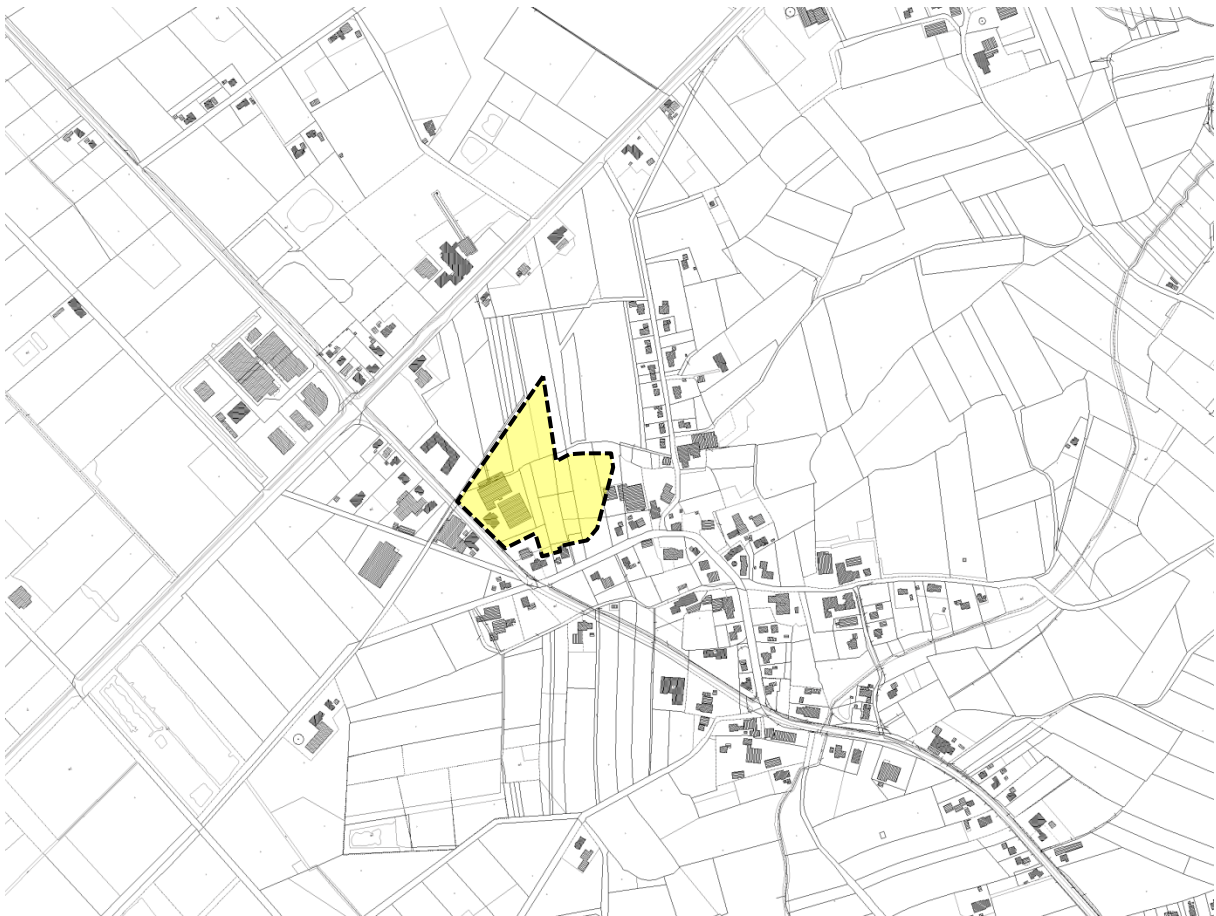


# STADT AURICH

## Begründung zum Flächennutzungsplan 61. Änderung "Westerlooger Straße / Alter Herrweg" der Stadt Aurich



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

07.11.2019

**Stadt Aurich**  
Bürgermeister - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH  
Jülicher Straße 318 - 320  
52070 Aachen  
Telefon 0 241 / 56 81 70  
Telefax 0 241 / 16 34 35



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
1.1	Änderungsanlass	4
1.2	Standort- beziehungsweise Einzelfallbegründung	5
1.3	Gegenüberstellung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Janssen mit anderen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen	6
1.4	Gewerbliche Bauflächen in Middels	7
<b>2</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Nutzung / städtebauliche Struktur</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>8</b>
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	9
4.2	Regionalplanerische Vorgaben	11
4.3	Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen	12
4.4	Wasserschutzgebiet Harlingerland	13
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>
5.1	Bisherige Darstellung	13
5.2	Inhalt der Änderung	13
<b>6</b>	<b>Externe Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>13</b>
7.1	Belange des Denkmalschutzes	13
7.2	Verkehr/Erschließung	13
7.3	Ver- und Entsorgung	14
7.4	Immissionsschutz	14
7.5	Belange von Boden, Natur und Landschaft	14
7.6	Altstandorte und Altablagerungen	15
<b>8</b>	<b>Alternative Standortmöglichkeiten</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>

### Abkürzungsverzeichnis

siehe im Text

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich

### Quellenverzeichnis (DIN Normen und sonstige Regelwerke)

N.N.

### Anhangverzeichnis

N.N.

