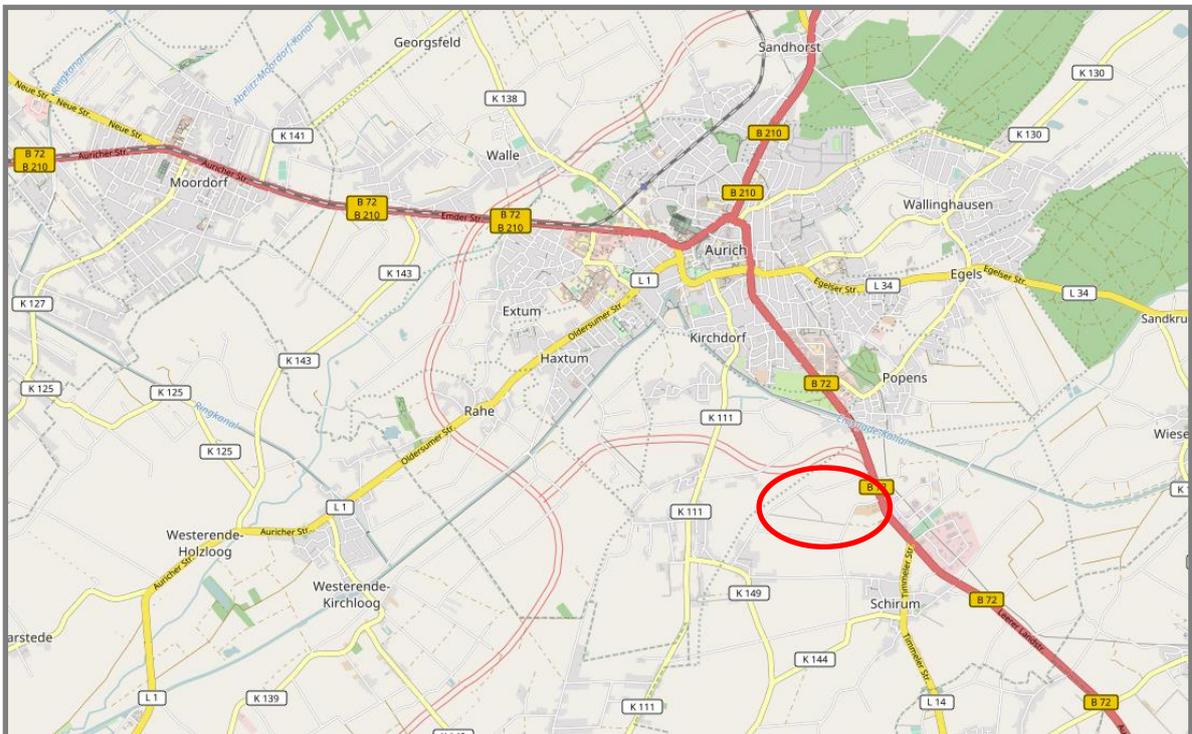


Begründung

zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Ortsteil Schirum



Übersichtskarte

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Abgrenzung	3
2	Vorhandene und geplante Nutzungen.....	4
3	Veranlassung und Ziel der Flächennutzungs-planänderung.....	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	6
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	8
5	Bestehende und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	11
6	Abwägungsrelevante Belange	12
6.1	Standortbewertung	12
6.2	Belange des Immissionsschutzes	15
6.3	Belange der Wasserwirtschaft	17
6.4	Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur	18
6.5	Belange von Natur und Landschaft.....	18
7	Altlasten	24
8	Belange der Archäologie.....	24
9	Infrastrukturerschließung	25
10	Verfahrensablauf	28

Zusammenstellung planungsbezogener Gutachten (bei der Stadt Aurich, Fachdienst Planung einsehbar)

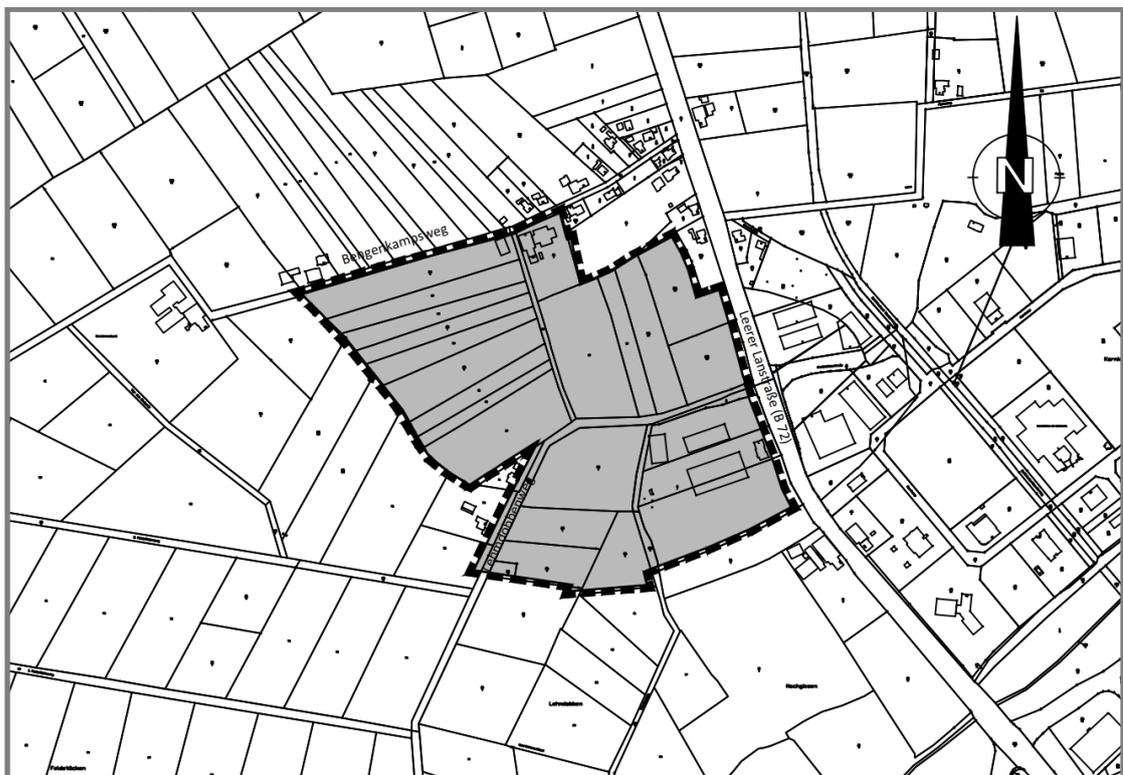
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 335 „Schirum IV / nördlich Lehm Dobbenweg“ der Stadt Aurich, Berichts-Nr. 4009-18-L1, Berichts-Datum: 23.10.2018
- Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vom 09.08.2017
-

Anlage: Umweltbericht

1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung liegt im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich, westlich der Bundesstraße 72 „Leerer Landstraße“. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km Luftlinie. Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst eine Fläche von rd. 17, 2 ha.

