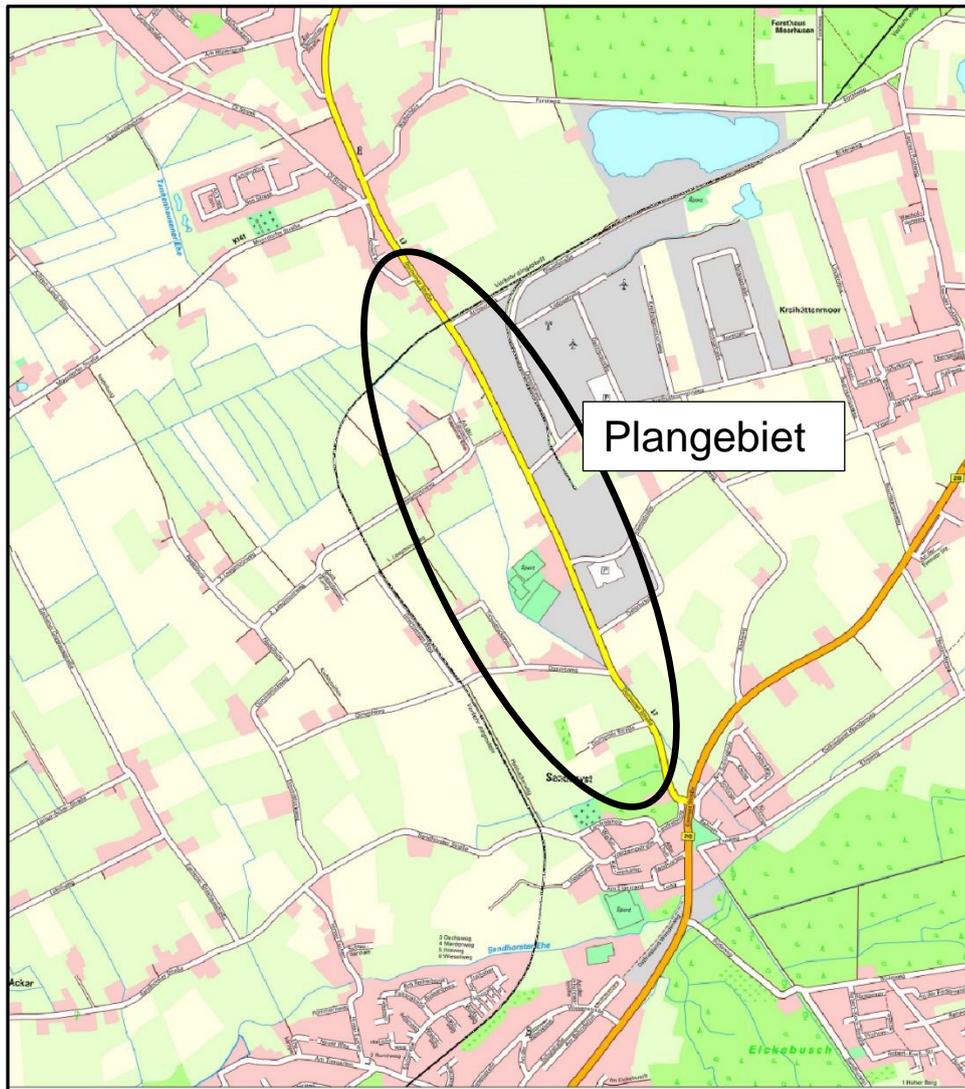


29. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westlich Dornumer Straße“ im Ortsteil Sandhorst

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB



Übersichtsplan

**Planungsabwicklung Stadt Aurich
Fachdienst Planung / 2021**

Städtebauliche Planung
Natur- und Umweltschutz
Verfahrensabwicklung
CAD-Bearbeitung

Anna Heimlich
Thomas Wulle
Marianne Gerdes
Ramon Chilla

Ich seh Dich in



**Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich**



Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf	3
2. Lage, Ziel und Zweck der Planung	3
3. Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	3
3.1 Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	3
3.2 Erste Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	4
3.3 Zweite Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	5
3.4 Dritte Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange	6
3.5 Vierte Beteiligung Öffentlichkeit u. Träger öffentlicher Belange	7
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	8
5. Alternative Standortmöglichkeiten	9

