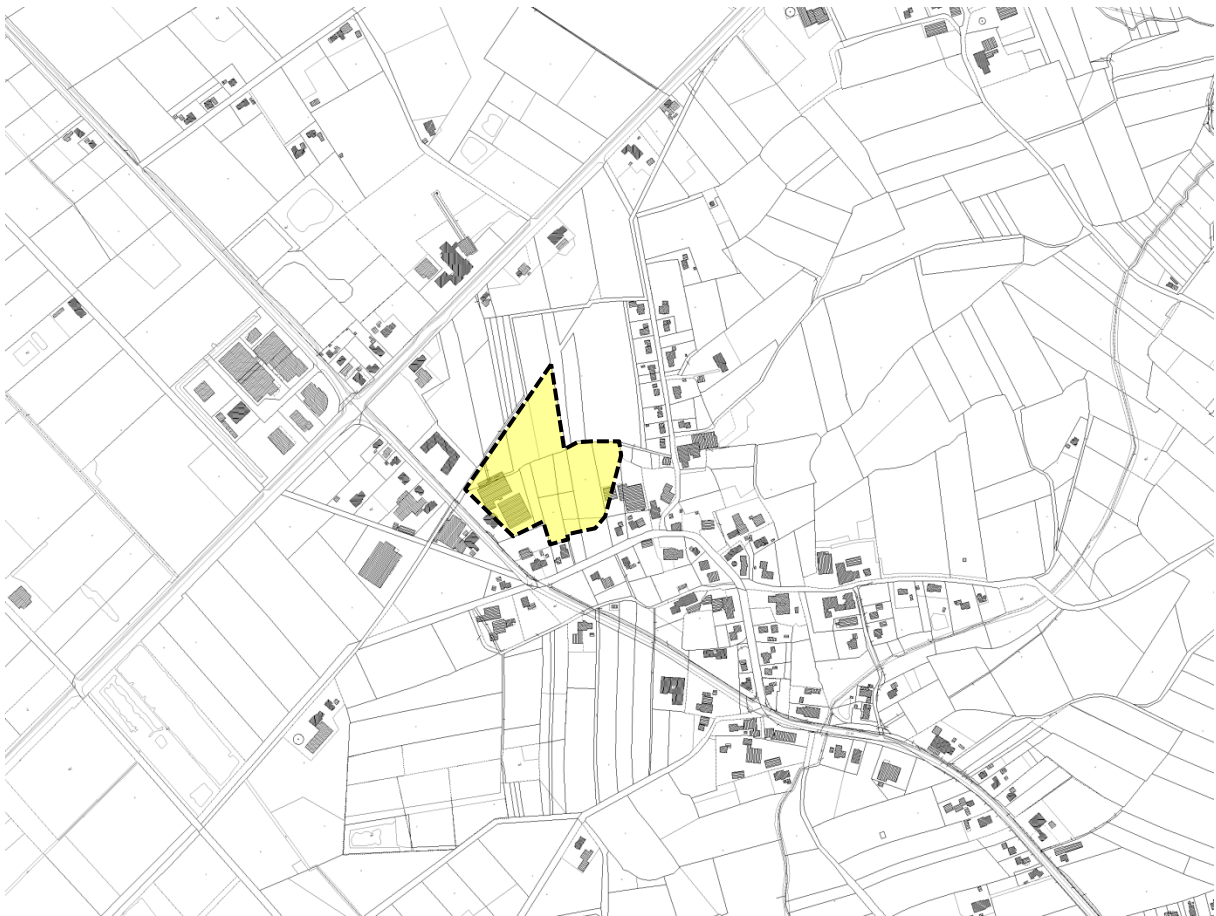


STADT AURICH

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

Stand: Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Bearbeitungsstand 08.03.2019