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Änderungsanlass

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich soll geändert werden, um die Erweiterung bzw. Umstrukturierung des im Ortsteil Middels - Westerloog ansässigen Unternehmens Kommunaltechnik Janssen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der Siedlungsrandarrondierung die gemischte Baufläche zwischen den Siedlungsflächen Schwarzer Weg und dem Unternehmen Kommunaltechnik Janssen nach Norden erweitert um hier insbesondere dem Lohnunternehmen Decker zukünftig Betriebserweiterungen ermöglichen zu können.

Da die Betriebserweiterungen teilweise außerhalb der im Zusammenhang der bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB geplant sind und nur das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Decker unter die privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB fällt, ergibt sich eine bauleitplanerische Planungserfordernis. Die geplanten Vorhaben können im Außenbereich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. In diesem Zusammenhang dürfen u.a. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Vorhaben nicht widersprechen. Weil sich die geplanten Betriebsflächen beider Unternehmen bis in den Bereich der Flächen für die Landwirtschaft erstrecken, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (61. Änderung) erforderlich.

Anstelle der Flächen für die Landwirtschaft ist eine dem Vorhaben angemessene Darstellung im Flächennutzungsplan zu wählen. Die Darstellung eines Dorfgebietes (MD) scheidet jedoch aus, da beide Betriebe keine typischen Landwirtschaftsbetriebe sind, sondern ein reiner Lohnbetrieb bzw. Standort eines Unternehmens für Kommunaltechnik mit einem Fuhrpark zur kommunalen Straßenunterhaltung.

Die Ziele der Regionalplanung geben vor, dass eine Konzentration von Gewerbegebieten im Nahbereich der Stadt Aurich Vorrang hat, um einer gewerblichen Zersiedelung entgegenzuwirken. Eine Entwicklung gewerblich genutzter Standorte außerhalb dieser Schwerpunktbereiche kann jedoch im Einzelfall sinnvoll sein, um die bestehende Infrastruktur zu schützen und ortsansässigen Unternehmern Gelegenheit zur Eigenentwicklung zu geben.

Die Stadt Aurich hat gemäß diesen Vorgaben die Schwerpunkte der Gewerbeansiedlung im Nahbereich der Stadt geschaffen. Um dieser Entwicklung nicht entgegenzuwirken, sollen bestehende ebenso wie zukünftige Gewerbebetriebe nur mit Augenmaß entwickelt werden und lediglich dazu dienen, die vorhandene Infrastruktur zu fördern und den ortsansässigen Unternehmen Raum zur nachhaltigen Eigenentwicklung zu bieten. Diese Vorgaben der Raumordnung erfüllt die Überplanung und Umstrukturierung des bereits seit Jahrzehnten an diesem Standort vorhandenen Betriebes. Im vorliegenden Fall handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern um eine Überplanung, um den ortsansässigen Unternehmen am Firmensitz Raum zur Eigenentwicklung zu geben.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich diese beiden oben genannten Betriebsformen nicht in Gewerbegebieten ansiedeln. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die genannten Betriebsformen sich aus landwirtschaftlichen Betrieben heraus sukzessiv entwickeln und dabei ihren landwirtschaftlichen Betriebszweig unter Nutzung von Synergieeffekten weiterführen. Daher wird von der Darstellung gewerblicher Bauflächen (G) ebenfalls Abstand genommen.

Insofern ist zur bauleitplanerischen Absicherung die Darstellung von gemischten und gewerblichen Bauflächen erforderlich. Inhaltlich erscheint diese Vorgehensweise am besten geeignet, den spezifischen Nutzungsansprüchen beider Betriebe am Standort im Ortsteil Aurich - Middels zu entsprechen. Beide Betriebe sind historisch gewachsen und beschäftigen Mitarbeiter insbesondere aus dem örtlichen Nahbereich.

Die Betriebsstrukturen und -abläufe sind auf den Standort zugeschnitten und erlauben keine Verlegung der Betriebe an andere Standorte im Stadtgebiet, darüber hinaus fehlen hierzu auch die notwendigen Flächenreserven im Gewerbegebiet in Aurich Middels. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Verbesserung der Betriebsbedingungen vor Ort die einzig sinnvolle Möglichkeit, den künftigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden daher die Voraussetzungen geschaffen, die bereits als Standort der beiden Betriebe vorhandenen Flächen sinnvoll zu ergänzen, ohne dass an anderer Stelle Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen oder städtebauliche beziehungsweise technische Infrastruktur erstmalig hergestellt werden muss. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit den Ressourcen Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 entsprochen.

Gleichzeitig wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ein Bebauungsplan für den nicht unter § 35 Abs. 1 BauGB fallenden Bereich der Firma Janssen aufgestellt, um die Errichtung von Wohngebäuden im Dorfgebiet bzw. Lagerflächen und -hallen sowie Fuhrparkunterständen im Gewerbegebiet planungsrechtlich zu verankern.

