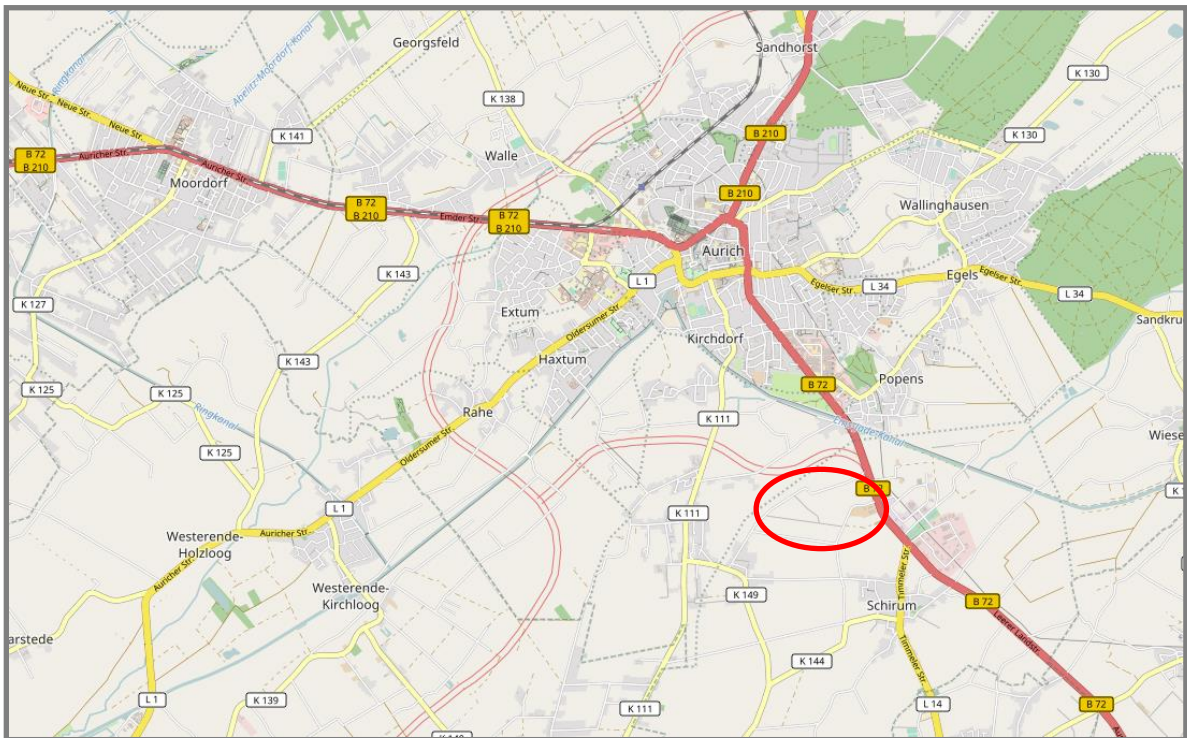


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 335**  
**„Schirum IV /nördlich Lehmdobbenweg“**  
**im Ortsteil Schirum**



**Übersichtskarte**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Lage und Abgrenzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
4.1	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm .....	7
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	11
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung .....</b>	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen .....	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.4	Bauweise und Baugrenzen .....	16
5.5	Verkehrsflächen.....	18
5.6	Grünflächen.....	18
5.7	Wasserwirtschaft .....	19
5.8	Immissionsschutz .....	20
<b>6</b>	<b>Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft.....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Archäologie.....</b>	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Infrastrukturerschließung .....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>33</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>34</b>
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>38</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>38</b>

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

- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 335 „Schirum IV / nördlich Lehmdobbenweg“ der Stadt Aurich, Berichts-Nr. 4009-18-L1, vom 23.10.2018
- Immissionsschutzgutachten, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vom 09.08.2017
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, CIMA GmbH, Lübeck, 2810.2015