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

1.	Ausgangssituation	4
1.1	Änderungsanlass	4
1.2	Standort- beziehungsweise Einzelfallbegründung	5
1.3	Gegenüberstellung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Janssen mit anderen landwirtschaftlichen Lohnunternehmen	8
1.4	Gewerbliche Bauflächen in Middels	9
2	Änderungsbereich	9
3	Nutzung / städtebauliche Struktur	9
4	Übergeordnete Planungen	10
4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	10
4.2	Regionalplanerische Vorgaben	13
4.3	Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen	14
4.4	Wasserschutzbereich Harlingerland	14
5	Flächennutzungsplan	14
5.1	Bisherige Darstellung	14
5.2	Inhalt der Änderung	14
6	Externe Ausgleichsmaßnahme	14
7	Sonstige Belange	15
7.1	Belange des Denkmalschutzes	15
7.2	Verkehr/Erschließung	15
7.3	Ver- und Entsorgung	15
7.4	Immissionsschutz	15
7.5	Belange von Boden, Natur und Landschaft	16
7.6	Altstandorte und Altablagerungen	16
8	Alternative Standortmöglichkeiten	16
9	Kosten	16
10	Umweltbericht	16

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 den Lohnunternehmen Decker zukünftig Betriebserweiterung 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 Neuan siedlung, 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 mit den Zielen und Grundsätzen des LROP (Siehe Punkt 4 ff) mit den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes zu vereinbaren sind.

Regionalplanerische Vorgaben (Entwurf des RROP 2018 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 für die Elemente Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, Tourismus sowie Landwirtschaft, Verminderung der Belastungen für Natur und Umwelt und Förderung der sozialen Entwicklung die folgenden grundlegenden Ziele definiert, die im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Aurich miteinander in Einklang gebracht werden müssen:

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

Mit der Weiterentwicklung des Betriebes am gewachsenen Standort wird den Vorgaben des RROP 2018 entsprochen:

- Die Wettbewerbsfähigkeit wird erhalten und verbessert.
- Der Bestand wird erhalten, es werden neue Arbeitsplätze geschaffen.
- Durch die Aufrechterhaltung des Nahwärmenetzes und der Versorgung der benachbarten Hotelanlage wird der Tourismusstandort langfristig gesichert und gestärkt.

Weiter werden unter den Kapitel „Das Leitbild“ folgende Entwicklungsstandards definiert:

„Der Landkreis Aurich strebt eine nachhaltige Kreisentwicklung an, welche die ökonomische Wettbewerbsfähigkeit sichert und gleichzeitig eine nachhaltige Wirtschaftsweise ermöglicht. Dabei sollen gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landkreises geschaffen und auch unter dem Druck des demografischen Wandels Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Generationen erhalten werden. Außerdem wird der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleistet.“

Dabei stehen die Menschen im Mittelpunkt. Eine nachhaltige Raumentwicklung liefert einen Beitrag zur Stärkung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse, sodass die Menschen gerne hier leben und arbeiten.“

Der Landkreis will sein:

- *Ländlicher Raum mit intakter Umwelt, Sozial- und Siedlungsstruktur und hoher Lebensqualität.*
- *Leistungsfähiger Wirtschaftsraum für zukunftsorientierte Unternehmen mit hochqualifizierter und motivierter Arbeitnehmerschaft, der das gute Verhältnis zu starken regionalen Partnern in Kooperation mit seinen Nachbarn zu nutzen weiß.*
- *Standort mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für Land-, Forst und Fischereiwirtschaft, mit neuen Aufgaben in Tourismus und Landschaftspflege; diese zukunftsbeständig strukturiert.“*

Die Erweiterung des vor Ort gewachsenen Betriebes erfüllt und fördert diese Entwicklungsstandards.

