

Begründung
zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Gewerbegebiet Middels III“
im Ortsteil Middels



Übersichtskarte

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Abgrenzung	3
2	Vorhandene und geplante Nutzungen	3
3	Veranlassung und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm	6
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	8
5	Bestehende und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	10
6	Abwägungsrelevante Belange	12
6.1	Belange des Immissionsschutzes.....	12
6.2	Belange der Wasserwirtschaft	13
6.3	Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur	13
6.4	Belange von Natur und Landschaft.....	14
7	Altlasten	20
8	Infrastrukturerschließung	20
9	Verfahrensablauf	23

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

§ Schalltechnische Beratung, IEL GmbH, Berichts-Nr. 2894-19-L3_00_01, vom 22.11.2019

§ Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, CIMA GmbH, Lübeck, 28.10.2015

Anlage: Umweltbericht

1 Lage und Abgrenzung

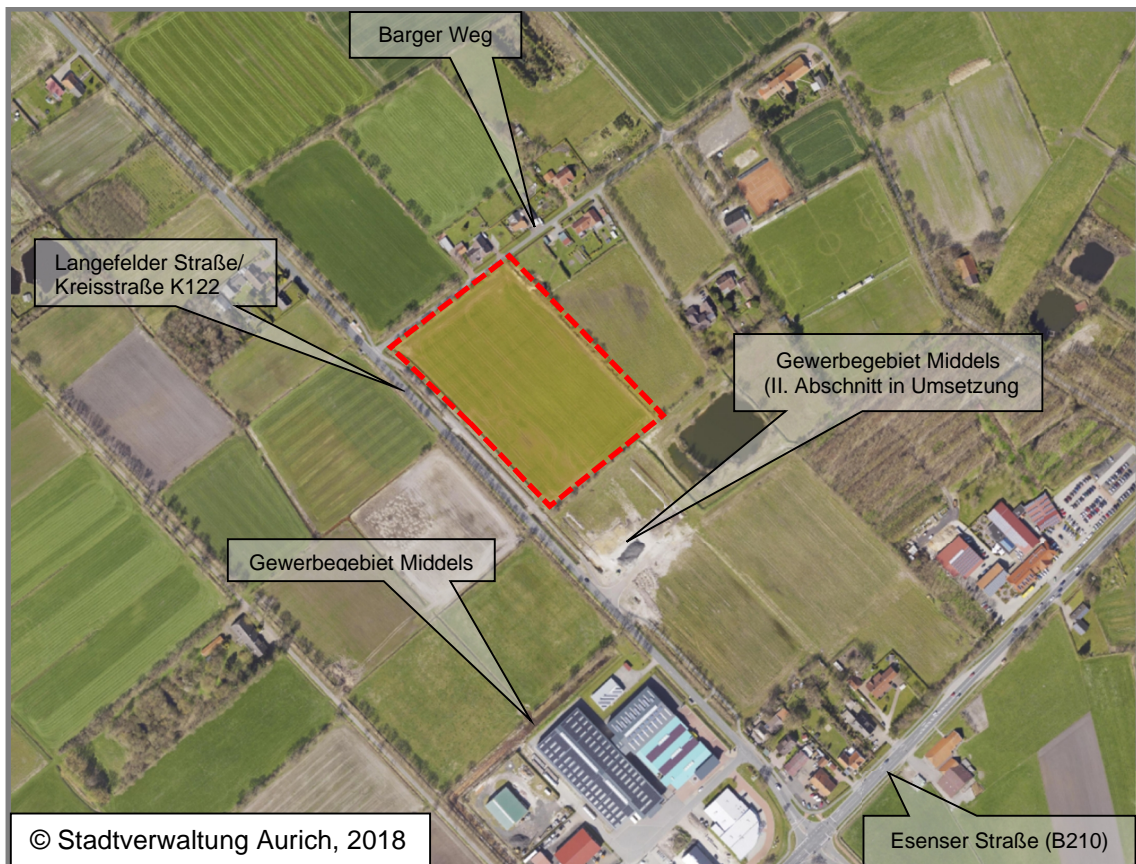
Der Geltungsbereich dieser 69. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Middels der Stadt Aurich, nordöstlich der Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ und direkt angrenzend an der Kreisstraße K122 „Langefelder Straße“. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10,5 km Luftlinie. Die Fläche des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 2, 2 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

2 Vorhandene und geplante Nutzungen

Zum Zeitpunkt der Planfassung befinden sich im Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen als Acker- oder Weideland. Nördlich angrenzend zum Plangebiet, entlang des Barger Wegs, befinden sich Wohngebäude in Außenbereichslagen.

Im südöstlich angrenzenden Bereich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Middels (Bebauungsplan Nr. 315). Südlich, gegenüberliegend der Kreisstraße 122 befindet sich der I. Abschnitt des Gewerbegebietes Middels (Bebauungsplan Nr. 215). Mit der Planung wird daher eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes vorbereitet.