## 1.2 Standort- beziehungsweise Einzelfallbegründung

Verschiedene Gründe sprechen für die Standortwahl in Aurich - Middels:

- es handelt sich um einen bereits bestehenden Firmenstandort
- die Mitarbeiter des Unternehmens stammen aus dem näheren Umfeld
- der Betrieb verfügt am derzeitigen Standort über eine eigene regenerative Energieversorgung, bestehend aus einem BKHW, das zusammen mit dem Objekt "Mittelpunkt" (Hauptversorgungsgebäude) ein gemeinsames Netz bildet
- Es sind mehrere Photovoltaikanlagen mit Speichersystem vorhanden
- es gibt eine größere Hackschnitzelfeuerungsanlage, welche per Nahwärmenetz den Betrieb versorgt
- die Hackschnitzel stammen aus dem Material, welches im Rahmen der Tätigkeit des Betriebs anfällt (geschlossener Ökokreislauf) und das im Betrieb weiter verarbeitet wird (u.a. getrocknet)
- das Auslagerungspotential des Betriebes ist durch größeren Flächenankauf im Gewerbegebiet Middels bereits ausgeschöpft, trotzdem besteht am Stammsitz noch immer Erweiterungsbedarf
- Beabsichtigung des Ausbaus des vorhandenen Nahversorgungssystems
- Verbesserung der Immissionsbelastung für die umgebene vorhandene Bebauung
- aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Verlegung nicht realisierbar
- die Umsetzung der Erneuerung und Erweiterung soll sukzessive in mehreren zeitlichen Phasen ablaufen, daher ist ein Umzug mit Neubau an anderer Stelle, im Besonderen im Zusammenhang mit dem Nahwärmekonzept, nicht möglich.

Da der Flächennutzungsplan aus dem Regionalen Raumordnungsplan entwickelt werden muss, muss bezüglich der Standortwahl auch überprüft werden, ob die Vorgaben und Ziele des RROP und in diesem Falle die Ziele und Grundsätze des LROP (Siehe Punkt 4 ff) mit den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes zu vereinbaren sind.

### **Regionalplanerische Vorgaben (Entwurf des RROP 2018 / 2 des Landkreises Aurich)**

Da der Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung, abgesehen von begründeten Einzelfallentscheidungen, Gewerbebetriebe hauptsächlich in Vorranggebieten für industrielle Anlagen und Gewerbe ansiedeln möchte, wurden

in einem ersten Schritt, nach der Standortwahl, die regionalplanerischen Vorgaben betrachtet.

Auf regionalplanerischer Ebene werden die Elemente Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, Tourismus sowie Landwirtschaft, Verminderung der Belastungen für Natur und Umwelt und Förderung der sozialen Entwicklung als grundlegende Ziele aus den landesplanerischen Vorgaben übernommen.

Daher ist anzunehmen, dass das zukünftige RROP des Landkreises Aurich der Weiterentwicklung der betroffenen Betriebe am gewachsenen Standort den Zielen der Regionalplanung nicht widerspricht, da mit dieser Entwicklung die:

- Erhaltung / Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit
- Bestandspflege und Neuansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen

gefördert wird.

Mit der Flächennutzungsplanänderung, die die Erweiterung der vor Ort gewachsenen Betriebe mit direktem Familienanschluss ermöglicht, wird insbesondere der Bestandspflege und somit der Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung entsprochen.

### **1.3 Gegenüberstellung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Janssen mit anderen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen**

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Janssen ist ein untergeordneter Betriebszweig der Firmengruppe Janssen, die sich aus mehreren Tätigkeitsbereichen (siehe Kapitel 1.1) zusammensetzt. Durch die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes wird das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Janssen keine Sonderstellung gegenüber den anderen in der Region Aurich vorhandenen Lohnunternehmen bekommen, da am Betriebsstandort Aurich Mittels in erster Linie die Bereiche Wohnen, Verwaltung, Lager, Werkstatt und regenerative Energiegewinnung mit einem Nahwärmenetz gefördert werden sollen.

Einen weiteren Betrieb wie das Unternehmen Janssen, mit einer Ausrichtung auf Leistungen für kommunale Stellen, gibt es im Stadtgebiet von Aurich nicht.

Landwirtschaftliche Lohnunternehmen sind daher nur sehr bedingt als ähnliche Betriebe einzustufen.

Ein solches Unternehmen wäre der am alten Heerweg Nr. 6c ansässige Betrieb in Middels - Westerloog. Für diesen Betrieb wird durch Darstellung einer gemischten Baufläche im Zuge der 61. Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung des Betriebes vorbereitet.

Es besteht noch ein weiteres landwirtschaftliches Lohnunternehmen, welches zumindest als Unternehmen eine annähernd gleiche Größe wie das Unternehmen Janssen aufweist. Diese Fläche liegt im Ortsteil Walle im Außenbereich. Erweiterungsabsichten sind der Baugenehmigungsbehörde nicht bekannt. Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des § 35 BauGB wäre eine betriebliche Erweiterung im Außenbereich möglich.

Ein weiterer Betrieb befindet sich im ausgewiesenen Gewerbegebiet an der Dornumer Straße in einer Größe von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Hier liegen ebenfalls keine Erweiterungsabsichten vor.

Bei weiteren landwirtschaftlichen Lohnunternehmen im Stadtgebiet Aurich handelt es sich um sehr kleine Betriebe, die sich in den Ortsteilen Walle und Schirum befinden.

Bei zwei Lohnunternehmen stellt das Lohnunternehmen nur einen untergeordneten Teil landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe dar.

