



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

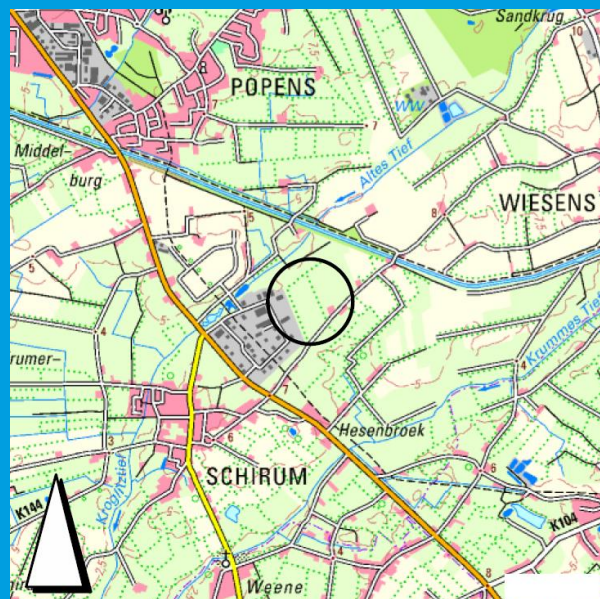
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

..... ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

Begründung (Vorentwurf)

Stadt Aurich



PROJ.NR. 12167 | 14.08.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.2.	Rechtsgrundlagen	4
2.3.	Änderungsbereich	5
3.	Bestandssituation	5
4.	Planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	8
4.5.	Weitere Vorgaben	9
5.	Planungsziele	9
6.	Konzeption	10
7.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans	11
8.	Hinweise	12
9.	Umweltbericht	12
10.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	12
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	13
12.	Verfahrensvermerke	13
13.	Zusammenfassende Erklärung	13

1. Anlass der Planung

Ein im Gewerbegebiet im Ortsteil Schirum ansässiger Betrieb beabsichtigt eine Erweiterung und ist mit der Bitte um die Durchführung einer Bauleitplanung an die Stadt Aurich herangetreten. Diese hat das Ansinnen geprüft und in den zuständigen Gremien beraten. Dies hat zum Ergebnis, dass das Vorhaben befürwortet wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Stadt den Bebauungsplan ... xx „2. Erweiterung Schirum I“ auf.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am die Aufstellung der ...xx Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

..... Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
 - o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
 - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Änderungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich angrenzend ans Gewerbegebiet Schirum I zwischen dem Ems-Jade-Kanal im Nordosten, dem Kroglitztief im Nordwesten und der kommunalen Straße „Langenfeldweg“ im Südosten. An diese Straße grenzt es unmittelbar an und schließt die Gebäude der Hausnummer 19 ein (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle). Es ist rund 10,09 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Die Fläche wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt und ist von Gehölzbeständen gegliedert (v. a. Wallhecken). Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle dient nur noch der Wohnnutzung (mit Ferienwohnung). Aussicht auf Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit besteht nicht.

Das unmittelbar westlich benachbarte Gewerbegebiet Schirum I reicht durchgehend bis an die B 72 „Leerer Landstraße“. Es ist an seinen Außengrenzen eingegrünt. Parallel zur B 72 verläuft der Ostfriesland-Wanderweg auf der Trasse einer ehemaligen Bahnstecke als Grünzug durch das Gebiet. Nordwestlich benachbart unterbricht eine Aufweitung des Kroglitztiefs den Bebauungszusammenhang. Hieran schließt das Gewerbegebiet Schirum II an. Der Hauptort des Stadtteils Schirum an der L 14 „Timmeler Straße“ beginnt etwa 250 m südwestlich der B 72 und ist vorwiegend von der Wohnnutzung geprägt, wobei einige kleine Gewerbebetriebe ebenfalls ansässig sind. Im Übrigen dominiert auf den Flächen in der näheren Nachbarschaft des Plangebiet die landwirtschaftliche Nutzung. Am „Langfeldweg“ sind in Richtung Ems-Jade-Kanal einzelne Wohnhäuser vorhanden; so auch unmittelbar östlich des Plangebiets.

Bei der Bebauung im Plangebiet handelt es sich um ein großes Wirtschaftsgebäude und ein Wohnhaus. Beide Gebäude entsprechen in ihrer Gestaltung mit geneigten Dächern der regionalen Typik.

