

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

25/003

Status:

öffentlich

76. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan VE 07 "Erweiterung Gewerbegebiet Schirum" - Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

| Nr. | Gremium | Datum | Zuständigkeit | Status | Beschluss |
|-----|---|------------|---------------|------------------|-----------|
| 1. | Ortsrat Schirum | 04.02.2025 | Empfehlung | nicht öffentlich | |
| 2. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung | 11.02.2025 | Empfehlung | nicht öffentlich | |
| 3. | Verwaltungsausschuss | 17.02.2025 | Beschluss | nicht öffentlich | |

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes der 76. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. VE 07 „Erweiterung Gewerbegebiet Schirum“.
2. Die Auslegung des Entwurfes zur 76. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. VE 07 „Erweiterung Gewerbegebiet Schirum“ mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
3. Änderung des Geltungsbereiches der 76. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes VE 07 „Erweiterung Gewerbegebiet Schirum“.
4. Umstellung des Verfahrens von Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE07 auf Angebotsplanung B-Plan 404
5. Die Einleitung des Verfahrens zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 178 und Nr. 316 „Gewerbegebiet Schirum“ werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Ein im Gewerbegebiet Schirum ansässiger Gewerbebetrieb beabsichtigt sich zukunftsfähig aufzustellen und strebt die Erweiterung seines Betriebsgeländes an. Es ist vorgesehen, nordöstlich des Betriebes, direkt an das bestehende Betriebsgelände angrenzend, eine Erweiterung um ca. 10 ha vorzunehmen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen nicht bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. In dem Planbereich existieren Wallhecken, sowie Plaggenesch als geschützter Boden. Darüber hinaus liegen Teile der zu beplanenden Flächen im Trinkwasserschutzgebiet. Der Geltungsbereich grenzt an vorhandene Ausgleichsflächen an und befindet sich im Ausgleichsflächensuchraum der Stadt Aurich. Die umfangreichen Umweltbelange, die Belange des Bodenschutzes sowie des Wasserrechts sind entsprechend zu berücksichtigen und im Verfahren abzuarbeiten. Die Erschließung soll über das bestehende Betriebsgelände erfolgen. Der Antragssteller beabsichtigt das Planverfahren zügig voran zu bringen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB fand vom 30.09.2024 bis zum 01.11.2024 statt. Wesentliche Ergebnisse aus der frühzeitige Beteiligung ist die Überarbeitung der Planung in Bezug auf naturschutzrechtliche Belange. Weiter wurde der Planinhalt auf die immissionsschutzrechtliche Gemengelage angepasst und mit externen Fachämtern rückgesprochen. Im Laufe der Planung wurden Belange abgewogen und somit ausgeräumt.

Geplant ist zudem die Umsetzung einer Windenergieanlage für die Stromversorgung des Gewerbegebietes. Für die Umsetzung ist es notwendig, die „Rotor-Out-Flächen“ als Sondergebiet „Wind“ darzustellen. Die Ausweisung der Sondergebietsfläche wurden umweltrechtlich geprüft und findet eine entsprechende Berücksichtigung im Umweltbericht. Aufgrund dieser Notwendigkeit ändert sich der Geltungsbereich. Hierzu werden Teilflächen der Bestandsbebauungspläne Nr. 178 und 316 aufgehoben und entsprechend überplant.

Zudem ist geplant, das Verfahren auf eine Angebotsplanung umzustellen. Die Entwicklung der Flächen wird sich über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken. Darüber hinaus sollen Teilflächen an benachbarte Unternehmen weitergegeben werden. Vor dem Hintergrund der zeitlichen Perspektive ermöglicht dies dem Vorhabenträger mehr Variabilität in der Umsetzung.

Der Umweltbericht befindet sich zurzeit noch in der Ausarbeitung. Wesentliche Inhalte zu Umweltrechtlichen Belangen finden sich allerdings jedoch jetzt schon im Anhang. Der Umweltbericht wird zur Auslegung vollständig fertiggestellt sein.

Zum Zeitplan: Geplant ist, die Planung als Satzung im Sommer zu beschließen und den Flächennutzungsplan anschließend zur Genehmigung beim Landkreis Aurich einzureichen. Die Ausschreibung und das Bimsch-Verfahren für die Windenergieanlage sind für den Herbst 2025 geplant. Der Start für die Umsetzung der Planung soll im Laufe des Jahres 2026 stattfinden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Antragssteller übernimmt alle Kosten, welche im Zuge der Bauleitplanung anfallen.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Durch die Erweiterung der Betriebsflächen werden in Aurich Arbeitsplätze gesichert und auch geschaffen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes hat Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Klimaschutz. Es werden neue Flächen versiegelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend zu kompensieren.

Anlagen:

- Neuer Geltungsbereich
- Lage im Raum
- Plan zur Darstellung der Teilaufhebung
- Auszug FNP
- Planzeichnung Bebauungsplan
- Begründung Bebauungsplan
- Planzeichnung Flächennutzungsplan
- Begründung Flächennutzungsplan
- Umweltbericht (im Entwurf)
- Bodengutachten
- Faunistische Gutachten
- Biotoptypenkartierung
- Schallgutachten
- Oberflächenentwässerungskonzept
- Abwägung frühzeitige Beteiligung

gez. Feddermann