#### **1.4 Gewerbliche Bauflächen in Middels**

Im Gewerbegebiet Middels hat die Firmengruppe Janssen ein 8.500 m<sup>2</sup> großes Gewerbegrundstück erworben. Auf diesen Flächen werden Nutzungen stattfinden, die von Ihrer Nutzungsintensität her im hier geplanten Gewerbegebiet und aufgrund der angrenzenden Wohngebäude in der Nachbarschaft wegen der möglichen Lärm und Geruchsemmission nur schwer realisierbar sind. Es ist zum einem vorgesehen, dass auf diesem Gewerbegrundstück Grünabfälle behandelt werden, die nicht für die thermische Energiegewinnung verwendet werden können. Zum anderen sollen hier aufgenommene Böden gelagert und / oder behandelt werden, bevor sie wieder eingebaut beziehungsweise entsprechend ihrer Klassifizierung zur Deponierung vorbereitet werden. Ein konkretes Nutzungskonzept für die Fläche mit den dazugehörigen Baukörpern wird zukünftig bedarfsgerecht entwickelt.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet Middels keine ausreichenden Gewerbeflächen für die Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes vorhanden. Auf eine weitergehende Quantifizierung kann allein schon deshalb verzichtet werden, da die geplanten Betriebsabläufe mit Blick auf das standortgebundene Nahwärmenetz und die damit verbundenen Synergieeffekte am Standort Gewerbegebiet Middels nicht realisiert werden können.

### **2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4 ha und befindet sich nordöstlich der Kreisstraße K 122 – Westerlooger Straße bzw. nordwestlich der Straße Alter Heerweg im Auricher Ortsteil Middels - Westerloog. Der Bereich grenzt westlich an die Kreisstraße, nach Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen und nach Osten / Südosten an die vorhandene Bebauung am Schwarzen Weg.

### **3 Nutzung / städtebauliche Struktur**

Der Änderungsbereich dient derzeit je zur Hälfte als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Betriebsgelände der beiden Unternehmen. Auf dem Gelände befinden sich Lagerhallen, Unterstände des Fuhrparks, Anlagen zur Energieversorgung der Betriebe sowie Wohngebäude (je nach Gebietsdarstellung streichen).

Die vorhandenen Betriebsgebäude bzw. -hallen haben Größen zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> bei Höhen von bis zu 8 m. Das städtebauliche Bild im Ortsteil Middels - Westerloog ist an den Erschließungsstraßen und im Ortskern von einer dörflichen Wohn- und Mischbebauung geprägt. Größere gewerblich genutzte Gebäude befinden sich im Ortsteil Middels - Westerloog meist in zweiter Reihe und üben sich dadurch zurückhaltend auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus.

Während das Lohnunternehmen Decker seit Ende der 1950er Jahre Bestell- und Erntearbeiten für landwirtschaftliche Betriebe durchführt, hat sich der Betrieb Janssen in den vergangenen Jahrzehnten vom Lohnunternehmen zu einem Betrieb für Kommunaltechnik entwickelt. Der Betrieb übernimmt stellvertretend vielfältige kommunale Aufgaben der Straßenreinigung und -unterhaltung sowie Fäll- und Entsorgungsarbeiten.

Beide Betriebe haben sich eigenständig entwickelt und spezialisiert und stehen nicht in Konkurrenz zueinander. Aufgrund der historischen Entwicklung vom typischen landwirtschaftlichen Dienstleister hin zu spezialisierten Unternehmen mit einem landwirtschaftlichen Betriebszweig genügen die Gebäude und deren Anordnung nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Beide Unternehmen sind daher dringend auf die sukzessive Erneuerung der Betriebsgebäude bei gleichzeitiger Vergrößerung der Betriebsfläche angewiesen. Beim Betrieb Kommunaltechnik Janssen ergibt sich das Flächenerfordernis insbesondere aus dem stetig gewachsenen Fuhrpark für die Straßenunterhaltung.

Dieser Betrieb verfügt über eine eigene regenerative Energieversorgung. Diese besteht aus mehreren Photovoltaikanlagen mit Speichersystem sowie einem Holz - Hackschnitzelheizwerk mit Nahwärmeversorgung und einem Blockheizkraftwerk. Die zur Befeuerung notwendigen Hackschnitzel werden auf dem eigenen Firmengelände verarbeitet. Neben der eigenen Verwertung werden die Holz - Hackschnitzel auch an Endverbraucher verkauft. Die besondere auf den Betrieb zugeschnittene Art der Energieversorgung soll auch im Zusammenhang mit der Umstrukturierung beibehalten und erweitert beziehungsweise erneuert werden. Mit der Erweiterung und Umstrukturierung der Betriebsstandorte wird die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe zur Strom- und Wärmeerzeugung weiter ausgebaut.

Da die Anlagen hierzu auf den bisherigen Betriebsstandorten bereits vorhanden sind und weiter ausgebaut werden sollen, ist eine Verlagerung der Betriebsstandorte in ein anderes bestehendes Gewerbegebiet bereits aus diesem Grund nicht möglich. Überdies soll die Umstrukturierung der Betriebe - insbesondere beim Betrieb für Kommunaltechnik - stufenweise über mehrere Jahre erfolgen. Die bestehenden Gebäude werden in den ersten Bauphasen noch benötigt, bis neue Anlagenteile hergestellt sind. Erst danach erfolgen ein schrittweiser Rückbau bestehender Gebäude und entsprechende Neubauten. Diese Vorgehensweise ist hinsichtlich der laufenden Betriebstätigkeiten notwendig, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen wegen den mit der Erweiterung verbundenen Investitionen.