Die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereichs sind der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Lage des Plangebietes

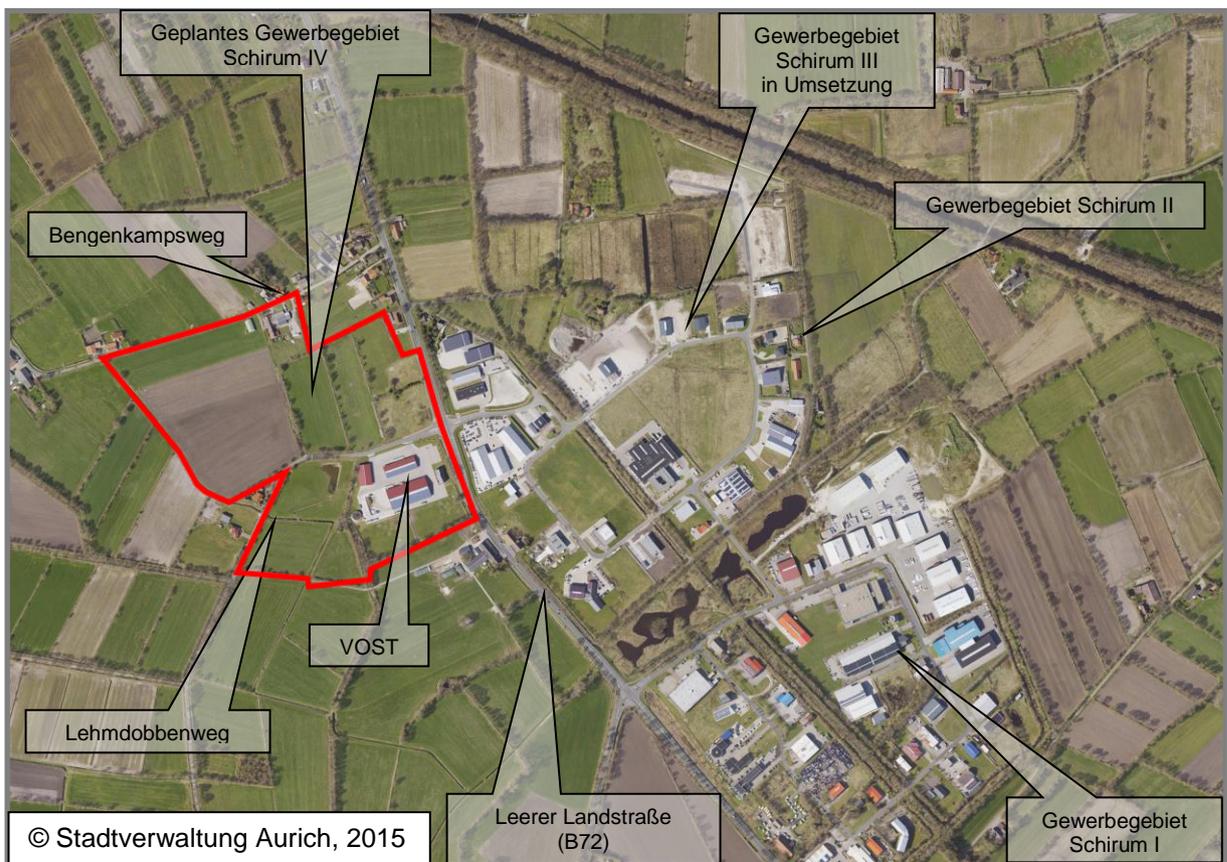
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich ausschließlich Flächen, die von der Stadt Aurich erworben und für eine städtebauliche Entwicklung verfügbar sind, bzw. bereits gewerblich genutzt werden.

Aufgrund einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude Bengenkampsweg 15A und Nr. 15 wurden diese von der Stadt Aurich erworben und stehen damit für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

2 Vorhandene und geplante Nutzungen

Zum Zeitpunkt der Planfassung befinden sich im Geltungsbereich hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen als Acker- oder Weideland. Nördlich angrenzend zum Plangebiet, entlang des Bengenkampsweges, befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen und Wohngebäude.

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich der Standort des Vereins der Ostfriesischen Stammviehzüchter (VOST).



Luftbild des Plangebietes

In östlicher Richtung, über die Leerer Landstraße (B 72), befinden sich die Industrie- und Gewerbegebiete Schirum I bis Schirum III.

Die von dieser Planänderung erfassten Flächen dienen der Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Schirum.

3 Veranlassung und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Industrie- und Gewerbegebiet Schirum besteht aus den Teilgewerbegebieten Schirum I bis III. Die vorliegende Planung beinhaltet die Erweiterung des Gewerbegebietes Schirum um das Teilgebiet Schirum IV.

Die Grundstücksflächen des Industrie- und Gewerbegebietes Schirum I und II sind bereits vollständig vermarktet. Im Gewerbegebiet Schirum III stehen derzeit noch rd. 7 ha Nettobauflächen in der Vermarktung.

Weitere Gewerbeflächen sind zurzeit in den Industrie- und Gewerbegebieten Aurichs nicht verfügbar.

Folglich ist das Angebot an freien gewerblichen Bauflächen in Schirum eingeschränkt, bzw. im Sinne einer gewünschten Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung unzureichend.

Für eine zukünftige geordnete städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Aurich ist somit die Ausweisung neuer und kurzfristig verfügbarer Gewerbe- und Industrieflächen dringend erforderlich.

Mit der Zielsetzung eine kontinuierlichen Gewerbe- und Arbeitsplatzentwicklung im Rahmen einer Angebotsplanung für gewerbliche Bauflächen zu fördern, soll mit der vorliegenden Planung die Erweiterung des Gewerbegebietes Schirum planungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Stadt Aurich das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Schirum in westlicher Richtung über die Leerer Landstraße (B 72) erweitern. Dieses Gebiet soll den Abschnitt IV des Industrie- und Gewerbegebietes Schirum bilden.