Luftbild des Plangebietes

3 Veranlassung und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Aurich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von ländlich orientierten Betrieben zu ermöglichen. Daher erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Middels-Westerloog.

Aufgrund der allgemeinen positiven wirtschaftlichen Entwicklung im bestehenden Gewerbegebiet, bestehen keine weiteren verfügbaren Gewerbeflächen. Die Zielsetzung der Planung ist für Gewerbebetriebe im ländlichen Raum, die sich zurzeit in Gemengelage oder im Außenbereich befinden und keine Entwicklungsmöglichkeit besitzen, eine Ansiedlungsmöglichkeit bereit zu stellen. Weiterhin wird die Möglichkeit für Neuansiedlungen in diesem ländlich geprägten Ortsteil gegeben.

Die Gewerbegebietserweiterung entspricht Ansiedlungsgrundsätzen der Stadt im ländlichen Gewerbegebiet Middels Betriebe anzusiedeln, die aus logistischen Gründen (z. B. Nähe zum Absatzmarkt) eine Lage im ländlichen Bereich bevorzugen und aufgrund der Betriebsgröße im Dorfbereich nicht unterzubringen sind. Weiterhin entspricht der vorhandene, aber aus Mangel an verfügbaren Flächen am Betriebsstandort nicht erweiterbare, Betriebsstandort im Ortsteil Middels für eine Betriebsverlagerung und -erweiterung in das dörfliche Gewerbegebiet Middels. Die Gewerbegebietserweiterung entspricht zudem einer nachfrageorientierten Erweiterung und begründet keine Aufwertung des dörflichen Gewerbegebietes in ein „allgemeines“ Gewerbegebiet.

Eine aktive Förderung der Weiterentwicklung der Gewerbegebietsflächen in Middels dient der wirtschaftlichen Entwicklung in Aurich und ist direkt abhängig von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes. Die Weiterentwicklung der Betriebe Aurichs trägt zur Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens sowie der Anzahl der Arbeitsplätze und damit wesentlich zur Entwicklung des Gemeinwesens der Stadt Aurich bei.

.Die Grundstücksflächen des Gewerbegebietes Middels sind bereits vollständig vermarktet. Weitere Gewerbeflächen sind zurzeit in diesem Bereich nicht verfügbar.

Mit der vorliegenden 69. Flächennutzungsplanänderung soll das bestehende Gewerbegebiet Middels in nördliche Richtung erweitert werden. Dieses Gebiet soll den Abschnitt III des Gewerbegebietes Middels bilden.

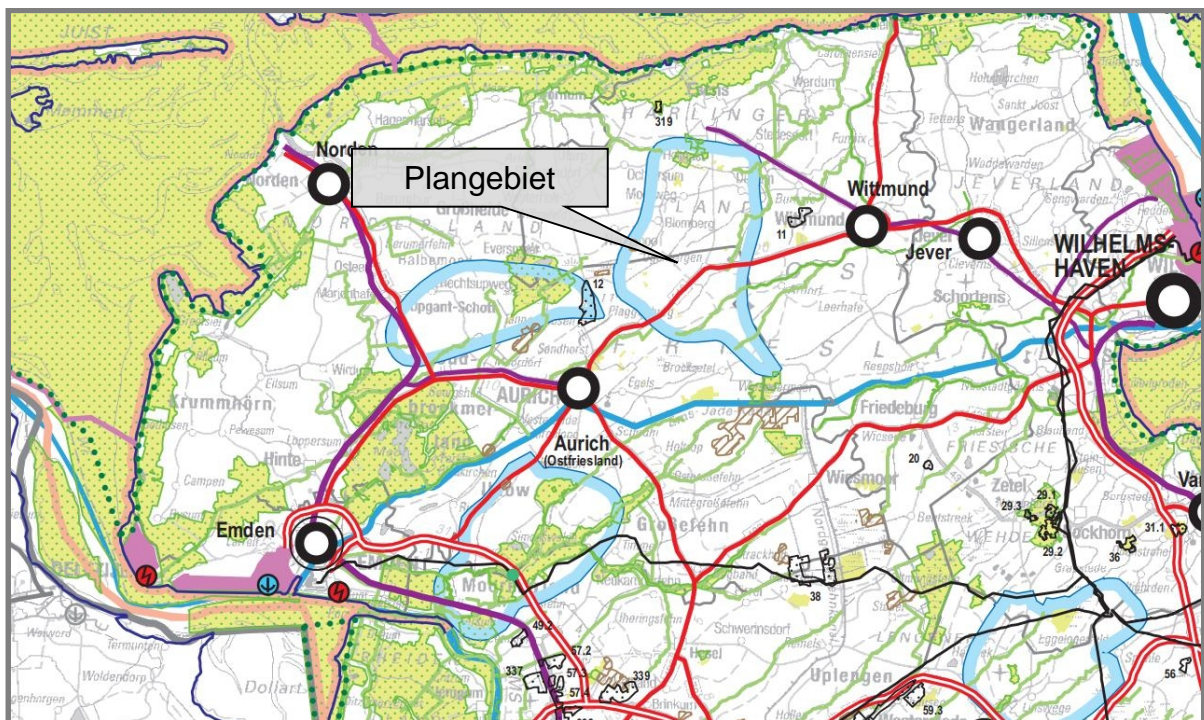
Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