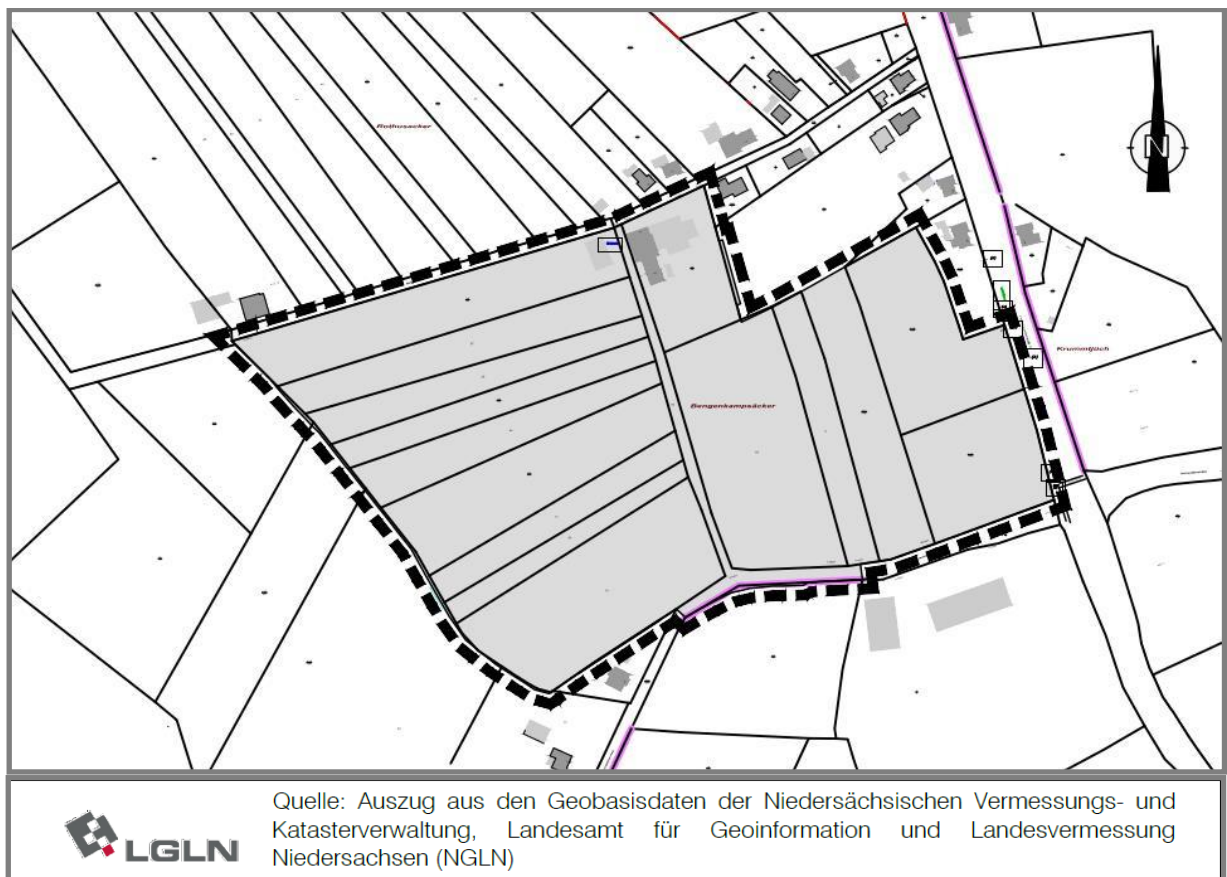
Anlage: Umweltbericht

P:\Aurich\GE\_lehmdobbenweg\endgueltige\_planunterlagen\aur\_bbp335\_bg\_19\_01\_2019.docx 22.01.2019 18:02:00

## 1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 335 „Schirum IV /nördlich Lehmdobbenweg“ liegt im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich, westlich der Bundesstraße 72 „Leerer Landstraße“. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km Luftlinie. Die Fläche des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 11, 3 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



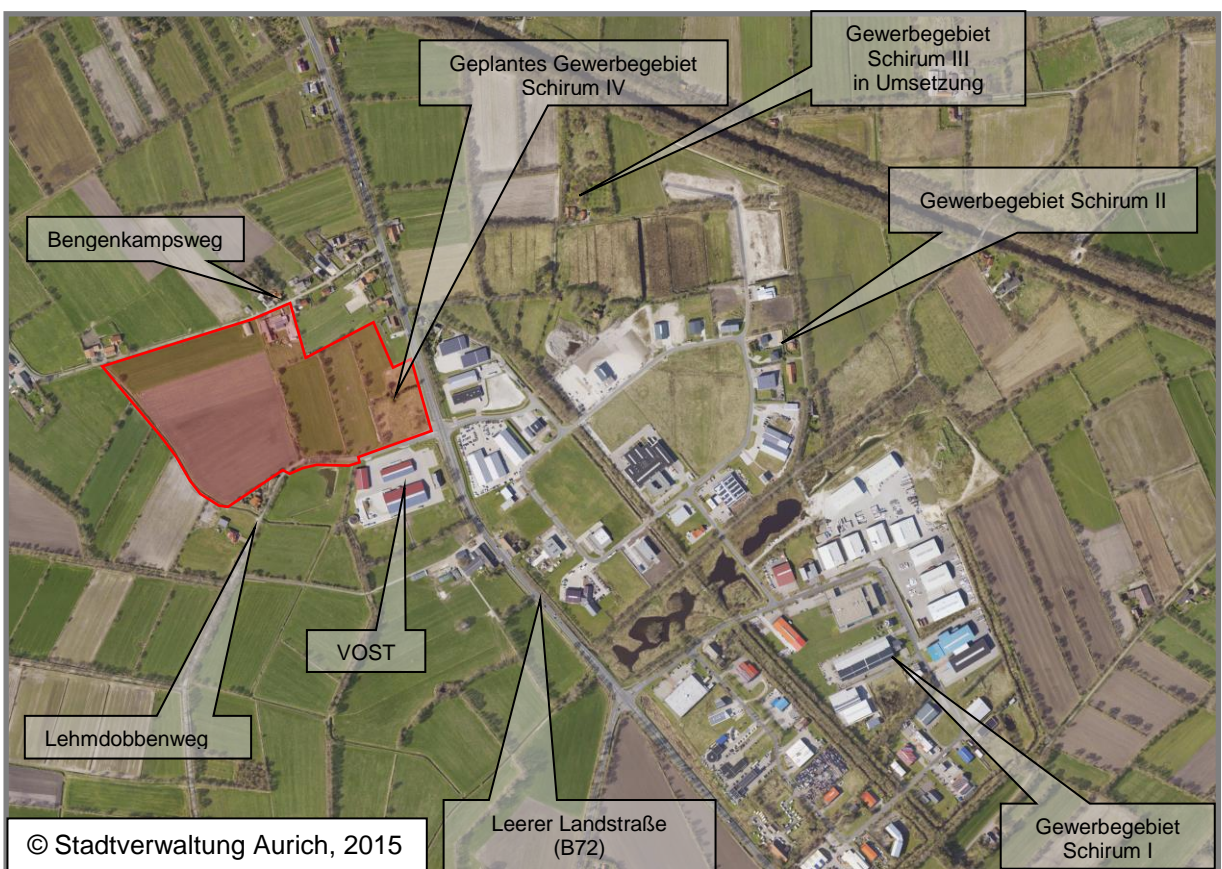
In östlicher Richtung, über die Leerer Landstraße (B 72), befinden sich die Industrie- und Gewerbegebiete Schirum I bis Schirum III.