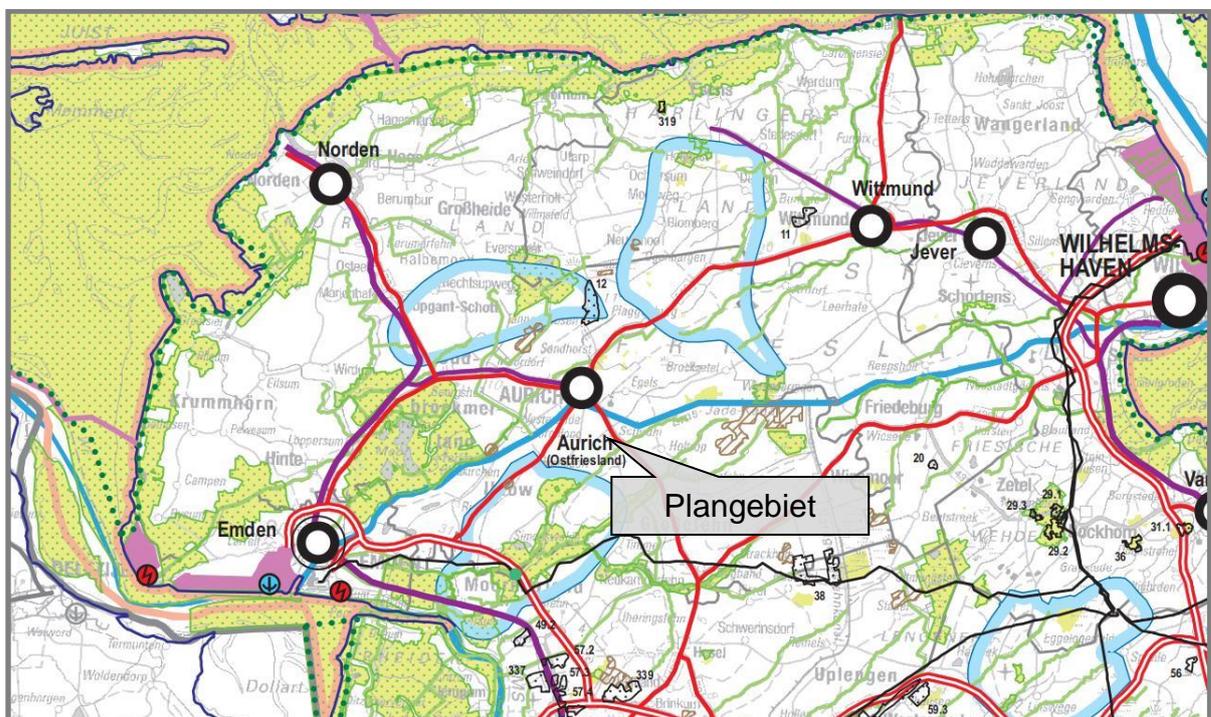
Die Fläche soll im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.

4 Planungsvorgaben

4.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die Stadt Aurich wird in der zeichnerischen Darstellung des LROP Niedersachsen als Mittelzentrum festgelegt. Weiterhin verläuft die als Hauptverkehrsstraße dargestellte B72 „Leerer Landstraße“ direkt entlang des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung. Weitere konkrete Aussagen werden in der zeichnerischen Darstellung des NLROP zu Aurich nicht getroffen.

Am 24. Januar 2017 wurde die Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Diese Änderung enthält jedoch keine Aussagen hinsichtlich dieser Flächennutzungsplanänderung.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

In seiner beschreibenden Darstellung trifft das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm Aussagen, welche den Änderungsbereich betreffen.

Folgende Aussagen mit der Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung werden im NLROP getroffen:

- Im Land Niedersachsen und den Teilräumen Niedersachsens soll eine nachhaltige Raumentwicklung die Voraussetzung für den umweltgerechten Wohlstand folgender Generationen sein.
- Planungen, welche die Entwicklung der Raumstruktur betreffen, sollen zu nachhaltigen Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.
- Das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigung sollen in allen Teilbereich erhöht werden. Dazu sollen bei Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, Wettbewerbsfähigkeitsstärkung, Standortpotentialerschließung und Kompetenzfeldererschließung ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Raumstruktur beigetragen werden.
- Die ländlichen Regionen Niedersachsens sollen mit ihrer gewerblich-industriellen Struktur mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Niedersachsens einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung von ländlichen Regionen soll gefördert werden, um u.a. und insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten.

Die oben aufgeführten raumordnerischen Grundsätze des Landes Niedersachsen betreffen in der Hauptsache die wirtschaftliche Entwicklung, bzw. Stärkung, der Teilräume Niedersachsens. Eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Erhöhung der Beschäftigung sind wesentliche Grundzüge des NLROP.

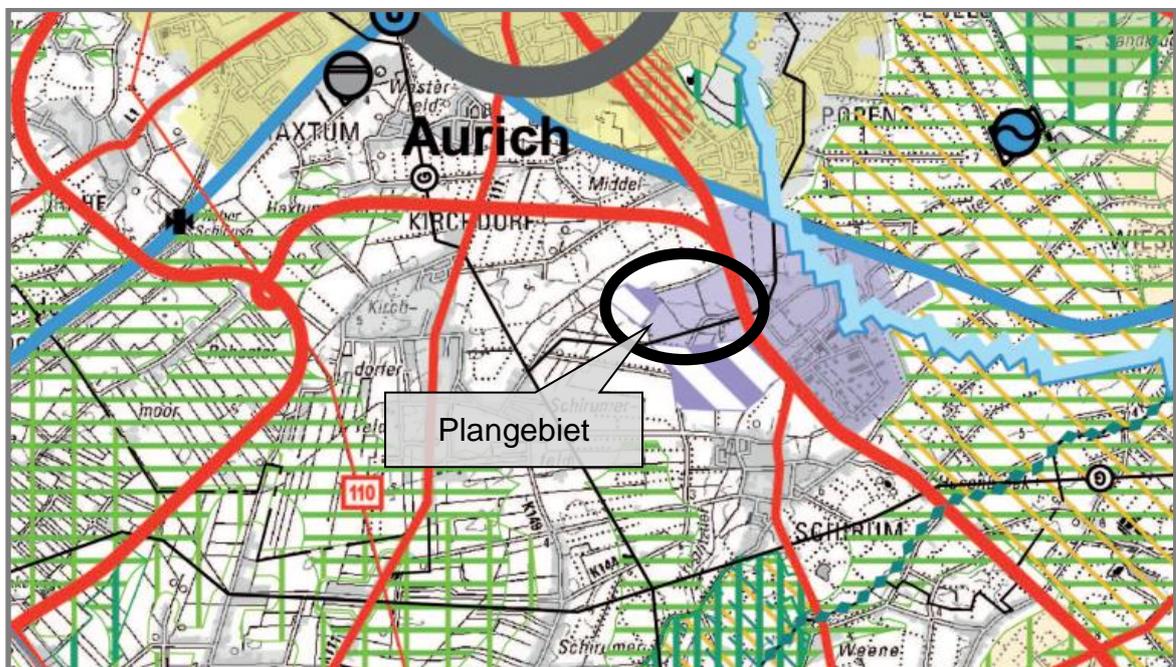
Folglich entspricht die 52. Flächennutzungsplanänderung den Zielen des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich liegt in der Entwurfssfassung von 2018 vom 12.10.2018 bis zum 12.11.2018 aus.

Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionale Raumordnungsprogramm ist als Ziel der Raumordnung zu betrachten und somit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bereits zu berücksichtigen.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Im Entwurf für das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich wird der Geltungsbereich vorliegender Planänderung als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt. Die direkt am Geltungsbereich vorbeilaufende B 72 „Leerer Landstraße“ ist als Hauptverkehrsstraße 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 Beschäftigtensituation erreicht werden.

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

Folglich besteht kein Konflikt zwischen Raumordnung und Flächennutzungsplanung.