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. Südlich des Plangebiets verläuft die als Hauptverkehrsstraße dargestellte B 210 „Esenser Straße“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. 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:

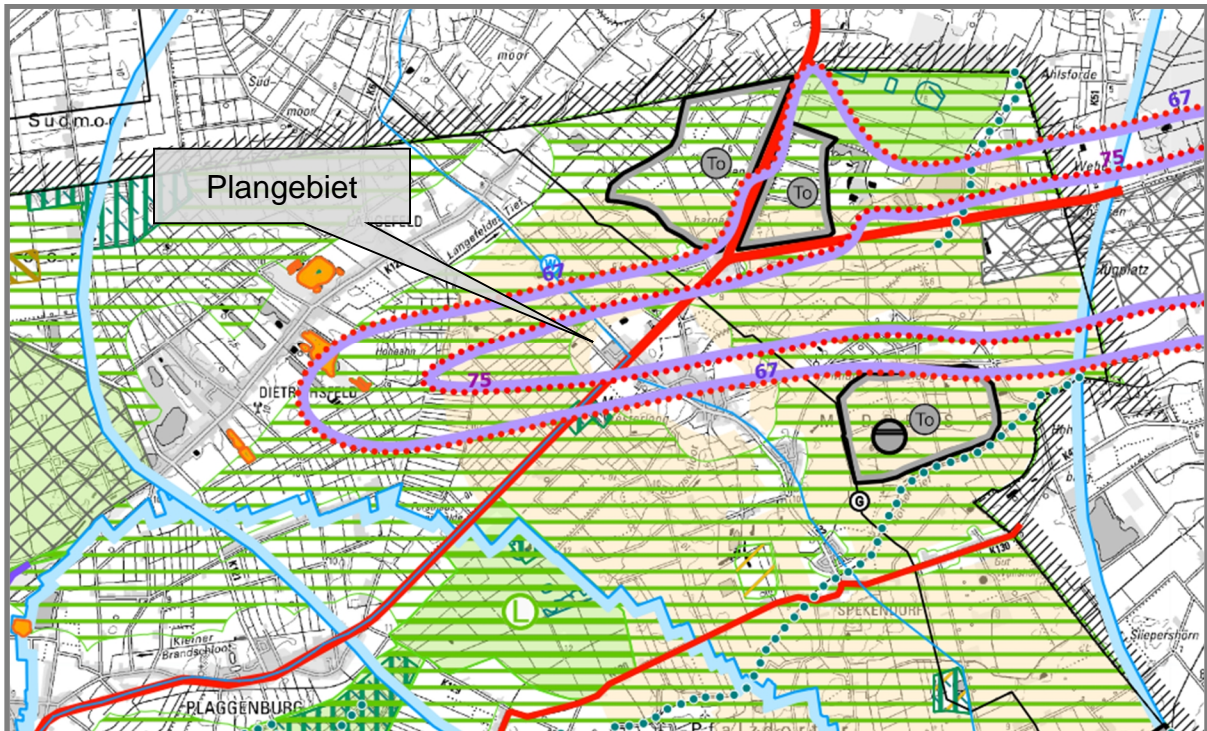
- § Im Land Niedersachsen und den Teilräumen Niedersachsens soll eine nachhaltige Raumentwicklung die Voraussetzung für den umweltgerechten Wohlstand folgender Generationen sein.
- § Planungen, welche die Entwicklung der Raumstruktur betreffen, sollen zu nachhaltigen Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit 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 69. Flächennutzungsplanänderung den Zielen des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Im rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Lärmbereichs (Fluglärmzone1) des Flughafens Wittmund. Die südöstlich am Geltungsbereich vorbeilaufende B 210 „Esenser Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

Darüber hinaus werden in der beschreibenden Darstellung des verbindlichen 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 Ansiedlung 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 Beschäftigungssituation erreicht werden.

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

Folglich besteht kein Konflikt zwischen Raumordnung und Flächennutzungsplanung. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

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.