Die Bebauung in den Gewerbegebieten ist modern-funktional gestaltet. Die Gebäude sind teilweise sehr groß (u. a. bis ca. 100 m Länge). Im Hauptort Schirum dominieren die regionaltypischen Einzelhäuser mit geneigten Dächern, wobei auch hier einige größere Gebäude (ehemaliger) landwirtschaftlicher Hofstellen vorhanden sind. Entsprechendes gilt für die o. g. Einzelhäuser am „Langfeldweg“.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Aurich wird als Mittelzentrum festgelegt (schwarzer Kreisring). Die B 72 „Leerer Landstraße“ wird als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie), der Ems-Jade-Kanal als Vorranggebiet für Schifffahrt (blaue Linie), das krumme Tief südöstlich des Plangebiets als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund (grüne Linie).

Im Zuge der Fortschreibung des LROP wurde eine Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) neu ausgewiesen. Diese verläuft westlich an Aurich vorbei über Ludwigsdorf (Gemeinde Ihlow) nach Timmel (Gemeinde Großfehn). Sie liegt damit über 4,5 km südwestlich des Plangebiets und hat für die vorliegende Planung damit keine unmittelbare Bedeutung.

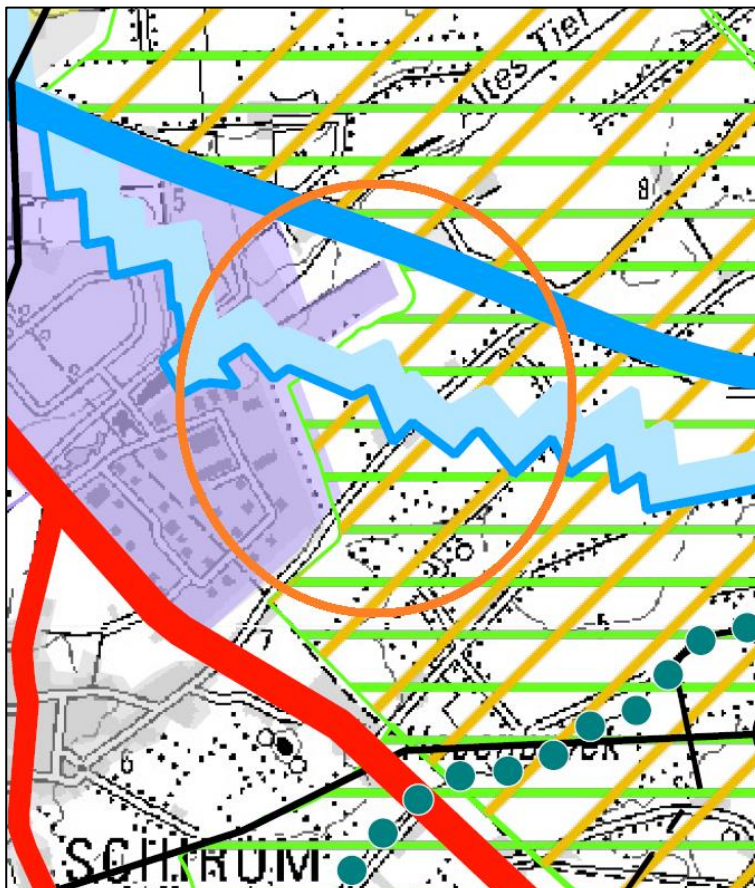
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich hat die Vorranggebiete aus dem LROP für die B 72 „Leerer Landstraße“ (rote Linie), den Ems-Jade-Kanal (blaue Linie) und das Krumme Tief (grüne Punktlinie) übernommen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines kombinierten Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung (grüne waagerechte Schraffur) sowie Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (diagonale gelbe Schraffur). Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Die bestehenden Gewerbegebiete sind als Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt (Flächenfarbe hellviolett).

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet außerhalb von entsprechenden Risikogebieten liegt. Beim nächstgelegenen Risikogebiet handelt es sich um eines für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Risikogebiet liegt rund 450 m südwestlich des Plangebiets und gehört hier zu einem geschützten Bereich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dar. Der nördliche Teilbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Die Gewerbegebiete sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Übrigen ist das Plangebiet von weiteren Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich stellt für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine wertvollen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Ein Bestand an Feuchtgrünland etwa 600 m nordwestlich des Plangebiet ist als solcher Bereich registriert. Im Hinblick auf die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes ordnet der Landschaftsrahmenplan den ganzen Stadtteil Schirum dem Wallheckenkerengebiet um Aurich zu. Der Ostfriesland-Wanderweg ist als unbefestigter Weg eingetragen, der Hauptort Schirum als Haufensiedlung.