In dem Leitziel 4 des Entwurfes des RROP 2018 des Landkreises Aurich wird unter dem Unterpunkt **„Schaffung eines investitionsfreundlichen Klimas und Verbesserung der Rahmenbedingungen für Kleine und mittlere Unternehmen (KMU)“** folgende Aussage getroffen:

„Kleine und mittlere Unternehmen bilden das Rückgrat der Wirtschaft im Landkreis Aurich. Es zeigt sich immer wieder, dass gerade diese Betriebe sich dem Markt gut anpassen können, flexibel auf Veränderungen reagieren und in Zeiten rezessiver Phasen stabilisierend auf die Wirtschaft wirken. Der Landkreis Aurich unterstützt die Verbesserung der Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Unternehmen und begleitet die Wirtschaft bei Fragen, die sich zum Beispiel aus der europäischen Integration, aus dem technischen Fortschritt und aus den demografischen Veränderungen ergeben. Insgesamt soll dadurch ein investitionsfreundliches Klima geschaffen werden. Die Bestandspflege und Existenzgründerberatung muss dabei als Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung angesehen werden.“

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

Darüber hinaus werden bei Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung folgende Leitbilder zum RROP gefördert die nachfolgend aufgelistet aber nicht im Einzelnen begründet werden:

Raum und Gesellschaft

Die Raum- und Siedlungsstruktur

- Demographischen Wandel in allen Planungen berücksichtigen
- Familienfreundliche Ortsentwicklung

Daseinsvorsorge sichern

- Familien stärken

Identifikation stärken

- Identität in den Teilräumen bewahren

Wirtschaftsstandort

Attraktive Rahmenbedingungen für die Wirtschaft schaffen

- Wirtschaftsnahe Infrastruktur verbessern
- Investitionsfreundliches Klima verbessern
- Entwicklung erneuerbarer Energien fördern
- Aus- und Weiterbildung stärken

Existenz zukunftsorientierter landwirtschaftlicher Betriebe sichern

- Ausreichende Produktionsflächen in Qualität und Quantität erhalten
- Die landwirtschaftlichen Betriebe bei der Umsetzung der EU-Agrarpolitik nachhaltig kommunal unterstützen
- Zusammenarbeit mit dem Tourismus stärken
- Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft begegnen

Tourismus fördern

- Touristische Infrastruktur fördern und entwickeln
- Angebote für die Altersgruppe 50+ erschließen neue Potentiale

Naturraum

Naturgüter schützen

- Flächenverbrauch gemäß der EU - Vorgaben reduzieren

- Das Naturgut Klima durch eine nachhaltige Entwicklung schützen

Energie

Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges Energiekonzept definieren

- Die Erzeugung regenerativer Energie stärken
- Energieerzeugung und Energietransport ökologisch und sozial verträglich gestalten
- Energieeinsparung und effizienten Umgang mit Energie fördern

Entsprechend den oben aufgeführten Zielen aus dem Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich wird durch die Flächennutzungsplanänderung der Erhalt und die Erweiterung der zwei Familienbetriebe gewährleistet, die bereits seit über 50 Jahren in Aurich existieren und damit ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für die Gemeinde sind. Darüber hinaus können auch langfristig die Arbeitsplätze dieser Unternehmen gesichert werden.

Damit ist ersichtlich, dass die Weiterentwicklung der beiden Familienbetriebe am gewachsenen Standort den Zielen der Regionalplanung nicht widerspricht.

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 m². 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 m² großes Gewerbegrundstück erworben. Auf diesen Flächen werden Nutzungen stattfinden, die von Ihrer Nutzungsintensität her im hier geplanten Gewerbegebiet und dessen 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 den damit verbundenen Synergieeffekten am Standort Gewerbegebiet Middels nicht realisiert werden kann.

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 m² und 2.000 m² 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 Photovoltaik - Anlagen 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 m² auf etwa 8.000 m² anwachsen, der Betrieb Decker wird sich von derzeit 2.000 m² auf ca. 3.200 m² 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 2000) stellt für den Änderungsbereich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 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 Landesraumordnungsprogramm (LROP) geprüft.