Die Gewerbegebietserweiterung entspricht Ansiedlungsgrundsätzen der Stadt im ländlichen Gewerbegebiet Middels Betriebe anzusiedeln, die aus logistischen Gründen (z. B. Nähe zum Absatzmarkt) eine Lage im ländlichen Bereich bevorzugen und aufgrund der Betriebsgröße im Dorfbereich nicht unterzubringen sind. Weiterhin entspricht der vorhandene, aber aus Mangel an verfügbaren Flächen am Betriebsstandort nicht erweiterbare, Betriebsstandort im Ortsteil Middels für eine Betriebsverlagerung und -erweiterung in das dörfliche Gewerbegebiet Middels. Die Gewerbegebietserweiterung entspricht zudem einer nachfrageorientierten Erweiterung und begründet keine Aufwertung des dörflichen Gewerbegebietes in ein „allgemeines“ Gewerbegebiet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasservorranggebietes Harlingerland. Um Konflikte zwischen einer gewerblichen Nutzung und dem Trinkwasserschutzgebiet auszuschließen wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ein bedingtes Baurecht festgesetzt, wonach vor Realisierung von gewerblichen Anlagen der Nachweis zu erbringen ist, dass eine Gefährdung/Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes auszuschließen ist.

Für einen nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird eine Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials ist dargestellt sowie für den nördlichen Randbereich ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung. Insgesamt sind die Gebietsfestlegungen des ROP nur randlich betroffen.

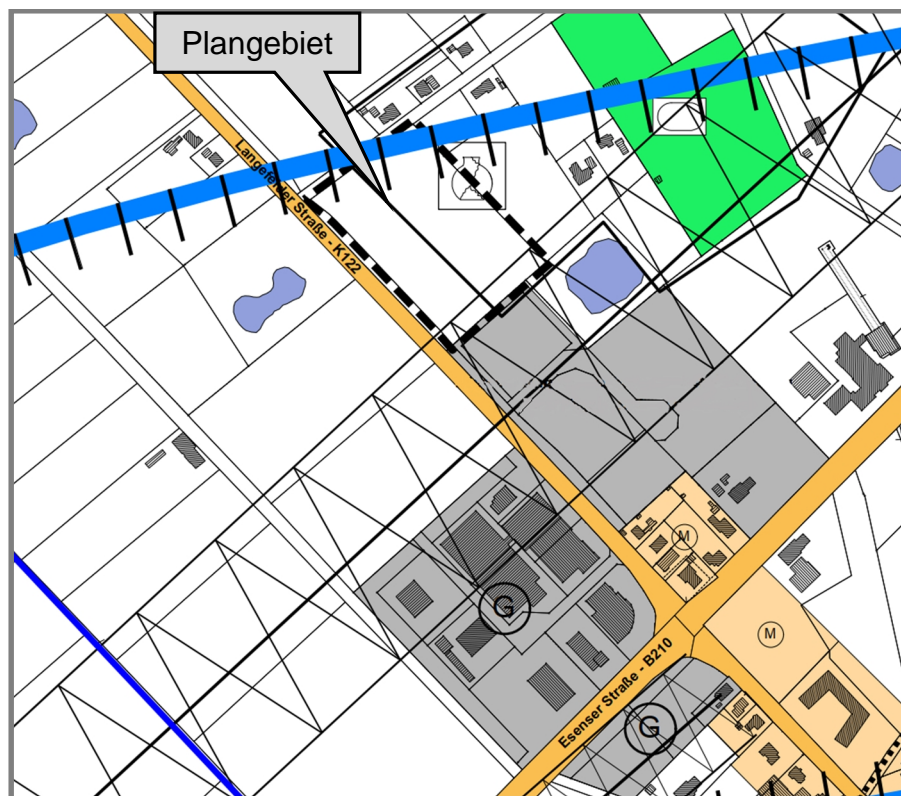
Aufgrund der Vorprägung durch angrenzende Gewerbeflächen, der Anknüpfung an die überörtlichen Verkehrsachsen der Bundesstraße B 210 und der Kreisstraße K 122 sowie aufgrund der Ziele der Auricher Raumordnung, entspricht die Darstellung von gewerblichen Bauflächen der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Aurich.

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 69. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Eine weitere Konkretisierung bezüglich von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

6 Abwägungsrelevante Belange

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Lärmschutz

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vereinzelte schutzbedürftige Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher ist von Lärmkonflikten auszugehen. Unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung beiderseits des Barger Wegs. Diese befindet sich im Außenbereich. Bzgl. der Schutzbedürftigkeit werden diese Wohnhäuser einem „Misch- bzw. Dorfgebiet (MI/MD)“ gleichgesetzt.

Vom Ingenieurbüro für Energietechnik (IEL) (Aurich) wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Schalltechnische Beratung, IEL GmbH, Berichts-Nr. 2894-19-L3_00_01, vom 22.11.2019), welche die Vorbelastungen, resultierend 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 69. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Darstellung als Nutzungsbeschränkung zugunsten des Lärmschutzes mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung.