1. Verfahrensablauf

16.06.2008	Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
02.12.2008	Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung
02.12.2008	Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Erörterungstermins
04.02.2011 bis 04.03.2011	Offenlage (1. Auslegung) mit Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
29.07.2011 bis 31.08.2011	Erneute Offenlage (2. Auslegung) mit Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
04.11.2011 bis 05.12.2011	Erneute Offenlage (3. Auslegung) mit Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
08.03.2021 bis 23.04.2021	Erneute Offenlage (4. Auslegung) mit Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4a BauGB
15.07.2021	Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aurich

2. Lage, Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord in westlicher Richtung westlich der Dornumer Straße. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Sandhorst der Stadt Aurich. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 bis 4 km. Das Plangebiet umfasst ca. 14 ha und ist bereits zu rund 70 % bebaut. Der Anteil gewerblicher Bauflächen des Plangebietes umfasst dabei rund 11 ha. Die gewerblichen Bauflächen des Industriegebietes Aurich-Nord erhöhen sich damit auf insgesamt ca. 163 ha. Das Industriegebiet Aurich-Nord ist das größte von zwei großflächigen Industrie- und Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Aurich.

Das Plangebiet grenzt westlich an das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord. Die östliche Plangebietsgrenze wird von der Landesstraße 7 Dornumer Straße begrenzt.

3. Abwägung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden in Erörterungsterminen am 02.12.2008 durchgeführt.

Die EWE Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf eine im Plangebiet verlaufende Erdgashochdruckleitung hin. Entsprechende Schutzabstände und Grunddienstbarkeiten wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass ein schalltechnisches Gutachten nicht in das Internet eingestellt worden ist. Nach Eingang des Hinweises wurde das Gutachten unverzüglich ins Internet eingestellt. Im Rathaus haben die Unterlagen vollständig ausgelegt. Die Hinweise bzgl. der flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden zur Kenntnis genommen. Nach Erlangung der Rechtskraft wird eine Nebenausfertigung der Planunterlagen versandt.

Die Hinweise des OOVV hinsichtlich geplanter Erschließungsarbeiten werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen wurde in den Planunterlagen aufgenommen.

3.2 Erste Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes Westlich Dornumer Straße hat vom 04.02.2011 bis 04.03.2011 im Rathaus der Stadt Aurich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es sind Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Die Ostfriesische Landschaft hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass archäologische Funde und Befunde vermutet werden. Prospektionen sind durchgeführt worden und in die Planunterlagen aufgenommen worden.

Der Bitte des staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden um eine Nebenausfertigung wird nach Erlangung der Rechtskraft entsprochen.

Die Hinweise des NRB Stadtentwässerung wurden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden hinsichtlich der Bankettbreiten angepasst.

Die EWE Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme auf eine im Plangebiet verlaufende Erdgashochdruckleitung hin. Entsprechende Schutzabstände wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Überbauung der Leistungstrasse wurde durch Festsetzung entsprechender Baugrenzen planungsrechtlich unterbunden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf eine aktualisierte Straßenplanung der L7 hingewiesen. Diese wurde in einer erneuten Auslegung der Planunterlagen berücksichtigt. Die Sichtdreiecke und ein entsprechender Hinweis wurden in die Unterlagen für eine erneute Auslegung eingetragen. Die schalltechnischen Untersuchungen sind zwischenzeitlich durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse werden ebenfalls in den Planunterlagen der erneuten Auslegung berücksichtigt.

Die Hinweise des OOVV wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bzgl. der Erteilung von Baugenehmigungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis auf ein Sondergebiet wurde klargestellt. Es handelt sich bei dem Baugebiet nicht um ein Sondergebiet in Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern um ein Gewerbegebiet. Der Bitte nach Übersendung einer Planfassung wurde nach Rechtskrafterlangung entsprochen.

Der Landkreis Aurich weist in seiner Stellungnahme auf bestehende gewerbliche Nutzungen hin. Die Planunterlagen wurden im Rahmen der erneuten Auslegung entsprechend der angemeldeten Bedenken überarbeitet. Der Landkreis Aurich fordert zur 1. Auslegung die Instandsetzung der zu erhaltenden Wallhecken und eine Bepflanzung mit Blühsträuchern als Vermeidungsmaßnahme für den Verlust von Wallhecken als Jagdgebiet für Fledermäuse. Dies wird nach den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Zudem soll demnach vor der Verfüllung von Kleingewässern die Evakuierung von Amphibien vorgenommen werden. Aufgrund eines zwischenzeitlichen Verzichtes auf eine Verfüllung des betroffenen Regenrückhaltebeckens im überplanten Bebauungsplan VE04 konnte auf eine

Amphibienumsiedlung verzichtet werden. Auf eine Ausgleichsfläche durch Aufweitung eines Grabens in Middels-Osterloog für den Verlust des naturfernen Staugewässers nördlich Dimmtweg im Bebauungsplan VE04 konnte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde letztlich verzichtet werden (s.o.). Die Forderung auf Amphibienumsiedlung bei einer Verfüllung wurde zur 3. Auslegung vom Landkreis erneuert. Zur 4. Auslegung wurde eine Erhaltung der Regenrückhaltung im Bebauungsplan festgesetzt, so dass auf eine Amphibienumsiedlung dauerhaft verzichtet werden kann.