Die Fläche der baulichen Anlagen wird beim Betrieb Janssen mit Abschluss der letzten Bauphase von derzeit etwa 4.300 m<sup>2</sup> auf etwa 8.000 m<sup>2</sup> anwachsen, der Betrieb Decker wird sich von derzeit 2.000 m<sup>2</sup> auf ca. 3.200 m<sup>2</sup> bebaute Fläche vergrößern. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch die unbebauten Betriebsflächen deutlich vergrößert werden. Der hieraus resultierende Flächenbedarf könnte nicht ortsnah im vorhandenen Gewerbegebiet gedeckt werden.

Da die künftigen Betriebsgebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und äußeren Gestalt den vorhandenen Gebäuden ähneln, ist die städtebauliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu befürchten.

Aus den genannten Gründen ist festzustellen, dass vollständige Betriebsverlagerungen an andere Stelle für beide Betriebe ausscheiden. Unter Berücksichtigung der Standortvorteile wie der verkehrsgünstigen Lage an der Hauptverkehrsstraße, der Ausnutzung der vorhandenen Flächen und der Nutzung der gegebenen betrieblichen Strukturen erscheint eine Entwicklung der Betriebsstandorte im Ortsteil Middels - Westerloog planerisch sinnvoll und wirtschaftlich nachhaltig.

#### **4 Übergeordnete Planungen**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich (RROP 2006) stellt für den Änderungsbereich Siedlungsbereich und weiße Fläche dar. Diese Darstellung wird auch im Rahmen des in Aufstellung befindlichen RROP 2018 unverändert beibehalten. Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinen naturschutzrechtlichen Festsetzungen und dient nicht der Naherholung. Da das RROP des Landkreises Aurich am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten ist und das aktuelle sich in Aufstellung befindliche RROP des Landkreises Aurich noch nicht verbindlich ist, werden in einem ersten Schritt die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) geprüft.



#### 4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Bei der Betrachtung des LROP sind im Besonderen die Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung unter

*Punkt 3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen,*

*Unterpunkt 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz,*

*Absatz 02 **Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.***

zu beachten und in einem ersten Schritt mit den übrigen Regelungen, die die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung haben, abzugleichen.

Hierbei sind in Bezug auf die geplante Erweiterung des Bestandsbetriebes folgende Regelungen zielführend und nachhaltig:

*Punkt 1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume*

*Unterpunkt 1.1. Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes*

*Absatz 02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.*

*Dabei sollen*

- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*

Weitergehend wird im Unterpunkt 1.1 erläutert:

*Absatz 05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.*

*Absatz 07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen*

*Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien.....*

*Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um*

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können,*
- die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken,*
- die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten,.....*

*Punkt 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur*

*Unterpunkt 2.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur*

*Absatz 01 In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*

*Absatz 04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

*Absatz 05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

*Absatz 06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. ....*

*Punkt 4 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale*

*Unterpunkt 4.2. Energie*

*Absatz 01 Bei der Energiegewinnung und -verteilung sind die Versorgungssicherheit, Preisgünstigkeit, Verbraucherfreundlichkeit, Effizienz und Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen.*

*Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden. Die Träger der Regionalplanung sollen darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Anteil einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien insbesondere der Windenergie, der Solarenergie, der Wasserkraft, der Geothermie sowie von Biomasse und Biogas raumverträglich ausgebaut wird.*

*An geeigneten Standorten sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Energieclustern auf Basis erneuerbarer Energien geschaffen werden;*

*Der Absatz 01 schließt mit dem Ziel der Raumordnung:*

***Vorhandene Standorte, Trassen und Verbundsysteme, die bereits für die Energiegewinnung und -verteilung genutzt werden, sind vorrangig zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.***

Unter den zuvor aufgezählten Punkten des LROPs lässt sich erkennen, dass die Erweiterung des Unternehmens Kommunaltechnik Janssen und den benachbarten Lohnunternehmen, im Besonderen vor dem Hintergrund, dass es sich wenn überhaupt um eine untergeordnete raumplanerische Entwicklung handelt, mit den Zielen des LROPs übereinstimmt.

Im Besonderen sind hier hervorzuheben, dass durch die Erweiterung des Betriebes vor Ort die Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung minimiert wird und das durch die Optimierung der Biomassennutzung sowie durch den Ausbau der Solarnutzung das Nahversorgungsnetz gestärkt wird.