Eine konkrete Festsetzung der jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung.

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich werden immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgegeben. Nach aktueller 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 Flächen ohne Kontingentierung in anderen Bereichen der Stadt Aurich, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 335 „Schirum IV/nördlich Lehmdobbenweg“ angeboten.

6.2 Belange der Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

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.

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.

6.3 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 direkten Lage am südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie der Erschließung an die Kreisstraße K 122 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.

6.4 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.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

Da das zukünftige Gewerbegebiet an die K 122 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, sechs Meter breite Schutzstreifen entlang der Wallhecken 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.

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 Bauleitplanung entwickelt werden.

Es ist eine Gewerbeflächenausweisung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Middels nach Nordwesten auf gut 2 ha unter weitgehender Erhaltung des Wallheckenbestandes vorgesehen. Als faunistische Bestandserfassungen sind aufgrund des Wallheckenbestandes eine Potentialabschätzung für Brutvögel und aufgrund des angrenzenden Feuchtbiotopes eine Potentialabschätzung für Fledermäuse oder eine Fledermauskartierung erforderlich.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Aurich ist aufgrund des möglichen bedeutenden Jagdgebietes am nordöstlich angrenzenden Feuchtbiotop eine ganzjährige Fledermauskartierung erforderlich. Aufgrund der anzunehmenden weitgehenden Erhaltung des Wallheckenbestandes ist eine Potentialabschätzung für Brutvögel weiterhin ausreichend.

Bis zur Entwurfsauslegung des Bebauungsplanes 380 erfolgte zur Verfahrensbeschleunigung zunächst eine Potentialabschätzung für Fledermäuse aufgrund einer Biotoptypenkartierung,

um die öffentliche Auslegung und die Artenschutzprüfung vorzubereiten. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 380 kann dann frühestens zum November 2020 erfolgen, nachdem die nötige ganzjährige Fledermauskartierung mit der dazugehörigen Bewertung abgeschlossen wurde.

Eingriffsbeschreibung

Ist-Bestand der Biotoptypen im Planbereich und Bewertung

Der für das Gewerbegebiet vorgesehenen landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um einen mit Mais bestellten Sandacker (ASm). Die Ackerfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist gemäß VON DRACHENFELS (2012) als von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt anzusehen (WST I).

Die Ackerfläche wird von allen Seiten von Wallhecken umgeben. Die südwestliche Wallhecke entlang der Langefelder Straße und des Radwegs ist eine Wallheckenneuanlage (HWN/ WHS) des Ersatzwallheckenprogramms der Stadt Aurich und derzeit noch mit jungen, eher niedrigen Sträuchern und Bäumen bestanden. Die übrigen Wallhecken sind historische Wallhecken und in ihrem Erscheinungsbild größtenteils degeneriert, lückig im Gehölzbestand, und überpflegt (nordwestl. Wallhecke entlang des Barger Wegs). Die nordöstliche Wallhecke wird als Baum-Strauchwallhecke (HWM) eingestuft, die südöstliche als Strauch-Wallhecke (HWS) und die nordwestliche als Baum-Wallhecke (HWB). Gemäß V. DRACHENFELS (2012) können die historischen Wallhecken als von allgemeiner – besonderer Wertigkeit eingestuft werden (WST IV), und die neu angelegte Wallhecke als von allgemeiner Wertigkeit (WST III).

Weitere Gehölzstrukturen sind erhalten gebliebene Wallheckenreste zwischen der Langefelder Straße und dem Radweg (HWB) und eine Gehölzreihe (HBA) aus einigen stärkeren Stieleichen).

Zwischen der südwestlichen Wallhecke und dem Radweg sowie zwischen Radweg und Langefelder Straße befinden sich mit Wirtschaftsgräsern bewachsene, etwa 2,5 m breite Entwässerungsgräben, die nicht permanent wasserführend sind und als „Sonstiger vegetationsarmer Graben“(FGZ) mit allgemeiner – geringer Wertigkeit eingestuft werden (WST II).

Vorkommende Tierarten

Vorkommende Fledermausarten als möglicherweise aufgrund der im Gebiet vorherrschenden Biotoptypen von der geplanten Baumaßnahme besonders betroffene Tierartengruppe wurden im Sommer 2019 zunächst durch stationäre Horchboxen (Dauererfassungseinheit; Batlogger A+ der Firma Elekon) an drei verschiedenen Standorten am Rande des Plangebietes im Bereich der umgebenden Wallhecken durchgeführt (Ein Erfassungsdurchgang von 13

Nächten; 20.06. – 02.09.2019). Die Ruferfassungen mit den Batloggern führte zu der Erkenntnis, dass im Gebiet und in seinem näheren Umfeld mindestens 7 Fledermausarten vorkommen:

Tab. 1: Fledermausfauna des Plangebietes und seiner näheren Umgebung

Art	RL-Nds.	RL-D	Gesamtaktivität
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	11
Breitflügel-Fledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	2	G	275
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	*	*	13
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	*	D	2
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	R	*	185
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	V	*	11.148
Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>)	2	V	31

2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt; D = Daten unzureichend; R = Art mit eingeschränktem Verbreitungsgebiet. Rote Liste Nds: NLWKN in Vorber.; Rote Liste D.: Meinig & al 2009.