Bei der Neuanlage von Wallhecken im Rahmen des Ersatzwallheckenprogramms sind weiterhin Vorgaben zum Verzicht auf Herbizide und der Abstand von Bewirtschaftung zum Wallfuß von mind. 0,5 m einzuhalten. Die Vorgaben werden berücksichtigt.

Das Gewässer am 2. Leegmoorweg liegt mit der 2. Auslegung nicht mehr im Geltungsbereich. Auch der Wiesentümpel am Dimmtweg bleibt somit erhalten.

Bezüglich der Überschwemmungsgebiete Ü1 und Ü2 bittet der Landkreis um Detaillierung der Angaben zu Dauer und Höhe der Überschwemmungen und der Auswirkungen auf die Flächen, insbesondere bzgl. des gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Feuchtgrünlandes. Diese Flächen liegen mit der 2. Auslegung nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294.

Der Landkreis fordert weiter eine Eingrünung zur freien Landschaft Richtung Westen. Die Forderung wurde zur 2. und zur 3. Auslegung erneuert. Die Eingrünung wird nicht berücksichtigt, da mittelfristig eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Westen vorgesehen ist. Aufgrund des Räumstreifens für die Tannenhausener Ehe ist außerdem das Platzangebot begrenzt. Stattdessen erfolgt eine Aufwertung angrenzender Landschaftsräume durch zusätzlich externe Wallhecken-Neuanlagen.

Zum Ausbau der Tannenhausener Ehe schließlich wird vom Landkreis ein Ausbau ohne künstliche Materialien gefordert. Dem wird entsprochen, soweit es aus baulichen Gründen des Erosionsschutzes möglich ist.

Den Bedenken der privaten Einwendung 1 wurde entsprochen. Die entsprechenden Grundstücke wurden aus dem Geltungsbereich der Bauleitpläne herausgenommen und waren nicht mehr Gegenstand der Planunterlagen der erneuten Auslegung.

Die Hinweise der privaten Einwendung 2 wurden zur Kenntnis genommen. Die Feststellung bzgl. der Räumstreifenbreite wurde entsprechend in der Bebauungsplanunterlage eingetragen bzw. festgesetzt. Dem Antrag auf Verschiebung der Baugrenze auf 5 m Abstand vom Gewässerrand konnte nicht entsprochen werden. In der Satzung des Entwässerungsverbandes Aurich ist unter § 7, Abs. 2, Satz 4 festgelegt, „Bauten aller Art, Bäume...“ dürfen erst ab einer Entfernung von 10 m von der oberen Böschungskante gepflanzt bzw. gesetzt werden“. Auf Nachfrage hat der Verband die Erteilung einer generellen Ausnahme diesbezüglich abgelehnt. Zur Unterstützung der Sicherstellung des Hochwasserschutzes wird daher an der Festsetzung der Baugrenze in 10 m Abstand vom Gewässerrand festgehalten.

3.3 Zweite Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes hat vom 29.07.2011 bis 31.08.2011 erneut im Rathaus der Stadt Aurich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Hinweis des Entwässerungsverband Aurich auf die Erstellung einer Oberflächenentwässerungsplanung wurde zur Kenntnis genommen. Der Entwurf lag der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vor.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat auf eine noch abzuschließende Verwaltungsvereinbarung hingewiesen. Diese wurde geschlossen. Der Bitte nach Übersendung einer Planfassung wurde nach Rechtskrafterlangung entsprochen.

Die Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (jetzt Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems) auf Abstimmung der agrarstrukturellen Belange bzgl. der Ersatzwallhecken in Middels und Spekendorf in den Flurbereinigungsverfahren Middels-Westerloog und Middels-Spekendorf ist mit dem Amt für Landentwicklung Aurich erfolgt. Zudem wurde die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbauplanung der L 7 berücksichtigt und mit dem LHV Aurich abgestimmt.