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.

Weiterhin wird der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbeflächen dargestellt.

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

Im Regionalen Raumordnung im RROP Entwurf 2018 werden folgende Ziele zur Erhaltung der Wallheckenstruktur genannt:

Aufgrund der ökologischen und landschaftskulturellen Bedeutung sind Wallheckenstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Das dichte Geflecht der Wallheckenlandschaft im Landkreis Aurich ist ein wichtiges Element des kreisweiten Biotopverbundsystems.

Das Beseitigen von Wallhecken ist nur in Ausnahmefällen möglich, wenn es keine sinnvolle Alternative zur Planung gibt und das Landschaftsbild nur unerheblich beeinträchtigt wird. Die Beurteilung erfolgt nach den Regelungen von § 22 Abs. 3 Satz 4 des Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz.

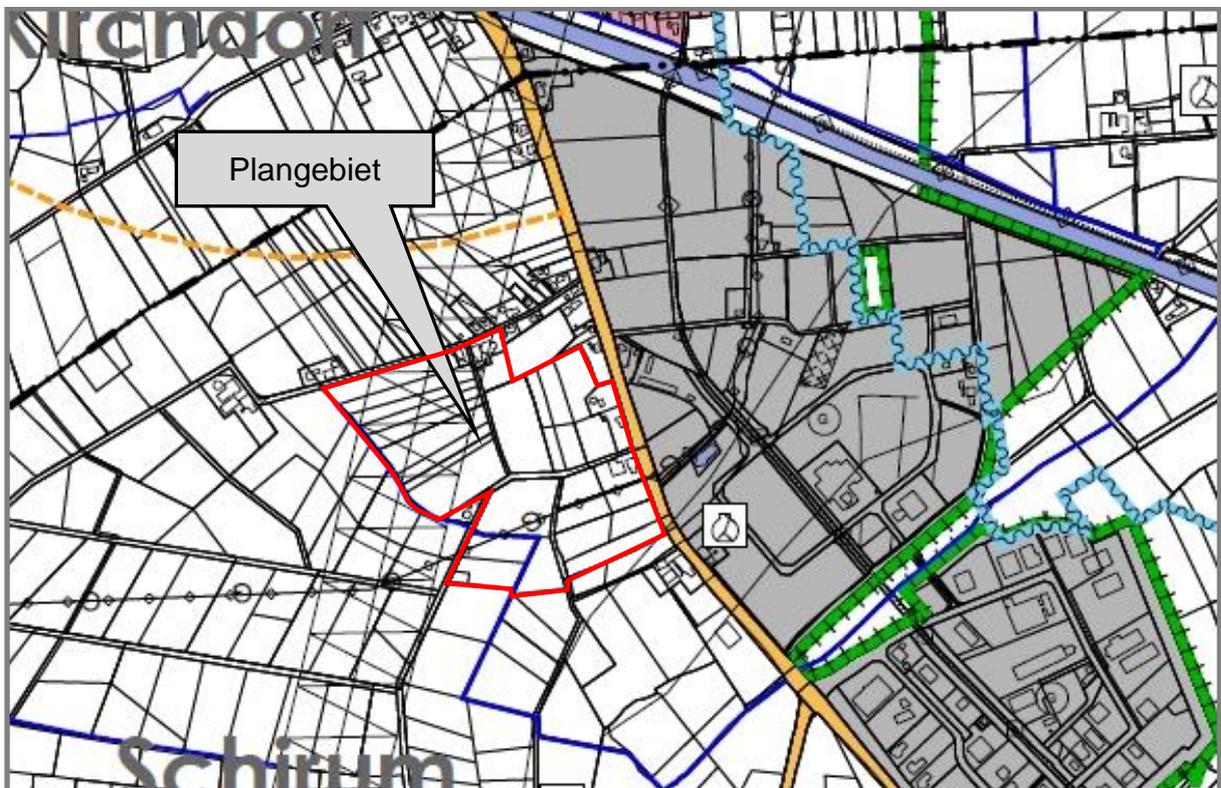
Die Beseitigung einer Wallhecke, im Rahmen von Bauleit- oder Fachplanungen, ist mindestens im Verhältnis 1 : 2 zu kompensieren.

Die Zielvorgaben zur Erhaltung der Wallheckenstruktur werden im Rahmen dieser Bauleitplanung beachtet und innerhalb des Umweltberichtes dokumentiert.

5 Bestehende und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich dieser Planänderung ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit liegt diese Fläche planungsrechtlich im ungeplanten Außenbereich (gem. § 35 BauGB), wonach eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen wird. Um eine Gewerbegebietserweiterung umzusetzen ist daher eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan notwendig.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird für den Änderungsbereich überplant. Das Plangebiet wird in der 52. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung „Mooräckerschloot“ des Entwässerungsverbandes Oldersum. Dieses Gewässer wird im Rahmen dieser Planänderung nachrichtlich übernommen. In der verbindlichen Bebauungsplanung wird das Verbandsgewässer durch Festsetzung von Räum- bzw. Abstandstreifen gesichert.

Abweichend von der derzeitigen Darstellung wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung auf die nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse verzichtet. Die geänderte Richtfunkstrecke verläuft westlich des Plangebietes in einem ausreichenden Abstand.

6 Abwägungsrelevante Belange

6.1 Standortbewertung

Derzeit verfügt die Stadt Aurich über insgesamt neun im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen. Hiervon dienen drei Flächen der Unterbringung von jeweils einzelnen kleinräumigen Gewerbebetrieben ohne wesentliches Entwicklungspotential.

Drei weitere Gewerbebestände befinden sich im direkten Umfeld Aurichs und bestehen schon seit über 40 Jahren. Diese Standorte befinden sich bereits in einem Umstrukturierungsprozess zu Handel- und Dienstleistungsbetrieben hin; insbesondere aber wegen ihrer Nähe zur Innenstadt ist eine weitere gewerbliche Entwicklung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht angezeigt.

Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich im dörflich geprägten Middels in rd. 11 km Luftlinienentfernung vom Stadtkern Aurich. Dieses Gewerbegebiet soll im Rahmen seiner begrenzten Möglichkeiten bedarfsorientiert für den dörflichen Raum entwickelt werden.

Einzig die Gewerbelagen Aurich-Nord und Aurich Schirum verbleiben als realistische Optionen für zukünftige großflächige Gewerbeentwicklungen.

Der Gewerbebestand Aurich-Nord besteht seit den 1970er Jahren und umfasst eine gewerblich genutzte Fläche von rd. 160 ha.

Aufgrund von raumordnerischen Zielen (Vorranggebiet für Sandabbau) sowie angrenzender Wohnbebauung lässt sich dieser Standort, neben einer in Planung befindlichen geringfügigen nördlichen Erweiterung von rd. 6 bis 7 ha, nur in westliche Richtung weiterentwickeln. Die dort gelegenen Flächen befinden sich aber hauptsächlich im Streubesitz. Die Stadt Aurich ist z.Z. bemüht, hier zusammenhängende Flächen für Erweiterungen des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord zu erwerben.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Aurich-Schirum besteht seit Anfang der 1990er Jahre und verfügt über eine Fläche von ca. 80 ha.