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

## 2 Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet

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

Im südöstlichen angrenzenden Bereich des Plangebietes befindet sich der Standort des Vereins der Ostfriesischen Stammviehzüchter (VOST).



*Luftbild des Plangebietes*

### **3 Ziel und Zweck der Planung**

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

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

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

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 335 soll das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Schirum in westlicher Richtung über die Leerer Landstraße (B 72) hinaus erweitert werden. Dieses Gebiet soll den Abschnitt IV des Industrie- und Gewerbegebietes Schirum bilden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung soll in einem vorgelagerten Teilbereich entlang der Bundesstraße B 72 eine Bereitstellung von Gewerbeflächen überwiegend für kleinere Gewerbebetriebe des tertiären Sektors erfolgen. In diesem Bereich soll insbesondere die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen aus dem medizinischen Bereich angestrebt werden.

In dem rückwärtigen westlichen Bereich des Gewerbegebietes Schirum IV soll ein weitgehend uneingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden.

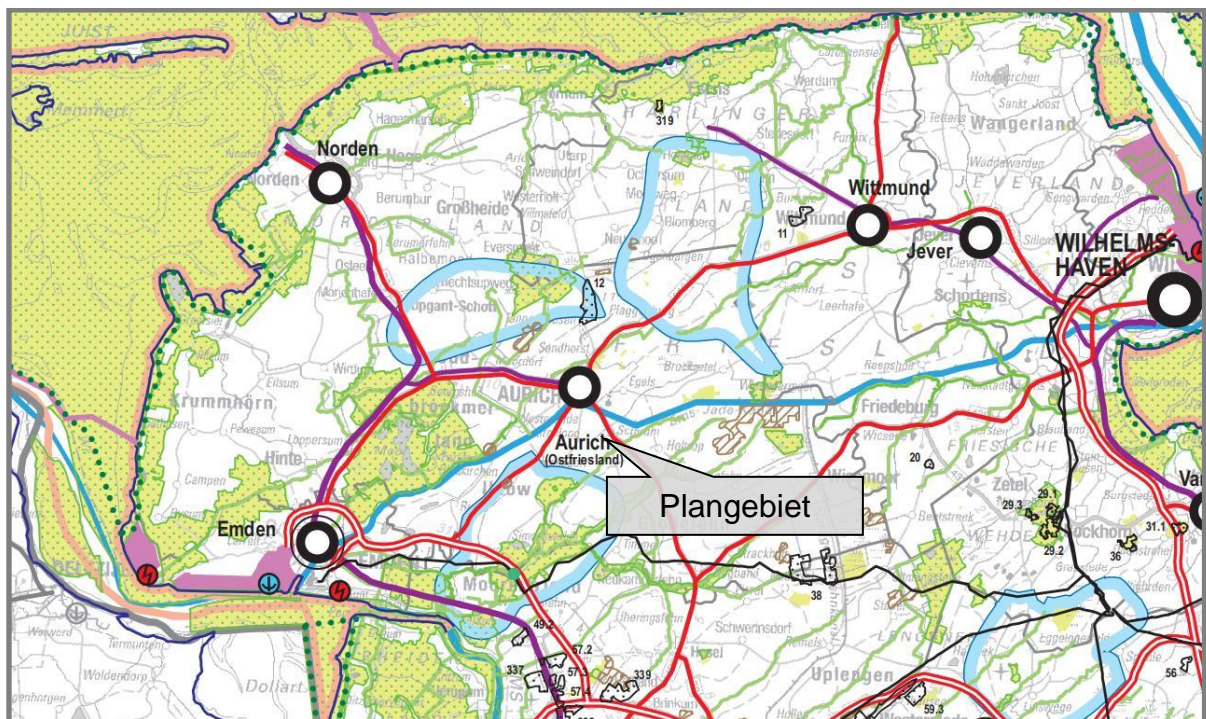
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 335 umfasst ca. 11,5 ha Brutto- und 8,5 ha Nettogewerbeflächen.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