Der Landkreis Aurich weist in seiner Stellungnahme auf eine unvollständige Planzeichenerklärung hin. Diese wurden entsprechend nachgetragen. Zudem soll demnach vor der Verfüllung von Kleingewässern die Evakuierung von Amphibien vorgenommen werden. Die Forderung wurde vom Landkreis zur 3. Auslegung erneuert. Aufgrund eines zwischenzeitlichen Verzichtes einer Verfüllung und eine Erhaltungsfestsetzung des betroffenen Regenrückhaltebeckens im überplanten Bebauungsplan VE04 zur 3. Auslegung konnte auf eine Amphibienumsiedlung verzichtet werden.

Der Landkreis fordert weiter eine Eingrünung zur freien Landschaft Richtung Westen. Auch die Forderung wurde zur 3. Auslegung erneuert. Die Eingrünung wird nicht berücksichtigt, da mittelfristig eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Westen vorgesehen ist. Aufgrund des Räumstreifens für die Tannenhausener Ehe ist außerdem das Platzangebot begrenzt. Stattdessen erfolgt eine Aufwertung angrenzender Landschaftsräume durch zusätzlich externe Wallhecken-Neuanlagen.

3.4 Dritte Beteiligung Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes hat vom 04.11.2011 bis 05.12.2011 erneut im Rathaus der Stadt Aurich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Landkreis Aurich weist in seiner Stellungnahme auf folgende naturschutzfachliche Bedenken hin. So soll pro 10 cm Durchmesser eines zu beseitigenden Baumes ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm Stammumfang gepflanzt werden. Es entsteht nach dem Umweltbericht ein Kompensationserfordernis von 278 Baumpflanzungen. Aufgrund des geringen Platzangebotes und der geplanten Gewerbegebietsnutzung kann die Kompensation nicht vor Ort und nicht mit der Anpflanzung von Hochstämmen kompensiert werden. Stattdessen wird auf der externen Kompensationsfläche in Walle (Flurstück 18/23, Flur 9) ein Wald entwickelt. Für eine Baumpflanzung wird eine Fläche von 50 m² entsprechend dem Kronentraufbereich eines mittelgroßen zu fällenden Baumes angesetzt und entsprechend 1,39 ha Wald angelegt.

Bis zur 2. Auslegung wurde von 1.018 m Wallhecke mit Funktionsverlust ausgegangen. In der vorliegenden 3. Auslegung werden 713 m Wallhecke mit Funktionsverlust aufgeführt. Beim Landkreis besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der tatsächlichen Länge. Zur 2. Auslegung mit Verkleinerung des Geltungsbereiches im nördlichen Geltungsbereich sind 305 m beeinträchtigte Wallhecken aus dem Geltungsbereich herausgefallen. Folgende zur 3. Auslegung im Geltungsbereich liegende zu erhaltende Wallhecken werden im Bebauungsplan weiter zeichnerisch festgesetzt. Für sie wird der Funktionsverlust kompensiert. Es handelt sich um Abschnitte nordwestlich „2. Leegmoorweg“ an der Geltungsbereichsgrenze, zwischen „2. Leegmoorweg“ und geplanter Stichstraße, nordwestlich der Holzhandlung und dem Sportplatz, südöstlich Sportplatz, im überplanten BPL VE04 Dornumer Straße 7a mit zusammen 693 m Erhaltungswallhecken. Für die festgesetzte Wallhecke nordwestlich der geplanten Regenrückhaltung Dimmtweg/Troogstücksweg wird kein Funktionsverlust prognostiziert.

Die Ostfriesische Landschaft hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass archäologische Funde und Befunde vermutet werden und Bedenken angemeldet. Die Hinweise bezogen sich teilweise auf Flurstücke, die nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung waren.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden hat angemerkt, dass ein schalltechnisches Gutachten nicht im Internet eingestellt war. Die Veröffentlichung im Internet ist versehentlich unterblieben. Das Gutachten wurde dem Gewerbeaufsichtsamt nachträglich übermittelt. Die Ist-

Untersuchung des Betriebes erfolgte nicht, da der Betrieb auf der Grundlage gültiger Genehmigungen arbeitet und somit Bestandsschutz genießt. Im Falle genehmigungsbedürftiger Betriebs- oder Wohnhausänderungen ist zu prüfen ob und ggf. unter welchen Bedingungen diese lärmschutzbezogen erteilt werden können.