(aus: Büro v. Biologie und Umweltplanung 2019, Huntlosen, Biotopkartierung und Fledermauserfassung für das Gewerbegebiet Middels III.)

Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass vor allem die beiden Stillgewässer am Ostrand eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat für Wasserfledermäuse besitzen. Weiterhin können die Wallhecken des Untersuchungsgebietes als wichtige Leitlinien für die Wasserfledermaus und Nahrungshabitat vor allem für Breitflügel- und Rauhautfledermäuse bewertet werden. Für die typischen „Hausfledermäuse“ (Breitflügel- und Zwergfledermaus) finden sich innerhalb der umliegenden Siedlungsstrukturen zahlreiche Quartiermöglichkeiten. Für die ausschließlich auf Baumhöhlen und –spalten angewiesenen Arten bietet das Gebiet jedoch nur wenige geeignete Strukturen. Potenziell geeignete Baumhöhlen wurden nur in zwei Wallhecken und zwei weiteren Baumreihen in älteren Sandbirken entlang des westlichen Barger Wegs nachgewiesen.

Für Brutvögel soll eine Potenzialabschätzung mit Artenschutzrechtlicher Betrachtung anhand der vorkommenden Biotope im Gebiet ausreichen. Aufgrund der eher lückigen Ausbildung der Baum- und Strauchschicht im Gebiet ist insbesondere mit dem Vorkommen häufiger Gebüsch- und Gehölzbrüter zu rechnen wie Kohlmeise, Blaumeise, Sumpf- und Weidenmeise, Buchfink, Grünfink, Grauschnäpper, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Amsel, Singdrossel, Ringeltaube, Zaunkönig, Heckenbraunelle sowie Jagdfasan.

Bewohner von Baumhöhlen oder auf Totholz angewiesene Vogelarten wie Buntspecht, Grünspecht, Star, Baumläufer und Kleiber sind im direkten Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Ein Potenzial für seltenere/streng geschützte Vogelarten der halboffenen Heckenlandschaften scheint nicht gegeben.

Böden

Vorherrschender Bodentyp im beplanten Bereich ist ein Mittlerer Pseudogley-Podsol, am südwestlichen Rand geht dieser in einen tiefen Podsol-Gley über. Die Böden im Gebiet sind als anthropogen veränderte Böden von allgemeiner Wertigkeit anzusehen (WST III). Kleine Teilbereiche des überplanten Bereichs sind durch Asphaltierung befestigt (Radweg; WST I).

Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das geplante Gewerbegebiet und vorgesehene Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Gemäß BREUER (2004/2006) besteht für den überplanten, intensiv genutzten Sandacker des Gebietes keine Kompensationserfordernis.

Die Wallhecken des Plangebietes bleiben weitgehend erhalten. Jedoch wird durch die Verbreiterung der Einfahrt an der Langefelder Straße die Entfernung von 7,5 m Wallhecken-Neuanlage (WHN) notwendig. Hinzu kommt der ökologische Funktionsverlust der umgebenden Wallhecken durch die Überbauung der beplanten landwirtschaftlichen Nutzfläche, welcher kompensiert werden muss.

Die Verlegung und Verbreiterung der Gewerbegebiets-Einfahrt führt zum Verlust von zwei etwa 7,5 m langen Grabenstücken mit einer Oberfläche von etwa 35 qm (Schutzgut Wasser).

Durch die geplante Bebauung des Gewerbegebietes mit den Zufahrten werden rd. 1,7300 ha Boden versiegelt. Bei einer GRZ von 0,8 ist mit möglichen Überschreitungen von einer maximalen Oberflächenversiegelung von 100 % auszugehen. Diese erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist außerhalb des Planungsraumes auszugleichen.

Kompensationsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere

Der Verlust von 7,5 m Wallhecke ist im Maßstab von 1: 2 durch eine Wallhecken-Neuanlage oder die Wiederherrichtung von Wallheckenabschnitten im Umfang von 1: 3 – 1: 5 auszugleichen. Der Verlust von 7,5 m Wallhecke soll im Plangebiet durch die Wiederherstellung von zwei Wallheckenabschnitten im nordwestlichen Abschnitt am Barger Weg (5,5 m) und im südlichen Abschnitt an der Langefelder Straße (4 m) ausgeglichen werden, sowie durch die Wiederherstellung der umgebenden Wallhecken (aufsetzen von Wallabschnitten und Neubepflanzung):

Die Wiederherstellung und Neubepflanzung der vorhandenen Wallheckenabschnitte dient auch als Kompensation des Funktionsverlustes der umgebenden Wallhecken. Insbesondere die südöstliche Strauchwallhecke (HWS; 112 m) und große Abschnitte der nordöstlichen Wallhecke (HWM; 177 m) sind auf großen Abschnitten neu zu bepflanzen und die degradierten

Wallheckenkörper wiederaufzusetzen. Die nordwestliche Baum-Wallhecke ist neu aufzusetzen und mit standortheimischen Sträuchern zu ergänzen (HWB; 107 m).

Die Wiederherrichtung der umgebenden Wallhecken dient auch als Vermeidungsmaßnahme für die Fledermausfauna im Gebiet, da zum einen durch eine verbesserte Eingrünung die Ausleuchtung der Umgebung durch das Gewerbegebiet zumindest im Sommerhalbjahr deutlich reduziert wird, und zum anderen Leitstrukturen für Flugstrecken der Tiere verdichtet werden und die Nahrungsgrundlage für die in und über Gebüschstrukturen jagenden Arten (Braunes Langohr; Abendsegler) verbessert wird.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Wallheckenstrukturen sind die 6 m breiten, extensiv zu pflegenden Grünstreifen entlang der Wallhecken vorgesehen. Entlang der südöstlichen Wallhecke wird in Richtung der Teiche eine Flugtrasse für Wasserfledermäuse angenommen. Aus diesem Grund rückt die Baugrenze hier 4 m statt 2 m vom Grünstreifen der Wallhecke ab, so dass zwischen Gebäuden und Wallheckenfuß 10 m Abstand verbleiben.

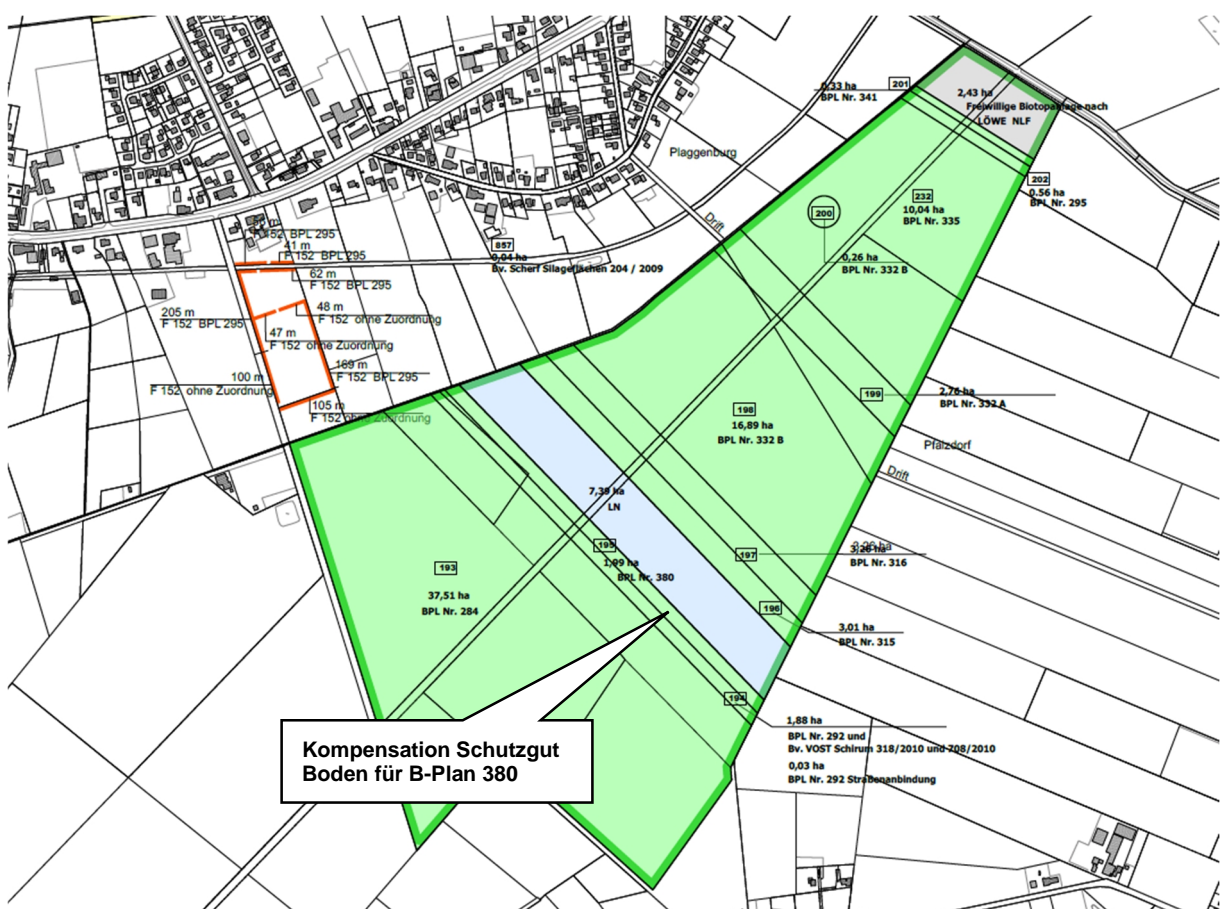
Eine weitere Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf die vorkommenden Fledermausarten ist die Verwendung angepasster Beleuchtung und ein Beleuchtungskonzept im Hinblick auf die gefährdeten Arten, die verwendeten Lampen sollen das Licht bündeln, nach unten gerichtet sein und ein UV-freies Licht abgeben, das auf Insekten möglichst wenig anziehend wirkt (weitere Ausführungen im Umweltbericht).