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

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



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

In seiner beschreibenden Darstellung trifft das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm Aussagen, welche das Plangebiet betreffen. Folgende Aussagen mit der Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung werden im NLRÖP 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 nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.
- Das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigung sollen in allen Teilbereichen erhöht werden. Dazu sollen bei Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, Wettbewerbsfähigkeitsstärkung, Standortpotentialerschließung und Kompetenzfeldererschließung ausgeschöpft werden und so 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 NLRÖP.

Folglich entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 den Zielen des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes.

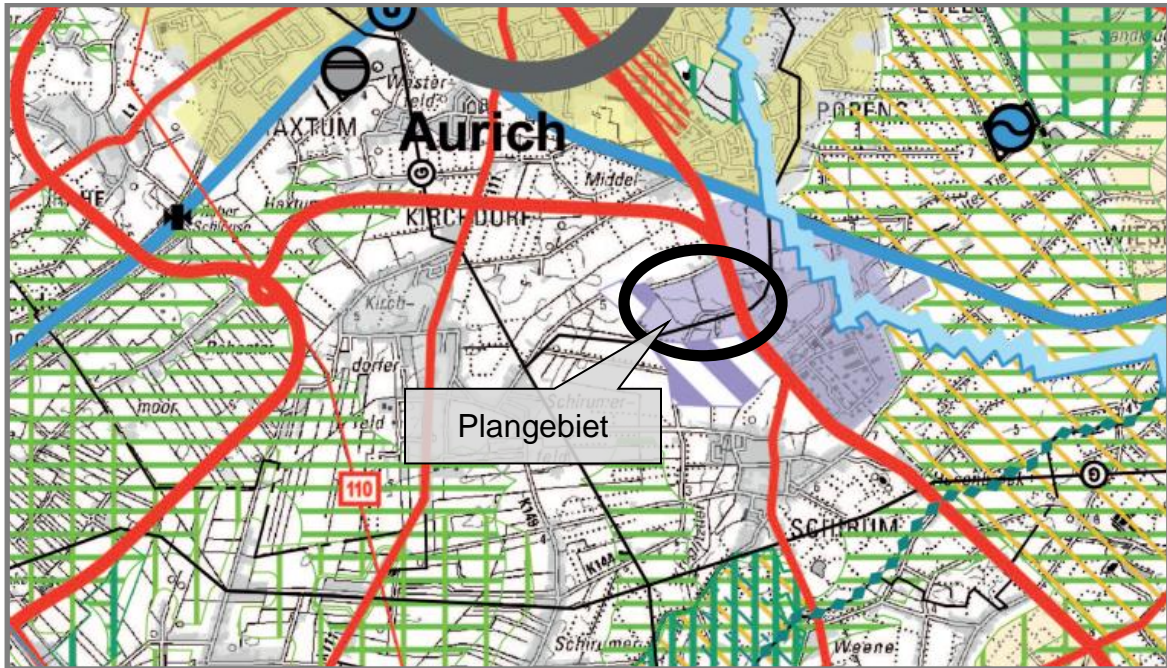
## **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat in der Entwurfsfassung von 2018 vom 12.10.2018 bis zum 12.11.2018 ausgelegen.



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



*Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)*

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

Darüber hinaus werden in der beschreibenden Darstellung des RROP die nachfolgend aufgeführten Aussagen getroffen.

- Das Mittelzentrum Aurich soll in seiner Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.
- Aurich ist als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Hier ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln, dabei soll eine funktional sinnvolle Zuordnung zu den Wohngebieten angestrebt werden.
- Die räumlichen Rahmenbedingungen sollen die Wirtschaftskraft des Landkreises nachhaltig stärken und weiterentwickeln, dabei soll das Beschäftigungsniveau erhöht und die Arbeitslosenquote unter den Landesdurchschnitt gebracht werden. Dies soll

u.a. durch die Ansiedelung neuer Betriebe, insbesondere des produzierenden Gewerbes, erreicht werden.

Wirtschaftliches Wachstum, Verringerung der Arbeitslosenquote und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bedürfen eines ausreichenden Angebots an Gewerbebauflächen. Nur durch die ausreichende Ausweisung gewerblicher Bauflächen kann das gewünschte wirtschaftliche Wachstum mit Konsolidierung der Beschäftigungssituation erreicht werden.