Die Wohnhäuser und das Sägewerk befinden sich in einer historisch gewachsenen Gemengelage, sodass hier auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zum Tragen kommt. Die Stadt Aurich hat daher im Mittelteil das Ziel einer Gewerbeflächendarstellung zur 4. Auslegung aufgegeben.

3.5 Vierte Beteiligung Öffentlichkeit u. Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes hat vom 08.03.2021 bis 23.04.2021 erneut im Rathaus der Stadt Aurich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Hinweise der Ostfriesische Landschaft wurden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf potenzielle Bodenfunde wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Hinweise der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden zur Kenntnis genommen. Die Zu- und Abfahrtsmarkierung zur L7 in Höhe der Stadtstraße gegenüber Osterbusch wurden aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang des Flurstücks 118/5 wird bis zum Dimmtweg verlängert.

Die Landwirtschaftskammer hat in ihrer Stellungnahme auf das Immissionsschutzgutachten verwiesen. Das Gutachten ist als Bestandteil der Bauleitplanunterlagen öffentlich ausgelegt worden.

Die Anregung aus der Öffentlichkeit zur 4. Auslegung durch die private Einwendung 1 bezog sich auf den Lärmschutz und auf Geruchsemissionen durch Tiertransporte und Tierhaltung. Dazu wurde ein Schallgutachten und ein Geruchsgutachten erstellt. Es wurden entsprechend flächenbezogene Schalleistungspegel zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte festgesetzt. Die zulässigen Geruchsstunden werden demnach unterschritten.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat in seiner Stellungnahme auf den Bodenschutz nach dem nds. Landesraumordnungsprogramm hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der verdichtungsempfindliche Pseudogley-Boden befindet sich nur anteilig im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken im Südwestteil. Die Hinweise zur Bodenbeeinträchtigung wurden als Planhinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Ferner wurde die Gashochdruckleitung inklusive Schutzstreifen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Die Anregungen Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr auf eine Bauhöhenbegrenzung von 15 m, auf einen Ausschluss von Ersatzansprüchen bzgl. Lärm- und Abgasemissionen vom Munitionslager Dietrichsfeld und vom Flugplatz Wittmundhafen und auf eine Genehmigungspflicht von Kraneinsätzen wurde durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen und Hinweise zur 4. Auslegung des Bebauungsplanes entsprochen.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden hat bezogen auf die Lärmsituation bestehender Betriebe eine Stellungnahme abgegeben. Die IST-Situation des Betriebs ist nicht weiter untersucht worden, da der Betrieb Bestandsschutz genießt und auf Grundlage gültiger Genehmigungen arbeitet. Die Wohnhäuser und das Sägewerk befinden sich in einer historisch gewachsenen Gemengelage, sodass an dieser Stelle das Gebot der Rücksichtnahme zum Tragen kommt. Künftige Bauvorhaben müssen die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren

überprüft, und ggfs. eine schalltechnische Prognose abgefragt. Hierbei ist der Umgebungslärm Gegenstand der Untersuchung.

Die Hinweise des Entwässerungsverbands Aurich zur Oberflächenentwässerung wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend korrigiert. Es ist im Zug der Oberflächenentwässerungsplanung vorgesehen, das geplante vierte Regenrückhaltebecken mit der bereits angelegten Regenrückhaltung am Dimmtweg zu verbinden.

Der Anregung des Naturschutzbundes, zugunsten einer klimaschonenden und energieeffizienten Gewerbegebietsgestaltung mit Festsetzungen für die Bauweise zum Vorteil einer optimierten Gebäudeausrichtung und geringer gegenseitiger Verschattung, auch zur Erleichterung der passiven Solarenergienutzung aufzunehmen, und Festsetzungen zugunsten einer natur- und klimafreundlichen Dach- und Fassadengestaltung einschließlich deren Begrünung aus Gründen des Artenschutzes wie auch zur Verringerung des Eingriffs in das Landschaftsbild vorzusehen, sowie Festsetzungen zugunsten der Beschränkung von Flächenversiegelung vorzunehmen, wird zugunsten einer wirtschaftlichen Betriebsgestaltung und einer möglichst vollständigen Ausnutzbarkeit verzichtet.