Ein **Landschaftsplan** der Stadt Aurich liegt nicht vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist nicht von der Bauleitplanung erfasst.

Das Gewerbegebiet Schirum wurde abschnittsweise entwickelt. Es werden insgesamt 4 Abschnitte unterschieden, die mit römischen Ziffern gekennzeichnet sind. Die betreffenden Bebauungspläne wurden zwischen 1997 und 2020 rechtswirksam. Sie setzen Gewerbe- und Industriegebiete fest. Es handelt sich um die folgenden:

- Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum“
- Nr. 241 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Schirum“
- Nr. 292 „2. Anbindung Schirum u. Viehvermarktung“
- Nr. 316 „1. Erweiterung Schirum I“
- Nr. 332 A „Gewerbegebiet Schirum III - Teil A“
- Nr. 332 B „Gewerbegebiet Schirum III - Teil B“
- Nr. 335 „Schirum IV nördlich Lehmdobbenweg“

Die Bebauungspläne Nr. 178 und 241 wurden zwischen 2000 und 2017 jeweils 3-mal geändert.

Westlich der B 72 „Leerer Landstraße“ wurde 1992 die Satzung Nr. 28 „Bengkampsweg“ an der gleichnamigen Straße erlassen. Hierbei handelt es sich um eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

4.5. Weitere Vorgaben

Ein **Siedlungsentwicklungskonzept** (Masterplan Siedlungsentwicklung) befindet sich in Erarbeitung. Diese dient der Planung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung und dessen politischer Abstimmung.

Das **Einzelhandelskonzept** dient als Grundlage für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Es definiert die verschiedenen Versorgungsbereiche und ordnet diesen Sortimente zu (Auricher Sortimentsliste).

Die Stadt Aurich verfügt über eine beschlossene und damit verbindliche **Baumschutzsatzung**. Diese gilt für alle Bäume, die die Schutzkriterien erfüllen. Der bauplanungsrechtliche Status der Fläche, auf der diese sich befinden, ist hierfür unerheblich.

Bestand und Entwicklung des Gewerbegebiets Schirum sind im Siedlungsentwicklungskonzept berücksichtigt. Städtebauliche Spannung entsteht hier nicht. Das Einzelhandelskonzept und die Baumschutzsatzung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5. Planungsziele

Die vorliegende Planung dient den Belangen der lokalen und regionalen Wirtschaft, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Das im Gewerbegebiet Schirum I ansässige Unternehmen, dessen Erweiterungsabsichten für die vorliegende Planung anlassgebend sind (vgl. Kap. 1) hat sich nach seiner Gründung im Jahr 1998 schnell am Markt etabliert. Daher konnte es von Beginn an stetig expandieren. Heute ist es eines der größten Unternehmen seiner Branche und einer der europäischen Marktführer.

Im Lauf der Zeit wurden mehrfach angrenzende Grundstücke für Erweiterungen erworben, auf denen ein Bürogebäude sowie Betriebsgebäude errichtet wurden. Seit 2021 erzeugt eine Photovoltaikanlage Energie vor Ort. Aktuell sind über 100 Mitarbeiter am Standort des Firmensitzes in Aurich beschäftigt.

In die Qualität der technischen Ausstattung wurden fortlaufend erhebliche Mittel investiert, um eine effizientere Produktion zu ermöglichen und die vorhandene Fläche effektiv zu nutzen. Mittlerweile ist das Flächenpotenzial des Firmengeländes von 7,8 ha allerdings ausgeschöpft. Aktuell befinden sich die neuesten Gebäude in der Fertigstellung. Durch den anhaltenden wirtschaftlichen Erfolg ist das Unternehmen weiterhin auf Wachstumskurs.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Schirum I stehen keine Flächen mehr zur Verfügung, die für die weitere Expansion erworben werden könnten. Der Aufbau eines weiteren Standorts, der räumlich vom Hauptsitz getrennt ist, stellt keine sinnvolle Option dar, da sich dies sehr nachteilig auf die Effizienz der Betriebsabläufe auswirken würde, v. a. durch unnötig lange Wege für interne Transporte. Zudem ist die Konkurrenz um erschließungsreife Gewerbeflächen allgemein groß. Es ist daher nicht abzusehen, dass ein für eine Erweiterung günstig gelegenes und ausreichend großes Grundstück ohne Durchführung einer Bauleitplanung überhaupt gefunden werden könnte.

..... Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

Die Förderung von lokal und regional verwurzelten Unternehmen gehört zu den genuinen Aufgaben der Kommunen im Allgemeinen und der Bauleitplanung im Besonderen. Aufgrund der oben beschriebenen anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind die Erweiterungsabsichten sehr konkret. Zudem hat im Rahmen der Vorabstimmung der Bauleitplanung noch ein weiterer Betrieb an der „Tjüchkampstraße“ Interesse an einer Erweiterung angemeldet. Damit besteht keine Gefahr, dass Bauland ausgewiesen wird, was anschließend brachliegt.

Insofern ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Konzeption

Wie oben erwähnt liegen die bestehenden Gewerbegebiete im Stadtteil Schirum innerhalb eines Vorranggebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe. Die östlich der B 72 „Leerer Landstraße“ entsprechend ausgewiesenen Flächen werden mittlerweile praktisch vollständig von den bestehenden Gewerbegebieten Schirum I bis III eingenommen. Für das Gewerbegebiet Schirum IV wurde kürzlich der o. g. Bebauungsplan Nr. 335 „Schirum IV nördlich Lehm Dobbenweg“ aufgestellt (rechtswirksam seit 2020). Die Parzellierung und Erschließung dieses Baugebiets sind zwischenzeitlich erfolgt und es wurden bereits mehrere Grundstücke bebaut. Darüber hinaus bietet das Vorranggebiet noch etwas Raum in Richtung des „2. Feldstückenwegs“. Zudem sind im RROP weitere Flächen zwischen dem „Bengenkampsweg“ im Nordwesten und am „Lehm Dobbenweg“ und „Tichelboeweg“ im „Südosten“ als Vorbehaltsgebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Insgesamt betrachtet ist der Standort in Schirum am Ems-Jade-Kanal also ein wesentlicher Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung, der seine von der Raumordnung zugewiesene Funktion erfüllt.

Aus den o. g. Gründen sind Flächen westlich der B 72 „Leerer Landstraße“ für die aktuelle Planung nicht geeignet. Dies gilt umso mehr, als die B 72 mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen eine städtebauliche Zäsur darstellt. Das Vorranggebiet östlich der B 72 reicht über eine weite Strecke bis an den Ems-Jade-Kanal heran. An seinem östlichen Rand ist das nicht der Fall. Im Südosten wird das Vorranggebiet vom „Langfeldweg“ begrenzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, an dieser Linie die Entwicklung von Bauland in Richtung des Ems-Jade-Kanals fortzuführen. Die allgemeine Erfahrung der Stadt aus der bisherigen Entwicklung des Gewerbebestands Schirum und eine Bedarfsbetrachtung der an einer Erweiterung interessierten Unternehmen zeigt, dass eine Entwicklung bis nah an dieses Gewässer heran auch langfristig nicht notwendig sein wird. Es bietet sich an, diesen Bereich für die Kompensation im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu entwickeln. Die hier vorhandenen Flächen reichen absehbar aus, um die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu großen Teilen auszugleichen. Damit können die Bemühungen der Stadt Aurich, die in der jüngeren Vergangenheit am „Kroglitzweg“ und „Hinter Langfelten“ Kompensationsflächen entwickelt hat, aufgegriffen und fortgeführt werden.

Die betreffenden Flächen befinden sich innerhalb eines kombinierten Vorbehaltsgebiets für landschaftsbezogene Erholung sowie Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen. Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung der kommunalen Abwägung zugänglich.

Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die räumlichen Darstellungen des RROP generalisierend und daher nicht als parzellenscharf aufzufassen sind. Zudem betrifft die vorliegende Planung lediglich einen kleinen, randlich gelegenen Teilbereich der Vorbehaltsgebiete. Zudem wird die Flächeninanspruchnahme für ein neues Baugebiet absehbar durch unmittelbar benachbarte Kompensationsflächen ausgeglichen. Die Funktion der Vorbehaltsgebiete wird daher nicht wesentlich beeinträchtigt. Insofern beruht die Neuausweisung von Bauflächen auf einem gerechten Abwägungsergebnis.

Vorranggebiete sind als Ziele der Raumordnung schlussabgewogen und daher nicht der kommunalen Abwägung zugänglich. Im vorliegenden Fall ist das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung zu beachten, das in seiner Abgrenzung weitgehend mit dem Trinkwasserschutzgebiets Aurich-Egels identisch ist. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass sich Teile der Gewerbegebiete in Schirum innerhalb des Wasserschutzgebiets befinden. Die jeweiligen Bebauungspläne enthalten entsprechende Regelungen. Zwischen den zulässigen Nutzungen und den Belangen des Wasserschutzes sind keine Konflikte aufgetreten. Daher ist bei der Neuausweisung von gewerblichem Bauland in diesem Bereich des Wasserschutzgebiets keine Notwendigkeit für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gegeben.