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

Folglich besteht kein Konflikt zwischen Raumordnung und verbindlichen Bauleitplanung.

Schon die Ausweisung Aurichs als Mittelzentrum in der niedersächsischen Landesraumordnung unterstreicht die Wichtigkeit einer gewerblichen Entwicklung für die allgemeine Wirtschaft, Arbeitsmarktsituation sowie die niedersächsische Standortwettbewerbsfähigkeit im Allgemeinen.

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

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

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

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

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

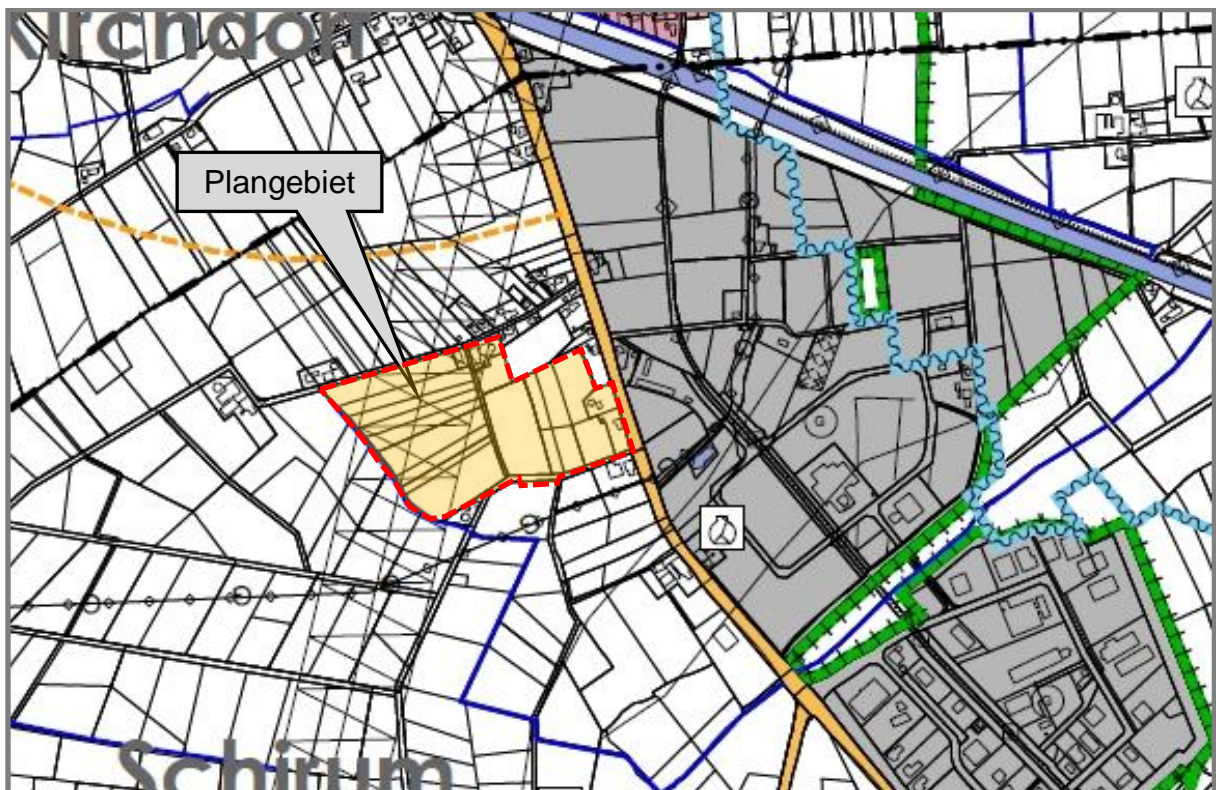
Die Beseitigung einer Wallhecke, im Rahmen von Bauleit- oder Fachplanungen, ist mindestens im Verhältnis 1 : 2 zu kompensieren.

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

### 4.3 Flächennutzungsplan

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

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



*Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)*

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

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

## **5 Inhalt der Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Aurich entsprechend wird das Plangebiet durch Festsetzung der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gem. § 8 BauNVO in zwei thematisch unterschiedliche Bereiche gegliedert: GE 1 soll mit entsprechenden Dienstleistern eine gesundheitlich/ medizinische Ausrichtung erhalten, während im GE 2 der Fokus auf Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes gerichtet wird.

Dieser Zielsetzung folgend werden die östlichen Teilbereiche als GE 1 festgesetzt. Diese Gewerbegebiete liegen direkt an der B 72 „Leerer Landstraße“ an. Aufgrund der hervorragenden verkehrstechnischen Erreichbarkeit der GE 1 Gebiete und der Einsehbarkeit dieser Gebiete von der B 72 aus, eignen sich die Gewerbeflächen in GE 1 für Dienstleistungen und Unternehmen des tertiären Sektors. Hier ist insbesondere eine Konzentration von Dienstleistungen des medizinischen Bereichs angestrebt.