Da Aurich-Schirum nach Norden an Wohnbebauung sowie nach Süden und Osten an Vorranggebiete für die Landwirtschaft angrenzt, ist eine Erweiterung nach Westen über die Leerer Landstraße B 72 geplant.

Im Zeitraum von 1978 bis 2017 wurden im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord rd. 160 ha gewerbliche Bruttobauflächen entwickelt und bebaut. Eine beträchtliche Flächeninanspruchnahme von rd. 50 % dieser Gewerbeflächen erfolgte durch einen

Windenergieanlagenhersteller. Dieses ist als Ausnahmefall zu betrachten, da eine erneute Inanspruchnahme einer derart großen Gewerbefläche durch einen Einzelbetrieb als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Im Gewerbegebiet Schirum wurden bis 2017 rd. 70 ha Bruttobauflächen gewerblich entwickelt und bebaut.

Ohne die von dem Windenergieanlagenhersteller genutzten Flächen wurden in den Gewerbegebieten Aurich-Nord und Schirum somit in einem Zeitraum von 29 Jahren insgesamt rd. 150 ha gewerbliche Bauflächen entwickelt und bebaut. Das entspricht einem durchschnittlichen Wert von rd. 5 ha je Jahr.

Seit dem Jahr 2008 werden die vermarkteten Industrie- und Gewerbeflächen vom Sachgebiet Liegenschaften der Stadt Aurich statistisch erfasst.

Im Zeitraum von 2008 bis 2017 wurden in den Gewerbegebieten Aurich-Nord und Schirum insgesamt rd. 46 ha Bruttogewerbeflächen entwickelt und vermarktet. Auch das entspricht einem durchschnittlichen Wert von rd. 5 ha je Jahr.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Aurich ist somit seit Jahren konstant hoch. In Anbetracht einer seit Jahren anhaltenden Nachfrage und fehlender Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Aurich-Nord sowie zeitweiligen Angebotsengpässen gewerblicher Bauflächen in Schirum aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft in Verbindung mit zeitaufwändigen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen ist auch weiterhin von einer regen Nachfrage nach Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Aurich-Nord und Schirum auszugehen.

Demzufolge beabsichtigt die Stadt Aurich beide Gewerbegebiete in Abhängigkeit vom Grunderwerb gleichermaßen zu entwickeln. Der geplante Autobahnzubringer und die geplante Ortsumgehung, welche den Durchgangsverkehr zum Gewerbebestandort Aurich-Nord durch die Innenstadt reduziert, unterstützen die Entwicklungsabsichten für beide Gewerbebestandorte.

Aktuell sind in Aurich-Schirum noch rd. 7 ha gewerbliche Baufläche kurzfristig vermarktbare. Mit dem Verkauf dieser Flächen ist kurzfristig zu rechnen, somit wird die Neuausweisung von weiteren Gewerbebauflächen in Form einer Erweiterung von Aurich-Schirum geplant.

Durch seine Lage am südlichen Eingangsbereich der Stadt Aurich vermeidet die Planung die Notwendigkeit eines Durchquerens von Pendel- und Lieferverkehr durch die Stadt Aurich und trägt damit zum Vermeiden von Lärm- und Geruchsimmissionen in Aurichs Innenstadt bei. Gleichzeitig wird durch das Ausnutzen der vorhandenen Verkehrsstrukturen sowie das Erweitern eines vorhandenen Standortes eine Zersiedelung entgegengewirkt.

Städtebaulich betrachtet „drängt“ sich daher der Änderungsbereich als Standort für Gewerbeflächen auf. Eine Suche nach Standortalternativen, die voraussichtlich in Bereichen nicht vorbelasteter Außenbereichsflächen liegen würden, wurde im Hinblick auf den Schutz und Erhalt bislang nicht beplanter Außenbereichsflächen zurückgestellt.

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Lärmschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vereinzelte schutzbedürftige Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher ist von Lärmkonflikten auszugehen. Unmittelbar südlich des Plangebiets am Lehmdobbenweg sowie nordöstlich im Bereich des Bengenkampsweges befinden sich die nächstgelegenen Wohnbebauungen. Diese befinden sich im Außenbereich. Bzgl. der Schutzbedürftigkeit werden diese Wohnhäuser einem „Misch- bzw. Dorfgebiet (MI/MD)“ gleichgesetzt. Das nächstgelegene „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ befindet sich in rd. 600 m Entfernung in südlicher Richtung, in der Ortschaft Schirum am Moorlandweg (B-Plan Nr. 183).

Vom Ingenieurbüro für Energietechnik (IEL) (Aurich) wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Schalltechnisches Gutachten, IEL GmbH, Berichts-Nr. 4009-18-L1, vom 23.10.2018), welche die Vorbelastungen, resultierend aus dem Straßenverkehr und aus den angrenzenden Gewerbegebieten, darstellt. Für einzelne Teilflächen der Gewerbegebiete werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel errechnet und im aufzustellenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

Im Rahmen der 52. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Darstellung als Nutzungsbeschränkung zugunsten des Lärmschutzes mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung.

Für einen südwestlichen Teilbereich sollen im Bebauungsplan keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgegeben werden. Dies entspricht jenen Bereichen für die entsprechend der schalltechnischen Stellungnahme Schallemissionskontingente von Tags 65 dB(A) und Nachts 50 dB(A) errechnet wurden. Nach jüngster Rechtsprechung (BVerwG, Urteil v.7.12.2017-4 CN 7.16) sind bei der Planung von Gewerbegebieten stets Bereiche vorzuhalten, in denen sich Gewerbebetriebe aller Art, d.h., ohne Nutzungseinschränkung niederlassen können, vorzuhalten. Entsprechend der genannten Rechtsprechung werden daher Flächen ohne Kontingentierung für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art angeboten.

Trotz des Verzichtes von schalltechnischen Nutzungseinschränkungen sind in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nur Anlagen zulässig, die in der Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen herbeiführen. Die Beurteilung des Störgrades unterliegt hierbei den Bestimmungen des Immissionsschutzrechts. Stark emittierende Vorhaben erfordern gem. § 4 BImSchG einer Genehmigung. Hierbei ist der Umgebungsschutz

nicht auf das Gewerbegebiet beschränkt, sondern umfasst auch jene schutzempfindlichen Bereiche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Fickert/Fieseler, 12. Auf. § 8, Rd. 3.2). Im Sinne der § 15 Abs. 1 erfolgt eine anlagenbezogene Prüfung, wonach u.a. Anlagen unzulässig sind, wenn in dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen hervorgerufen werden. Hierbei orientiert sich der Umgebungsschutz an der Reichweite der Belästigung bzw. der Störung und ist daher nicht auf das Plangebiet beschränkt. Folglich wird der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung am Lehmdobbenweg, sowie im Bereich des Bengenkampsweges, auch bei der Zulassung von Betrieben in Bereichen ohne festgesetzte Schallemissionskontingente, zugrunde gelegt.