#### 4.2 Regionalplanerische Vorgaben

Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Entwurf eines neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht (siehe Bild 1), vom 26.02.2018 bis zum 26.03.2018 lag der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes gemäß § 10 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) und § 3 Abs. 3 des Niedersächsisches Raumordnungsgesetzes (NROG) zur Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit erneut aus. Der dritte Beteiligungsschritt erfolgte vom 12. Oktober 2018 bis einschließlich 12. November 2018. Die im Entwurf formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich (RRoP 2006) stellt für den Änderungsbereich teilweise vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherte Bereiche beziehungsweise weiße Fläche dar. Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich im Vorbehaltsgebiet Fluglärmszone 1 tlw. und Fluglärmszone 2 tlw. (siehe Kapitel 4.3). Diese Darstellung wird auch im Rahmen des in Aufstellung befindlichen RROP 2018 (Bild 1 alt) unverändert beibehalten bzw. im Entwurf 2018/2 (Bild 1) präzisierend dargestellt.

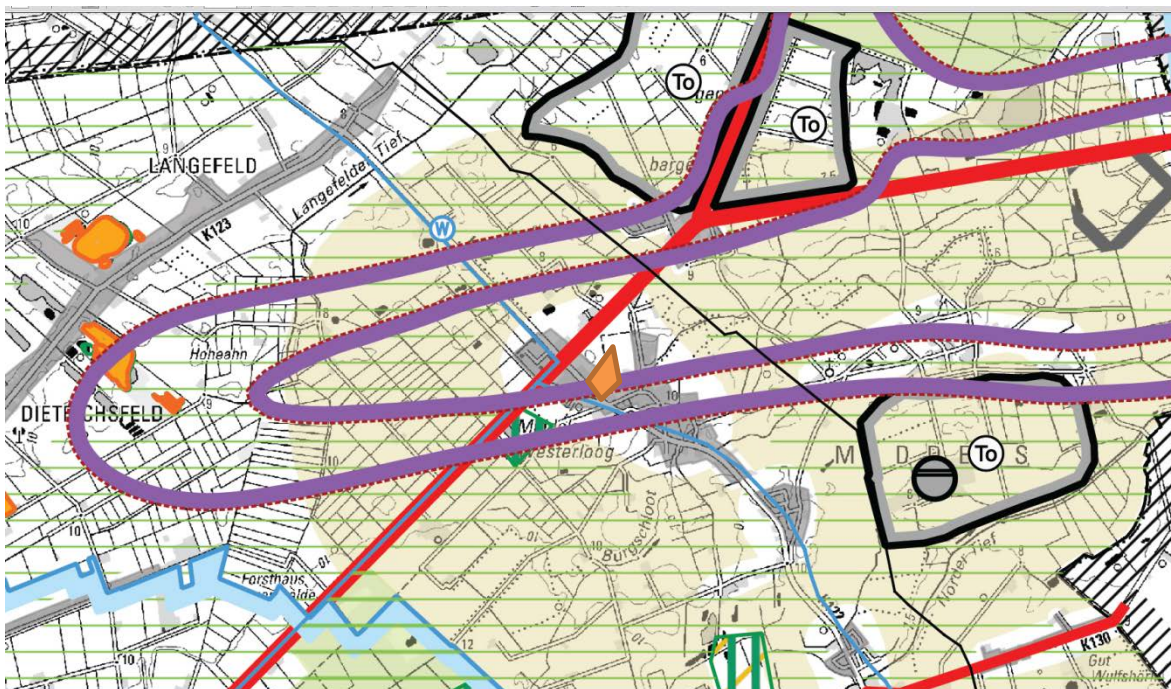


Bild 1 alt: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich

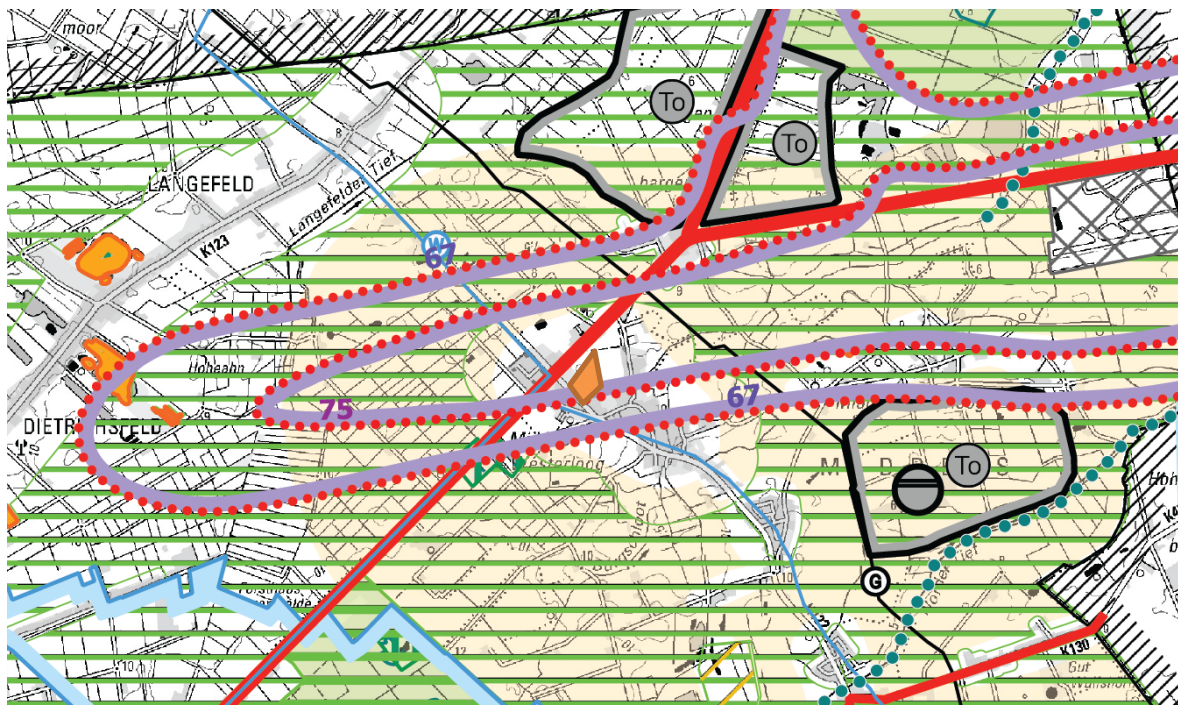


Bild 1: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018/2 des Landkreises Aurich

Die geplanten Änderungen / Erweiterungen der beiden Betriebsgelände haben eine Größe von ca. 4,0 ha, von denen ca. 1,0 ha bereits als Siedlungsfläche dargestellt ist, daher ist anzunehmen, dass der Änderungsbereich für die Regionalplanung eine untergeordnete Bedeutung hat. Der Änderungsbereich ermöglicht die Erweiterung von zwei bestehenden Betrieben, daher beeinflusst er die räumliche Entwicklung oder Funktion wenn überhaupt nur sehr gering, und ist nicht als raumbedeutsame Planung (auf regionalplanerische Ebene) zu betrachten.

Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich in einem Quadranten, der wie folgt begrenzt wird:

- im Nordwest von der Bundesstraße 210 mit den anliegenden Hofanlagen,
- im Osten vom Schwarzer Weg mit der anliegenden Wohn- und Hofbebauung,
- im Süden vom Alter Herrweg mit der anliegenden Wohn- und Hofbebauung,
- im Südwesten von der Westerlooger Straße mit der anliegenden Wohn- und Hofbebauung sowie einem Sporthotel, einer Discothek und dem Lohnunternehmen Jansen.

Somit handelt es sich bei der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes um eine Siedlungsrandenerweiterung, die regionalplanerisch verträglich ist.

#### 4.3 Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen.

Der Bereich, in dem die zukünftige Wohnnutzung stattfinden soll, liegt im Bereich der Tag-Schutzzone 2. In diesem Bereich wird durch den Gesetzgeber die Belastung so eingestuft, dass die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Immissionen beziehen, ausgeschlossen ist. Regelungen im Rahmen der 61. Flächennutzungsplanänderung sind nicht notwendig.