Der Anregung des Landkreises Aurich auf einen Verzicht auf die Zulassung zentrenrelevanter Sortimente im Einzelhandel als untergeordneter Teil eines produzierenden oder verarbeitenden Betriebs wird teilweise durch Begrenzung innenstadtrelevanter Randsortimente gemäß Vorgabe der Landesplanung auf maximal 10% der Gesamt-Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs und durch einen Verzicht auf eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm je Einzelhandelsbetrieb entsprochen, da ohnehin kein großflächiger Einzelhandel vor Ort zulässig ist. Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung wurden in die Planunterlagen bzw. in die Ausführungsplanung aufgenommen. Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Ferner wurden die Hinweise zu Baumfällungen, Abfallrecht, Wallhecken sowie Bodenschutz in die Planunterlagen als Hinweise aufgenommen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung verursacht umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes beinhaltet eine dauerhafte Veränderung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, der Bodenfunktionen sowie des Wasserhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die Veränderung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen sowie die Bodenfunktionen werden überwiegend durch den hohen Versiegelungsgrad und die Beseitigung von Gehölzen und Wallheckenstrukturen geprägt. Bezüglich des Wasserhaushaltes ist eine lokale Veränderung der Grundwasserverhältnisse, der Grundwasserneubildung und eine Verschärfung der Abflussverhältnisse durch Bodenversiegelungen auf etwa 8,8 ha im Bereich von 11 ha neu beplanter Flächen für Gewerbebebauung zu erwarten. In Bezug auf die Landschaftsbildveränderungen ist insbesondere der Verlust der typischen Landwirtschafts- und Wallheckenstrukturen anzumerken. Es erfolgt eine Angleichung an bereits in der Nachbarschaft bestehende gewerbliche Baustrukturen.

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden auf externen Kompensationsflächen durch Gehölzentwicklungen in Walle, durch Waldumwandlungen mit Vernässung im Moorwald Plaggenburg und im Georgsfelder Moor und durch externen Ersatzwallhecken in Dietrichsfeld, Spekendorf, Rahe, Tannenhausen, Middels und Walle kompensiert.

Forderungen nach einer Eingrünung des Gewerbegebietes wurden in Hinblick auf geplante Erweiterungen der Gewerbeflächen in westlicher Richtung zurückgestellt. Bei der Gewerbeflächenenerweiterung würde eine vorhandene Eingrünung ihren Zweck verfehlen und zu

entsprechenden Gewerbeflächenverlusten führen oder entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Gewerbegebietserweiterung nach sich ziehen. Erstes ist aufgrund knapper Flächenreserven und letzteres aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Wallheckenneuanlagen im Planungsumfeld in Sandhorst und Walle außerhalb der zukünftig geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes ersetzt.

Weitere Beeinträchtigungen für Menschen sind aufgrund von Lärmentwicklungen aus Gewerbe- und Verkehr zu erwarten. Mit Hilfe von Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass die einschlägigen Richtlinien des Lärmschutzes eingehalten werden bzw. durch entsprechende Maßnahmen auf gesundheitsverträgliche Werte reduziert werden können. Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können diesbezüglich somit ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Schutzes von Bodendenkmälern wurde das Plangebiet aufwendig untersucht. Dabei wurde eine Vielzahl von Fundstellen ermittelt, erfasst und katalogisiert. Mit Ausnahme von wenigen Flächen wurde das Plangebiet zwischenzeitlich vom Denkmalschutz für eine Bebauung freigegeben.

Die vorhandene Gemengelage von vorhandener Wohnbebauung und nicht wohngebietsverträglichen Gewerbebetrieben bereite Probleme. Diese Problematiken waren nicht planungsbegleitend zu klären. Die vorhandenen vereinzelt Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe sowie die Sportanlagen wurden daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Plangebiet zur 2. Auslegung und im mittleren Plangebiet zur 4. Auslegung nicht weiter einbezogen. Die vorhandene Wohnbebauung steht aus auf den Immissionsschutz bezogenen Gründen entgegen.

5. Alternative Standortmöglichkeiten

Grundlegend verschiedene Planvarianten zur Gewerbegebietserweiterung wurden nicht erarbeitet. Dem standen die Vorgabe der städtischen Gremien zur Erweiterung des Industriegebietes Aurich-Nord und die knappen Flächenreserven im Planumfeld entgegen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und landesplanerischer Nutzungsvorgaben ist eine Weiterentwicklung des Industriegebietes Aurich-Nord nur noch in westlicher/nordwestlicher Richtung sowie im geringen Umfang in nördliche Richtung möglich. Aus Gründen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll, soweit wie möglich, auf die Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbegebiete in bislang unbeplanten Bereichen verzichtet werden. Die Überplanung des Plangebietes wurde demzufolge konsequent auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet.

Aurich, den 05.11.2021

Fachdienst Planung
Heimlich / Wulle