Die Einhaltung der Immissionswerte wird somit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Nachweis gewährleistet, dass die Orientierungswerte zur angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden und eine Ausschöpfung der umliegend festgesetzten Schalleistungspegel für benachbarte Gewerbebetriebe gewährleistet bleibt. In diesem Zusammenhang kommt das einschlägige Schallschutzgutachten (Schalltechnisches Gutachten, IEL GmbH, Berichts-Nr. 4009-18-L1, vom 23.10.2018) zur Anwendung.

Die um das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, wonach deren Schutzanspruch dem eines Mischgebietes gleichzusetzen ist. Folglich gelten hier die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von Tags 60 dB(A) und Nachts 45 dB(A). Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die immissionsrelevanten Bereiche im Bebauungsplan entsprechende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die mit Schallemissionskontingenten festzusetzenden Teilbereiche des Gewerbegebietes bilden einen Puffer zwischen der Wohnbebauung und der nicht kontingentierten Gewerbegebietsfläche. Ein unverhältnismäßiges Heranrücken störintensiverer Gewerbebetriebe kann damit ausgeschlossen werden.

Geruchsimmissionen

Aufgrund mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung sowie des Vermarktungsstandorts des Vereins Ostfriesischer Stammviehzüchter eG (VOST) ist innerhalb des Plangebietes mit der Einwirkung von Geruchsimmissionen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Immissionsschutzgutachten bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen beauftragt, um zu untersuchen, ob die Geruchsimmissionen innerhalb der Gewerbegebiete, in denen Betreiberwohnungen zugelassen werden, tolerierbar sind (Immissionsschutzgutachten, LWK- Niedersachsen, Oldenburg, 09.08.2017).

Aus der TA – Luft geht in der aktuellen Fassung nicht hervor, inwieweit zu prüfen ist, ob von einer Anlage Geruchsmissionen hervorgerufen werden, die im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG erhebliche Belästigungen darstellen. Daher gilt in Niedersachsen seit 2001 bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL), die in vorliegender Fassung am 23.07.2009 als gem. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW zuletzt novelliert wurde (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009).

Daher wird zur Beurteilung von Geruchsmissionen gem. der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1GE/m³) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Dem gegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt.

Im vorliegenden Fall sind gem. der GIRL Geruchsmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn 15% der Jahresstunden überschritten werden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen sowie des Vermarktungsstandortes des VOST berücksichtigt. Des Weiteren wurde auch die Emission eines geplanten Flüssigmistlagers beachtet. Die Betriebsentwicklungen der ansässigen Hofstellen, die zu höheren Emissionen führen würden, konnten vernachlässigt werden, da von den Betriebsleitern mittelfristig keine Erweiterungen der Tierbestände vorgesehen sind.

Im Ergebnis wurde festgesellt, dass die im Plangebiet errechneten Geruchsbelastungen, mit Ausnahme eines kleinen Randbereiches im äußersten Nordwesten, als gering zu bewerten sind. Nur auf einer Fläche von ca. 70 m² des Plangebietes liegt die belästigungsrelevante Kenngröße über dem für das Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten maßgeblichen Immissionswert von 15 %.

6.3 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasservorrang- und Wasserschutzgebieten.

Das Gebiet wird über das öffentliche Kanalnetz und über das Grabensystem entwässert. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen.

Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

6.4 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur

Mit der Realisierung der Gewerbefläche werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und weitgehend versiegelt.

Das übrige Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund ihrer Lage direkt an der Bundesstraße aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die für die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen wurden von einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb übernommen. Daher erfolgt mit der vorliegenden Planung kein Flächenentzug für anderweitige landwirtschaftliche Betriebe, wonach eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur auszuschließen ist.

6.5 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 18 (1) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden, wenn durch die beabsichtigte Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Stadt Aurich plant im Zuge der 52. Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung eines ca. 17, 2 ha großen Gebietes für eine gewerbliche Bebauung. Bisher befinden sich hier landwirtschaftliche Nutzflächen, ein landwirtschaftlicher Betrieb und das Betriebsgelände des VOST. Es gehen dann auf ca. 5 ha Acker- und 8 ha Grünland und Ruderalflächen (die übrigen Flächen werden von Wallhecken und Gräben sowie von dem vorhandenen Betriebsgelände

des VOST eingenommen) starke Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher. Von Bau- und Verkehrsflächen beansprucht, verliert das landwirtschaftlich geprägte Gebiet weitgehend seine Funktionen für den Naturhaushalt und mit der Überprägung auch die Funktionen für das Landschaftsbild.

Da das zukünftige Gewerbegebiet an die B 72 grenzt, werden aufwendige Erschließungsmaßnahmen vermieden. Der überwiegende Erhalt des Wallheckennetzes innerhalb des Baugebietes vermindert außerdem Auswirkungen dieser Planungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dazu ist geplant, fünf Meter breite Schutzstreifen beidseitig der Wallhecken – gemessen jeweils von der Mittellinie der Wallhecke - als Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB´ auszuweisen, die dem Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen dienen.

Eine Biotoptypenkartierung ist durch die Landschaftsarchitektin Frau Claudia Beltle im Juli 2016 erfolgt. Das Bestandsaufmaß erfolgte dazu durch den ÖbVI Thomas & Splonskowski im September 2016 und ergänzend im März 2017.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte für den Kernbereich (Ostteil) durch den Dipl.-Ing. Michael Götsche von Mai bis Oktober 2013.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 18.05.2017 fand durch das Sachverständigenbüro Baum (Laer) im Zeitraum August 2017 bis Juli 2018 eine Nachkartierung des Kernbereiches (Ostteil) und eine ergänzende Kartierung des Erweiterungsbereiches (Westteil) für die Fledermäuse statt. Bestandteil der Untersuchung war auch eine Baumhöhlenkontrolle im Bereich der Wallhecken-Überhänger (Stieleichen).

Entsprechend dieser Abstimmung erfolgte auch eine Brutvogelkartierung durch Herrn Andreas Wilczek vom Büro Galaplan vom März bis Juli 2018. Im Rahmen dieser Untersuchung mit acht Tagbegehungen und drei Dämmerungsbegehungen wurden auch die dabei beobachteten Amphibien und Gastvögel erfasst.

Die Ergebnisse beider Erfassungen bilden eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.

Als Ausgleich für die Zerstörung von Funktionen des Gebietes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes ist geplant:

- Als Kompensation für das Schutzgut Boden die Extensivierung und Wiedervernässung eines Forstgebietes.

- Als Kompensation für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere: Neuanlage von Wallhecken sowie externe Neuanlage von Wallhecken im Rahmen des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes.
- Kompensation für das Schutzgut Landschaftsbild: Wird auf gleicher Fläche wie die Kompensation für die Schutzgüter Pflanzen und Tieren erfüllt (Mehrfachkompensation).

