Umweltentwicklung, Aurich, März 2024).

Zudem liegt für das Plangebiet eine Fledermauskartierung vor.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

### **5.1 Biotope**

Im Planbereich befinden sich als Biotope von besonderer Wertigkeit (Wertstufe V nach Drachenfels 2016) ein „sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer“ (SOA) und „Schilf-Landröhricht“ (NRS). Beide Biotoptypen sind nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützt. Weiterhin sind Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) und Baum-Wallhecken (HWB), sowie ein „sonstiger Nassstandort mit krautiger Pioniervegetation“ (NPZ) vorhanden, welche nach Drachenfels die Wertstufe IV besitzen. Die Wallhecken sind nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt.

Im Untersuchungsgebiet wurden streng geschützte Fledermausarten nachgewiesen, zwei dieser Arten sind stark gefährdet. Zudem weist das Untersuchungsgebiet eine hohe Anzahl an potentiellen Habitatbäumen auf, insbesondere in der Baumreihe im Norden des Plangebietes.

### **5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und interner Ausgleich**

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind beim Schutzgut Boden die Modifizierung in der Ausgestaltung des Vorhabens (z. B. Anpassung von Bauwerk und Bauweise zur Vermeidung von Erdmassenbewegungen) vorzusehen, beim Schutzgut Wasser die Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen oder Versickerungsmulden, sowie die Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotterflächen mit wassergebundener Decke).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen durch die Einhaltung von Abständen zu Bestandswallhecken, um den Wurzelraum der Bäume zu schützen, die Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung einschließlich erforderlicher Pufferflächen, und der Schutz von naturbetonten Biotopen und Landschaftsbestandteilen vor Beseitigung und Störung durch groß- bis kleinräumige Standortverschiebungen, z. B. Abrücken der Bebauung von den Wallhecken, Anwendung der DIN 18 920.

Ein interner Ausgleich erfolgt an Ort und Stelle des Eingriffs und ist einem externen Ausgleich, sofern möglich, vorzuziehen. Können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht intern ausgeglichen werden, müssen sie an anderer Stelle ersetzt werden. Im Falle der vorliegenden großflächigeren Versiegelung von Boden ist es nicht möglich intern auszugleichen. Ebenso ist es nicht möglich die geplanten Wallheckendurchbrüche an Ort und Stelle auszugleichen.

### Maßnahmen zum internen Ausgleich

„Im Geltungsbereich wird das Areal südlich des Gewässers und östlich des Flurstück 30/72, Flur 5, Gemarkung Tannenhausen als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Vegetationsbestand soll erhalten bzw. entwickelt werden und die gekennzeichneten flächen dienen als Kompensationsfläche. ...“ (Umweltbericht S. 48).

## **5.3 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Der Umweltbericht setzt Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen fest:

### Kompensation des Bodens

„Da aufgrund der dauerhaften Versiegelung kein Ausgleich möglich ist, sind für die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 30.224 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese erfolgen auf den Flurstücken 55/1, 55/2 (Westteil), 55/6, Flur 6, Gemarkung Georgsfeld. Es wird eine Hochmoorvernässung am *Hochmoorweg* durchgeführt auf bisherigem Intensivgrünland und bisherigen Forstflächen. ...“ (1. Bauabschnitt). (Umweltbericht S. 50).

### Kompensation der Wallhecke

„Für die 5 m bzw. 15 m langen Wallhecken-Durchstich an der Nordgrenze des Untersuchungsgebietes und für die Entfernung von 10 m der senkrecht verlaufenden Walihecke wurden ersatzweise im Verhältnis 1 : 2 bereits 60 m Walihecken auf dem Flurstück 31/25 in der Flur 7, Gemarkung Walle, errichtet. Es handelt sich um den Fall 173 des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes.

Die Anlage der Wallhecke im näheren Umfeld (Luftlinie etwa 1,4 km) dient auch der Kompensation der Eingriffe in die Jagdgebiete der vorkommenden Fledermausarten, da sie zu einer erhöhten Insektenvielfalt und -masse beitragen.“ (Umweltbericht S. 53)

## **6 Hinweise**

### **6.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### **6.2 Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu informieren.

### **6.3 Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der, Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

## **7           Verfahrensstand**

### **7.1       Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 07.05.2018 die Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes „Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **7.2       Frühzeitige Beteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 26.08.2019 bis 13.09.2019 durchgeführt.

### **7.3       Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom .. .. 2024 bis .. .. 2024 durchgeführt.

Aurich, den .. .. ....

.....

Bürgermeister