Um eine positive wirtschaftliche Entwicklung von gewerblichen Betrieben dieser Sparte gewährleisten zu können, werden dieser Zielsetzung entsprechend in GE 1 die allgemeinzulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Lagerhallen und Lagerplätze zeichnen sich durch großräumige Hallen bzw. einen hohen Flächenverbrauch aus, wodurch die Eignung und Attraktivität des Gewerbegebiets GE 1 für Gewerbebetriebe des tertiären Sektors herabgesetzt werden würde. Weiterhin werden die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Geschäfts.- Büro- und Verwaltungsgebäude in GE 1 zugelassen, da diese eine Ergänzung zur gesundheitlich/medizinischen Ausrichtung dieses Gebietes bilden. Ferner werden in GE 1 die nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für

Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Folgende textliche Festsetzungen werden entsprechend der Zielsetzung von GE 1 in den Plan aufgenommen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE1 sind nur folgende Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE1 sind nur folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Das sich im rückwärtigen Teilbereich des Plangebiets befindliche Gewerbegebiet GE 2 soll vorrangig die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes ermöglichen. Um dies zu ermöglichen wird folgende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE2 sind nur folgende Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, von denen ein hohes Störpotential für Wohnzwecke auszugehen pflegt, wird Wohnen im GE 2 grundsätzlich nicht zugelassen.

Aufgrund der im GE1 beabsichtigten Konzentration von Dienstleistungen, insbesondere im medizinischen Bereich, werden Räume und Gebäude für freie Berufe (im Sinne des § 13 BauNVO) im GE2 ausgeschlossen, um in diesem Bereich produzierendes /verarbeitendes Gewerbe zu bündeln. Weiterhin werden innerhalb des GE2 die allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

## **5.2 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 335 werden Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung aufgenommen, die den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich (Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, CIMA GmbH, Lübeck, 28.10.2015) entsprechen.

Die Stadt Aurich verfolgt das Ziel die Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten, grundsätzlich im Kernstadtbereich (Zentraler Versorgungsbereich) zu konzentrieren, um die Zentralität und damit den verkehrsgünstigen zentralen Versorgungsschwerpunkt Innenstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Aufgrund der Gebietsfestsetzung eines Gewerbegebietes ist die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel innerhalb des Plangebietes nicht gegeben.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes und dem Verkauf von vor Ort produzierten oder verarbeiteten Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb dem deutlich untergeordnet sein.

Hierbei handelt es sich um Betriebe, die in gewerblicher Produktion Güter herstellen, be- oder verarbeiten und diese auch am Ort der Herstellung an Endverbraucher veräußern. Die genutzte Verkaufsfläche für den Einzelhandel muss die gewerblich genutzte Fläche unterschreiten, wonach es sich bei dem beschriebenen Einzelhandel um eine „mitgezogene“ Nutzung handelt.

Darüber hinaus werden innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 zusätzlich Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen, sofern diese der Gebietsversorgung (Kiosk/Imbiss) dienen. Hierbei erstreckt sich die Gebietsversorgung auch auf das Gewerbegebiet GE 2.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (entsprechend der Auricher Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich) ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetriebes ist und dem Verkauf von vor Ort produzierten oder verarbeiteten Waren oder fachspezifischen und funktionalen Ergänzungen der im GE 1 angesiedelten Dienstleistungsbetrieben dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb / den Dienstleistungsbetrieben deutlich untergeordnet sein.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE1 sind Einzelhandelsnutzungen mit "nicht-zentrenrelevanten" Sortimenten (entsprechend der Auricher Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich) zulässig.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Gewerbegebiete wird eine relativ dichte Bebauung angestrebt, um den ansiedelnden Betrieben eine optimale gewerbliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Weiterhin entspricht der Verdichtungsansatz dem Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Daher wird innerhalb des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Entsprechend der Gliederung der Gewerbegebiete wird zur Absicherung der Höhenentwicklung für den südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE1 eine maximale Firsthöhe (FH) von 15 m festgesetzt; im nördlichen Bereich wird die maximale Firsthöhe mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung mit 12 m festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird GE2 eine Firsthöhe von 20 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut /Dachfirst.

Die Höhenfestsetzung von 20 m für das GE 2 erfolgt, um eine möglichst breite Schicht von Gewerbeunternehmen anzusprechen. Für bestimmte Firmen des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes ist diese Gebäudehöhe, um Laufkatzen und /oder Kranwagen betreiben zu können, aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich. Derartige Betriebe können sich in den übrigen Schirumer Gewerbegebiet mangels ausreichender Höhenfestsetzungen nicht niederlassen, sodass hierfür im Gewerbegebiet GE 2 diese Möglichkeit geschaffen wird.