Im Zuge der Bebauungsplanung müssen diese Gefährdungsrisiken genauer überprüft und durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Für die nicht zu vermeidenden prognostizierten Eingriffe müssen darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung entwickelt werden.

Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen wurden und werden eingehend ermittelt und bilanziert und im Umweltbericht dargestellt und fortgeschrieben. Die Naturausstattung des Planbereichs, die eine Verschlechterung erfährt, ist der überschlägigen Bestandserhebung zu entnehmen:

Es kommen im Geltungsbereich ca. 830 lfdm. Wallhecken hinzu (in der Summe also 827+263+830).

Bestand	zukünftige Nutzung/Biotop	
Gehölze		
HW	827	HWM/HWB/HWS
HW	263	GE/Verkehrsflächen
HBE/HEB (Baumschutzsatzung)	10 St	GE/Verkehrsflächen
Gewässer		
FGZ	1.070 m	GE/Verkehrsflächen
Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Ruderalflure		
AS	4,95 ha	GE/Verkehrsflächen, Grünfläche
GI	4,27 ha	GE/Verkehrsflächen
GE	0,49 ha	GE/Verkehrsflächen
GA	2,28	GE/Verkehrsflächen
UH	0,75 ha	GE/Verkehrsflächen, Grünfläche
GM	0,76 ha	GE/Verkehrsflächen
Siedlungsbiotope		
ODL/PHZ	0,73 ha	GE/Verkehrsflächen
OVS/GRR	0,1 ha	Verkehrsfläche
ODP/GRA	2,06 ha	vorhand. VOST-Betriebsgelände

Die Versiegelung der Gewerbeflächen soll mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht werden, was zu einer Versiegelung von bis zu 80 % der überplanten Flächen führt. Zusammen mit den Verkehrsflächen beträgt die maximal zulässige Neuversiegelung dann ca. 10 ha im derzeitigen Außenbereich. Der Kompensationsbedarf für die Versiegelung wird nach der Breuerschen Methode mit dem Faktor 0,5 berechnet, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf von ca. 5 ha zu dem Ausgleichs- bzw. Ersatzbedarf für die Beeinträchtigung der Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich wird.

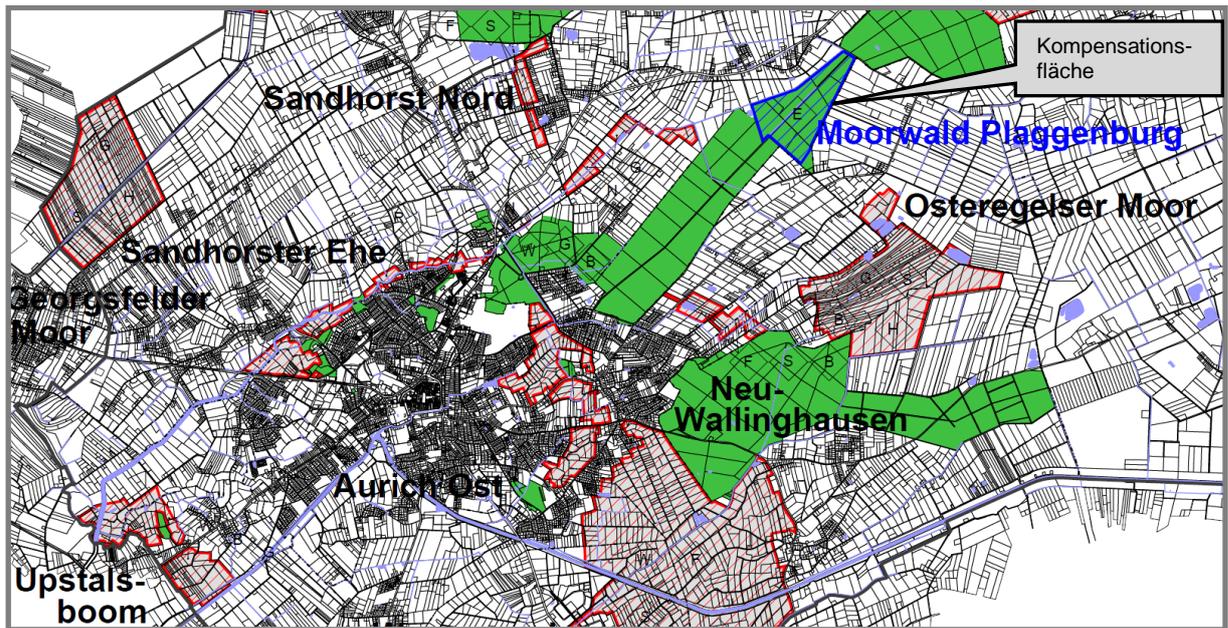
Alle im unbebauten Bereich festgestellten Biotoptypen ab Wertstufe II, deren zu erwartende Wertstufe zukünftig darunter liegt, werden als vollständig zu kompensierende Einheiten gewertet und gehen somit mit der vollen Flächenzahl in die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein. Die Flächen mit Sandacker (AS) und Grünland-Neueinsaat (GA), die schon zum derzeitigen Zeitpunkt von geringer Bedeutung sind und eine geringe Bedeutung auch für das Schutzgut Tiere aufweisen sowie bereits bebaute Bereiche gehen als Verlust für Arten und Lebensgemeinschaften nur mit ihrem zusätzlich versiegelbaren Anteil in

diese Bewertung ein. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die wegen der derzeitigen Naturlausstattung und der geplanten Nutzung zu erwarten sind, müssen im Möglichen vermieden, bzw. da z.T. unvermeidbar, bei der Kompensation berücksichtigt und ausgeglichen werden.

Im Ergebnis kann der Eingriff nicht innerhalb des vorliegenden Plangebietes ausgeglichen werden, deshalb stellt die Stadt Aurich ausreichend Kompensationsfläche außerhalb des Baugebietes zur Verfügung, auf denen die im Umweltbericht angegebenen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