Kompensation des Verlustes von Oberflächengewässern

Die Kompensation von rd. 35 qm Grabenoberfläche als Feuchtlebens- und Retentionsraum wird im wasserrechtlichen Antrag zur Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes mit entsprechender Bearbeitung der Eingriffsregelung abgehandelt.

Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Die Versiegelung von durch die Bebauung des Gewerbegebietes maximal 1,730 ha Bodenoberfläche wird extern mit gleicher Flächengröße im Kompensationsflächenpool „Moorwald Plaggenburg“ der Stadt Aurich ausgeglichen. Hierfür werden die Flurstücke 32/28 teilweise, 24/3 teilweise und 27 teilweise der Flur 8, Gemarkung Plaggenburg, zugeordnet. Die Flächen stehen im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten AöR (NLF). Zur Absicherung besteht ein Dienstleistungsvertrag der Stadt mit den NLF vom 23.09.2009 (Az. 21.80.09.01 Plaggenburg). Zudem stehen die NLF im öffentlichen Eigentum des Landes Niedersachsen.



Kompensationsflächenpool „Moorwald Plaggenburg“.

Die Flurstücke liegen nebeneinander im Zentrum des Waldes inklusive der vernässten, ehemaligen Wegeparzelle (24/3) und werden partienweise Maßnahmen zugeordnet. Im Kompensationsflächenpool soll ein ursprünglich naturferner Nadelforst schrittweise zu einem naturnahen, standorttypischen Feuchtwald umgewandelt werden.

Entwickelt werden sollen im Waldbereich durch Anstau von Gräben je nach Höhenlage Naturwald-Zieltypen wie ein nasser Buchen-Stieleichen-Mischwald (WQL, WLA), mit

Begleitbaumarten (Roterle, Aspe, Eberesche, Moor- und Sandbirke, Salweide u.a.); auf mäßig nährstoffversorgten Grund- und Stauwasserböden,

Feuchter Eichen-Mischwald nasser Standorte (WQN, WQF) aus Eichen, Birken (Sand-u./o. Moorbirke), ferner Buche sowie weitere Anteile sukzessionaler Begleitbaumarten (Eberesche, Aspe u.a.) auf nassen bis frischen, nährstoffarmen Sandstandorten, und

Moor- und Bruchwald (WAT, WBA, WBR) sowie Sonstiger Sumpfwald (WNW, WNB) mit Birken,- (Kiefern) und Erlen auf Nassstandorten mit i.d.R. mehr als 30 cm Torf-Mächtigkeit oder Weidenwälder auf nassen, in der Regel längere Zeit überstauten Standorten; Birkenwälder auf nassen, sumpfigen Mineralböden ohne Torfablagerung (< 30 cm).

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 Infrastrukturerschließung

Straßenerschließung

Das Plangebiet kann über die Straßen B 210 und K 122 erschlossen werden. Die genaue Erschließung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geklärt. Die weiteren inneren Erschließungsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung.

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 Netzkabel (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 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 dezentrale Pflanzenkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Middels angeschlossen.

Abfallentsorgung

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

9 Verfahrensablauf

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Aurich in der Zeit vom 06.01.2020 bis 24.01.2020 stattgefunden. Die Vorentwürfe der Planunterlagen wurden über das Internet zur Verfügung gestellt.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Die Vorentwürfe der Planunterlagen wurden den Behörden über das Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung per Post zugestellt.

Der Entwurf der 69. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung haben vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in schriftlicher Form.

Die Entwürfe der Planunterlagen wurden den Behörden über das Internet zur Verfügung gestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Aurich zusammen mit der festgestellten 69. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 25.02.2021, fortgeführt am 04.03.2021, vorgelegen.

Aurich, den

Der Bürgermeister
Feddermann