Weiterhin kann innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 ausnahmsweise von der festgesetzten Gebäudehöhe abgewichen werden, wenn es sich um erforderliche gebäudetechnische Anlagen und Aufbauten, wie z.B. Antennen, Fahrstuhlschächte und Schornsteine handelt.

### 5.4 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Gewerbegebiet GE 1 wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt und daher eine offene Bauweise (o), mit einer Längenbeschränkung von max. 50 m, festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE 2 wird hingegen eine abweichende Bauweise (a) (gem. § 22 BauNVO) festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch ohne Längenbeschränkung. Mit der Festsetzung soll eine Bebauung ohne Längenbeschränkung ermöglicht werden, die den Erfordernissen der Gewerbebetriebe entspricht.



Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Gewerbebetrieben eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks und sichert gleichzeitig den erforderlichen Abstand baulicher Anlagen zu den angrenzenden Nutzungen.

Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Stellplätze sind im Bereich bis 2m von der Straßenverkehrsfläche unzulässig.

Die Festsetzung dient der Freihaltung von straßenseitigen Grundstücksbereichen und einer Gewährleistung von unbebauten Flächen um ein harmonisches Straßenbild, unter Ausschluss einer aufdrängenden Bebauung, zu erreichen.

Innerhalb des Plangebietes wurden zur Absicherung des Wallheckenbestandes die Baugrenzen in einem Abstand von 8 m ausgehend von der Wallmitte festgesetzt. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung (Verschattung) durch Gebäude mit einer Höhe von mehr als 10 m ausgeschlossen werden.

Bei der Realisierung von geringeren Gebäudehöhen, von denen eine geringere Verschattung bzw. Beeinträchtigung zu erwarten ist, wird eine Abweichung von den festgesetzten Baugrenzen ermöglicht.

Entsprechend wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Im Bereich der festgesetzten „zu erhaltenden und zu entwickelnden Wallhecken“ darf das Abstandsmaß zwischen Wallheckenmitte und der wallseitigen Baugrenze von 8 m auf 6 m reduziert werden, wenn die Gebäudehöhe im Abstand von 8 m zur Wallheckenmitte das Höchstmaß von 10 m nicht überschreitet.

Das Maß der Gebäudehöhe gilt ab Oberkante öffentlicher Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut /Dachfirst. Untergeordnete gebäudetechnische Anlagen und Aufbauten (wie z. B. Antennen, Aufzugsschächte, Schornsteine) sind bei dieser Regelung nicht anzurechnen.

Weiterhin wird zum Schutz der Wallhecken eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach zwischen den Wallhecken und den wallheckenseitigen Baugrenzen, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, nicht zulässig sind. Wallheckendurchbrüche sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Durchbrüche unzulässig.

## 5.5 Verkehrsflächen

Ausgehend von der Leerer Landstraße (Bundesstraße B 72) wird das Plangebiet über den Lehmdobbenweg erschlossen. Die innere Erschließung wird mit der Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, mit einer von Breite 5,5 – 17,30 m, abgesichert. Weiterhin werden im Einmündungsbereich des Lehmdobbenwegs in die B 72 die vorhandenen Verkehrsflächen um Reserveflächen erweitert, um die Möglichkeit zu schaffen diesen Kreuzungsbereich den künftigen verkehrstechnischen Anforderungen anzupassen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird, um eine Durchlässigkeit des nicht-motorisierten Verkehrs zu gewährleisten, ausgehend von der Leerer Landstraße ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m und einem beidseitigen Pflanzstreifen von 2, 5 m, festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt zur inneren Erschließung eine Erweiterung des Bengenkampsweges. Die Anbindung erfolgt über das Plangebiet, sowie über den Knotenpunkt Lehmdobbenweg/ Bundesstraße B 72. Die Erschließung dieses Streckenabschnittes erfolgt erst nachdem die Einmündung des Bengenkampswegs in die B 72 geschlossen wurde.

Zur Absicherung der verkehrlichen Belange und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im Bereich der Leerer Landstraße (Bundesstraße B 72) sowie im Einmündungsbereich des Lehmdobbenwegs bis zur Ein- bzw. Ausfahrt in das neue Gewerbegebiet ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Entlang der Bundesstraße B 72 wurden die Baubeschränkungszone und die Bauverbotszone gem. § 9 FStrG beachtet.

Die Errichtung von Hochbauten oder Vorhaben die nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen erfordern, sind in der Baubeschränkungszone (von 20 bis 40 m vom Fahrbahnrand der „Leerer Landstraße“ B 72) nur nach Zustimmung durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) zulässig.

In einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 72 dürfen ohne Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde keine baulichen Anlagen wie z. B. Stellplätze oder Werbeanlagen und keine Neuanpflanzungen durchgeführt werden.

## 5.6 Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zur Absicherung der ökologischen Wertigkeiten und zur Gliederung der Gewerbegebiete öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Weiterhin dient die Festsetzung der Erhaltung der Wallheckenstruktur (siehe hierzu auch Kap. Natur und Landschaft).