#### **4.4      Wasserschutzgebiet Harlingerland**

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III B im Wasserschutzgebiet Harlingerland. Diese entspricht im Idealfall weitestgehend dem Grundwassereinzugsgebiet der Förderbrunnen, so dass die gesamte Entnahmefläche vor besonderen Verunreinigungen geschützt ist. Die Auflagen der Schutzgebietsverordnung müssen erfüllt werden.

### **5           Flächennutzungsplan**

#### **5.1        Bisherige Darstellung**

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als gemischte Baufläche dargestellt.

#### **5.2        Inhalt der Änderung**

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in gewerbliche Bauflächen.
- Änderung von „gemischte Bauflächen“ in gewerbliche Bauflächen.
- Änderung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „gemischte Bauflächen“ um den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit der betrieblichen Erweiterung zu bieten bzw. um die Realisierung eines Generationenhauses auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern.

### **6           Externe Ausgleichsmaßnahme**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, die im Parallelverfahren erfolgt, soll der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Gemarkung Middels - Westerlog, Flur 11, Flurstück 2 erfolgen, südwestlich der Langenfelder Straße auf Höhe der Hausnummer 5 mit Zufahrt über den Vögelwatersweg. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1,1 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese Fläche befindet sich in einer Muldenlage, daher ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Teilfläche als mangelhaft zu bewerten. Aufgrund dessen ist es zu vertreten, dass diese Fläche außerhalb der Ausgleichsflächensuchräume, gemäß gültigem Flächennutzungsplan, für den naturschutzfachlichen Ausgleich zur Feldgehölzentwicklung verwendet wird.

### **7           Sonstige Belange**

#### **7.1        Belange des Denkmalschutzes**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass im Änderungsbereich archäologisch bedeutsame Bodendenkmalsubstanz vorhanden ist.

#### **7.2        Verkehr/Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches mit den beiden Betriebsstandorten erfolgt über die Kreisstraße K 122 Westerlooger Straße und die Straße Alter Heerweg.

Über diese beiden Straßen sind Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken vorhanden. Im Zuge der Umstrukturierung beider Betriebe sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig. Lediglich die Lage der Zufahrten kann sich geringfügig ändern.

Mit der Umstrukturierung der beiden Betriebe sind in erster Linie eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine bedarfsgerechte Anpassung der Arbeits-, Lagerungs- und Produktionsprozesse auf den Grundstücken geplant. Zu diesem Zweck werden die Betriebsflächen umorganisiert und die bestehenden Gebäude teilweise entfernt und ersetzt.