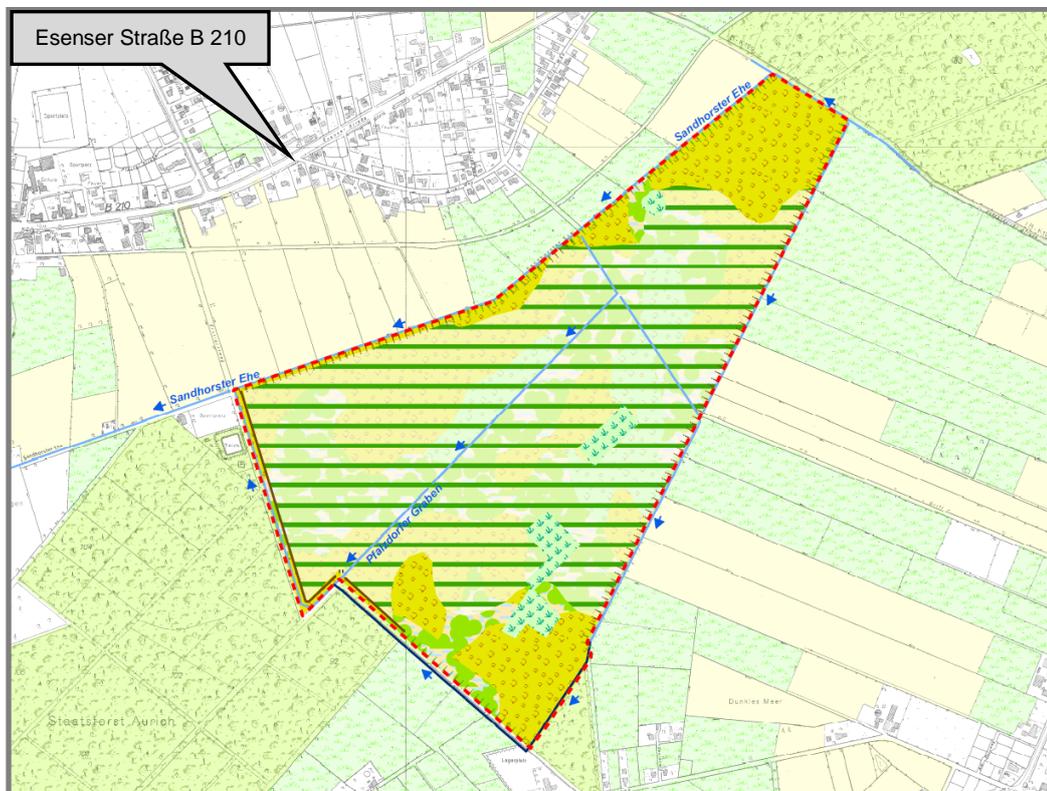
Eine teilweise Kompensation erfolgt innerhalb eines Kompensationsflächenpool „Pfalzdorfer Graben“, der durch das Forstamt Neuenburg bereitgestellt wird und auf einer Gesamtfläche von rd. 88 ha Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt bereitstellt. Der Schwerpunkt der Renaturierung des Kompensationspool Pfalzdorfer Graben liegt in der weitgehenden Wiederherstellung des ursprünglichen Wasserhaushalts innerhalb des Projektgebietes. Dies ist aufgrund der Lage im Raum bei einer geänderten Vorflut möglich, ohne Anlieger des Projektgebietes in ihrem berechtigten Interesse der Oberflächenentwässerung zu beeinträchtigen.

Konkret wird dazu eine Kammerung des Pfalzdorfer Grabens in mehreren Segmenten vorgenommen. Die Erdaushubwälle entlang des Pfalzdorfer Grabens werden in Absprache mit der Stadt Aurich abschnittsweise eingeebnet, um ein Austreten des Wassers in die Fläche und somit die Schaffung von größeren temporären Wasserflächen zu ermöglichen. Im Abflussbereich des Pfalzdorfer Graben in den „Wilberts Graben“ wird eine feste Staumarke auf dem Niveau von 10,4 m NN eingerichtet. Im Randbereich des Kompensationspools im Osten, im Süden und im Westen ist eine Verwallung mit einer Höhe von 10,4 m NN beabsichtigt. Hierdurch soll eine maximale Wasserrückhaltung innerhalb des Kompensationspools erzielt werden. Zugleich sollen Beeinträchtigungen von Oberliegern ausgeschlossen werden. Die Verwallung orientiert sich von der Gestalt an den vorhandenen Wallhecken.



Lage des Kompensationspools im Raum (Auszug ohne Maßstab)

Bei den rot und blau umrandeten Flächen handelt es sich um Kompensationsuchräume. Die geplante Kompensationsfläche (Kompensationspool „Pfalzdorfer Graben“) ist blau umrandet.



Abgrenzung des Kompensationspools „Pfalzdorfer Graben“ (Auszug ohne Maßstab)

7 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind dem Landkreis Aurich keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst auf der Grundlage von Luftbildern überprüft. Gegen die geplante Nutzung bestehen keine Bedenken in Bezug auf Bomben (Abwurfmunition).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

8 Belange der Archäologie

In Abstimmung mit der Ostfriesischen Landschaft wurde eine Prospektion zur Ermittlung potentieller archäologischer Bodenfunde durchgeführt. Hierbei wurden keine Anhaltspunkte auf mögliche Bodenfunde festgestellt. Im Rahmen der Prospektion sind auch im höher gelegenen Areal keine Befunde aufgetreten. Folglich sind keine weiteren archäologischen Maßnahmen notwendig.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem ur- und frühgeschichtliche Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu erwarten sind. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme - entgegen.

9 Infrastrukturerschließung

Straßenerschließung

Das Plangebiet der 52. Flächennutzungsplanänderung wird derzeit über die Bundesstraße 72 und den Lehmdobbenweg sowie den Bengenkampsweg erschlossen. Im Rahmen der Planung ist eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich über den Knotenpunkt B 72 / Lehmdobbenweg vorgesehen. Der Einmündungsbereiches B 72 / Bengenkampsweg wird hierbei nicht für eine Erschließung des Gewerbegebietes in Anspruch genommen. Der Anschluss der neu geplanten Gewerbestraße an den Bengenkampsweg erfolgt erst nach Aufhebung der Einmündung des Bengenkampswegs in die Bundesstraße B 72.

Über die Bundesstraße B 72 erfolgt die Anbindung an die Autobahn A 31 Emden – Oldenburg/Bremen.

Der Lehmdobbenweg soll, um den künftigen Ansprüchen des Gewerbegebietes gerecht zu werden, im Standortbereich des geplanten Gewerbegebietes entsprechend ausgebaut werden. Der entstehende Knotenpunkt an der B 72 ist über eine Lichtsignalanlage geregelt.

Hauptversorgungsleitung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Hauptversorgungsleitung die als Hinweis in die Planung aufgenommen wird. Es handelt sich hierbei um eine Gasdruckrohrleitung mit einem beidseitigen Sicherheitsstreifen von 4 m gemessen von der Rohrachse.

Wasserversorgung

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

Strom- und Gasversorgung

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

Breitband - Versorgung

Es ist beabsichtigt innerhalb des Gewerbegebietes einen Breitbandausbau mittels FTTFI-Technik vorzunehmen. Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird

ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Gebäuden erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.

Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.

Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn/Geschäftseinheit können normale Netzwerkkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden.

Nach dem Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

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

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge der DVGW W 405 von mind. 1.600l/Min bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten.

Die Versorgung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Für die Unterhaltung der Gräben III. Ordnung (einschl. Verrohrungen und privaten Regenrückhalteeinrichtungen) ist nach § 40 Wasserhaushaltsgesetz der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig.

Die aufzustellenden Entwürfe für die Oberflächenentwässerung werden vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Untere Wasserbehörde, zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Schmutzwasserabführung

Das geplante Baugebiet wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation an die Zentralkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen.

Abfallentsorgung

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