Die Grenze des o. g. Risikogebiets für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist in der Nähe des Plangebiets identisch mit der Trasse der B 72 „Leerer Landstraße“. Durch die Entfernung von fast 500 m ist bereits durch die Topografie ein Hochwasserschutz gegeben. Zudem bedeutet die Einstufung als geschützter Bereich, dass ein Schutz durch Deiche und Siele besteht. Schäden durch Hochwasser treten daher auch innerhalb der nächstgelegenen Flächen innerhalb des Risikogebiet nur dann ein, wenn diese Anlagen versagen. Durch die vorliegende Planung wird die Exposition gegenüber Hochwasserschäden im Gebiet der Stadt Aurich insofern nicht erhöht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die unmittelbar nordöstlich ans Gewerbegebiet Schirum I angrenzende Fläche alle Eigenschaften aufweist, die sie für die Weiterentwicklung des Standorts geeignet macht. Insbesondere ist ihre Beplanung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung voll vereinbar. Von der weiteren Betrachtung alternativer Standorte wird daher abgesehen.

7. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Für das Plangebiet wird vollständig die allgemeine Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die lokalen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind kann die Entscheidung darüber, ob ein Industrie- oder Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann bzw. soll, nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll getroffen werden. Die Darstellung von Baugebieten auf der Ebene des Flächennutzungsplans kommt nicht infrage. Somit ersetzt eine gewerbliche Baufläche die bisherige Fläche für die Landwirtschaft.

Die Überlegungen zur konkreten Nutzung berücksichtigten von Anfang an die Frage der Energieversorgung. Hierbei sind die kürzlichen Änderungen in der BauNVO zu berücksichtigen, welche Anlagen für erneuerbaren Energien in Gewerbe-, Industrie-

..... Änderung des Flächennutzungsplans – Begründung (Vorentwurf)

und sonstigen Sondergebieten mehr Raum gibt bzw. ihre Zulässigkeit klarstellt.¹ Neben der Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der Gebäude soll auch Strom aus Wind gewonnen werden. Die entsprechenden Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Errichtung von freistehenden Windenergieanlagen technisch sinnvoll und mit den benachbarten Nutzungen verträglich ist. Unter freistehenden Windenergieanlagen sind bestimmte Bereiche von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Damit ist die Errichtung von Windenergieanlagen möglichst am östlichen Rand des neuen gewerblichen Baulands sinnvoll, um die generelle bauliche Nutzbarkeit des Plangebiets nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Hierbei ist allerdings die rechtliche Vorgabe zu beachten, dass Flächen, die von den Rotoren der Windenergieanlagen überstrichen werden, innerhalb eines Baugebiets liegen müssen. Die Flächen im Bereich der Gemeindestraße „Hinter Langfelten“ sollen aber nicht in die Darstellung von gewerblichen Bauflächen einbezogen werden, da zum einen die Entwicklung von gewerblichem Bauland hier nicht städtebaulich sinnvoll ist und es sich zum anderen zu einem großen Teil um städtische Kompensationsflächen handelt, die landwirtschaftlich genutzt werden und in Bestand und Funktion erhalten bleiben sollen. Dieses Problem wird gelöst, indem anschließend an die gewerbliche Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Windenergie/Landwirtschaft dargestellt wird. So wird künftig die Errichtung von Windenergieanlagen möglich sein, die angemessen dimensioniert sind, um das neue Gewerbegebiet mit Strom zu versorgen, unter Beachtung der Belange von Landwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege. Die Wahl einer Baufläche als allgemeine Art der baulichen Nutzung lässt auch hier Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung, die Zweckbestimmung zu präzisieren und ggf. eine Gliederung der Fläche vorzunehmen.

8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

9. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans und zum parallelen Bebauungsplan xx „2. Erweiterung Schirum I“ liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

10. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

¹ Vgl. hierzu §§ 8 u. 9 jeweils Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 Abs. 5 BauNVO.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

12. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der ... xx Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs der ... xx Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der ... xx Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am den Feststellungsbeschluss zur ... xx Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

13. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 14.08.2024

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Aurich\12167_Industriegebiet_Schirum\06_F-
Plan\01_Vorentwurf\Begrueendung\2024_08_14_12167_fnp_Begr_V.docx