Eine relevante Erhöhung der Verkehrsbewegungen ist im Vergleich zur derzeitigen Situation nicht gegeben, so dass sich die verkehrliche Situation auf der K 122 durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht wesentlich verändert. Bauliche Maßnahmen an der K 122 erscheinen nicht notwendig.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die Schmutzwasserbeseitigung sind durch die bestehenden Netze der Versorgungsträger sichergestellt.

Überdies verfügt der Betrieb für Kommunaltechnik über eine eigene Strom- und Wärmeproduktion mittels Photovoltaikanlagen mit Speichersystem und eine Holzhackschnitzel - Verbrennungsanlage. Im Zuge der Betriebsumstrukturierung soll diese nachhaltige Form der Energieerzeugung weiter ausgebaut werden, so dass sich dieser Betrieb weitgehend autark versorgen kann.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten befestigten Flächen sowie Dachflächen erfolgt künftig über eine Ableitung in ein Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebietes. Niederschlagswasser aus belasteten Bereichen, z.B. offene Abstellflächen für Fahrzeuge, ist zuvor über geeignete Methoden vorzubehandeln oder gesondert zu entsorgen.

### **7.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet überdeckt einen Teilbereich einer bestehenden Satzung gemäß § 34 BauGB. In diesem Bereich befindet sich in unmittelbarer Umgebung schützenswerte Wohnnutzung.

Zur Beurteilung möglicher immissionsrelevanter Auswirkungen durch die Umstrukturierung des Betriebes für Kommunaltechnik wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurde die beabsichtigte Nutzungskonzeption des Betriebes zugrunde gelegt. Durch die Stellung der Baukörper sowie die Anordnung und Einhausung von Arbeitsflächen können unzulässige Immissionen in der Nachbarschaft vermieden werden. Es ist sogar eine Verbesserung der Lärmsituation gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten.

Ähnliches gilt auch für die Erweiterungsabsichten des östlich liegenden Lohnbetriebes. Die auf dem jetzigen Firmengelände vorhandenen Hallen werden geringfügig vergrößert. Diese Erweiterungen sowie eine zusätzlich geplante Halle liegen abgeschirmt und entgegengesetzt der vorhandenen Wohnbebauung am Alten Heerweg bzw. am Schwarzen Weg.

### **7.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die vorhandenen baulichen Strukturen und befestigten Flächen der beiden Betriebe sowie die angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Höherwertige ökologische Strukturen befinden sich lediglich am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches in Form eines Gehölzstreifens entlang des Ostfriesland - Wanderweges, der durch die Planung gesichert wird.

Die beabsichtigten Betriebserweiterungen nutzen weitestgehend die bereits vorhandenen befestigten Flächen, so dass nur geringfügig in die bestehenden Biotopstrukturen eingegriffen wird. Durch die Ergänzung der derzeitigen Nutzung werden lediglich landwirtschaftlich genutzte Teilflächen des Änderungsbereiches verändert bzw. überplant.

Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes verursacht werden, sind gemäß § 1a BauGB zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der Umfang des Eingriffs und mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden in der weiteren Planung bestimmt. Im Vorfeld wurden mehrere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Betracht gezogen. Es handelt sich dabei um Flächen aus dem Flächenpool Moorwald Flanburg im Ortsteil Aurich, Flächen aus dem Hecken und Buschprogramm der Stadt Aurich und private Ausgleichsflächen. Hierbei ist anzumerken, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der zukünftige Ausgleich festgesetzt wird.

Folgende Hinweise sind bei Bau- und Betriebstätigkeiten zu beachten:

- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis 5 Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

## **7.6 Altstandorte und Altablagerungen**

Teile des Änderungsbereiches wurden bislang als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. An diesen Stellen sind Altstandorte und Altablagerungen nicht zu befürchten.

Die Flächen der bereits existierenden Betriebsstandorte sind größtenteils versiegelt, so dass auch hier davon ausgegangen werden kann, dass Bodenverunreinigungen im Untergrund nicht auftreten. Allerdings ist beim Rück- bzw. Umbau der Betriebsanlagen auf eine fachgerechte Entsorgung von Anlagenteilen zu achten, in denen mit bodenverunreinigenden Stoffen umgegangen wurde.

## **8 Alternative Standortmöglichkeiten**

Zum einen wurden wegen der gewachsenen Strukturen an den bestehenden Betriebsstandorten alternative Standorte ausgeschlossen (siehe hierzu Punkt 1.2) und zum anderen aus umweltrelevanten Gründen, da eine Neuansiedlung an anderer Stelle im Stadtgebiet mit wesentlich mehr Flächenverbrauch zusammenhängen würde.

## **9 Kosten**

Die Kosten für Grunderwerb, Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

## **10 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist ein separater Teil dieses Flächennutzungsplanes.

## **11 Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 20.06.2017 die Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 08.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht und hat am 19.03.2019 stattgefunden.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.07.2018 bis 27.07.2018 durchgeführt.

Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2019 bis zum 31.05.2019 öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form.

Der Rat der Stadt Aurich hat die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.06.2019 beschlossen.

Aurich

Der Bürgermeister

---

Aufstellung:

Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH,  
Stresemannstraße 26, 40210 Düsseldorf  
Düsseldorf, 04. April 2017

Fortschreibung:

Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH,  
Jülicher Straße 318 - 320, 52070 Aachen  
Aachen, 07.11.2019

---