4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Bei der Betrachtung des LROP ist 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 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 Raumannsprüche 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, im Besonderen vor dem Hintergrund, dass es sich nicht um eine raumbedeutsame Entwicklung handelt mit den Zielen des LROPs übereinstimmen. 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.

Abschließend bleibt festzustellen, dass es sich bei den Grundsätzen der Raumordnung um Planungsvorgaben handelt, die wenn es sich nicht um raumbedeutsame Vorhaben handelt, auf nachgeordneter Planungsebene, insbesondere auf der Ebene der Bauleitplanung, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

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 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 3 Abs. 3 des Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (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 2000) stellt für den Bebauungsplanbereich ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 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.

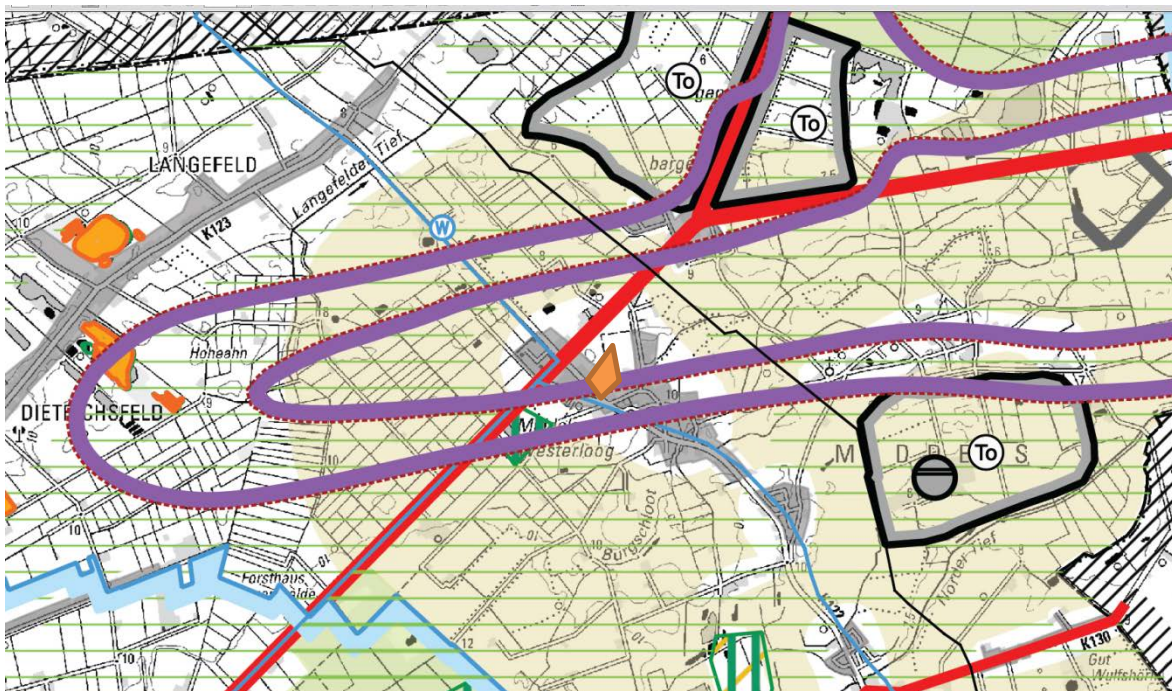


Bild 1: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich

Die geplanten Erweiterungen der beiden Betriebsgelände haben eine Größe von ca. 4,0 ha die für die Regionalplanung eine untergeordnete Bedeutung haben und sind nicht raumbedeutsam. 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, ausschließt. 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 Bauflächen 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 Betrieb 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 Flächen 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 Ausgleichsflächensuchräumen, 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 ist in erster Linie eine Optimierung der Betriebsabläufe und eine bedarfsgerechte Anpassung der Arbeits-, Lagerungs- und Produktionsprozessen 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 Photovoltaik - Anlagen 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.

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 zu 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 Bebauungsplanes.

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, 08.03.2019