---

In Teilbereichen entlang des Bengenkampsweges werden neuanzulegende Wallhecken festgesetzt. Neben der internen Kompensation dient diese Festsetzung der Eingrünung und eines Sichtschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung. Durch die festgesetzte Anpflanzung wird das Ortsbild aufgewertet und eine Sichtbeziehung zu Gewerbebauten vermindert.

Weiterhin wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit einer Aufschüttung von max. 5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung sowie der Unterbringung des im Rahmen der Erschließung anfallenden Bodenmaterials.

## **5.7 Wasserwirtschaft**

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

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

Westlich angrenzend des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/118, "Mooräckerschloot" einschließlich dessen Räumstreifen. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten (siehe Hinweis auf der Planzeichnung). Ausnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Oldersum und dem Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde abzustimmen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Räumstreifens erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft.

## 5.8 Immissionsschutz

### Lärmimmissionen

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 Bengenkampswegs (Außenbereichssatzung Nr. 28). Diese befindet sich im Außenbereich. Bzgl. der Schutzbedürftigkeit werden diese Wohnhäuser einem „Misch- bzw. Dorfgebiet (MI/MD)“ gleichgesetzt. Das nächstgelegene „Allgemeine Wohngebiet (WA)“ befindet sich in rd. 850 m Luftlinienentfernung südlicher Richtung, in der Ortschaft Schirum am Moorlandweg (B-Plan Nr. 183).

Vom Ingenieurbüro für Energietechnik (IEL) (Aurich) wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (siehe: Schalltechnisches Gutachten, IEL GmbH, Berichts-Nr. 4009-18-L1, vom 23.10.2018), welche die Vorbelastungen, resultierend aus dem Straßenverkehr und aus den angrenzenden Gewerbegebieten, darstellt. Für einzelne Teilflächen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel errechnet und als Festsetzung aufgenommen.

Durch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird die Einhaltung der Orientierungswerte der TA- Lärm (am Tage 60 dB (A) und in der Nacht 45 dB(A)) an Wohnhäusern in der näheren Umgebung eingehalten.

Es wird zur Absicherung der gesunden Wohnverhältnisse die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L''_{wa}$  weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Summation über die Immissionskontingente einzelner Teilflächen ist zulässig.

Im Genehmigungsverfahren ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln. Dieser darf das zulässige Immissionskontingent unter Berücksichtigung von ggf. bereits bestehender Anlagen nicht überschreiten.

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

vorzuhalten. Entsprechend der genannten Rechtsprechung werden daher Flächen ohne Kontingentierung für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art angeboten.

Trotz des Verzichtes von schalltechnischen Nutzungseinschränkungen sind in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 1 BauNVO nur Anlagen zulässig, die in der Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen herbeiführen. Die Beurteilung des Störgrades unterliegt hierbei den Bestimmungen des Immissionschutzrechts. Stark emittierende Vorhaben erfordern gem. § 4 BImSchG einer Genehmigung. Hierbei ist der Umgebungsschutz nicht auf das Gewerbegebiet beschränkt, sondern umfasst auch jene schutzempfindlichen Bereiche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (Fickert/Fieseler, 12. Auf. § 8, Rd. 3.2). Im Sinne der § 15 Abs. 1 erfolgt eine anlagenbezogene Prüfung, wonach u.a. Anlagen unzulässig sind, wenn in dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen hervorgerufen werden. Hierbei orientiert sich der Umgebungsschutz an der Reichweite der Belästigung bzw. der Störung und ist daher nicht auf das Plangebiet beschränkt. Folglich wird der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung am Lehmdobbenweg, sowie nördlich des Bengenkampsweges, auch bei der Zulassung von Betrieben in Bereichen ohne festgesetzte Schallemissionskontingente, zugrunde gelegt.

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

Die um das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, wonach deren Schutzanspruch dem eines Mischgebietes gleichzusetzen ist. Folglich gelten hier die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von Tags 60 dB(A) und Nachts 45 dB(A). Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden für die immissionsrelevanten Bereiche immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Für die Gewerbegebietsteilflächen, angrenzend zum Bengenkampsweg, werden Schallemissionskontingente von Tags  $\leq 60$  dB(A) und Nachts  $\leq 45$  dB(A) festgesetzt. Folglich werden bereits innerhalb des Plangebiets Orientierungswerte eines Mischgebietes vorgegeben, wodurch Gewerbebetriebe die das Wohnen wesentlich stören, ausgeschlossen sind.

Diese Schallemissionskontingenten festgesetzten Teilbereiche des Gewerbegebietes bilden einen Puffer zwischen der Wohnbebauung und der nicht kontingentierten Gewerbegebietsfläche. Ein unverhältnismäßiges Heranrücken störintensiverer Gewerbebetriebe wird daher ausgeschlossen.

Durch die Unterschreitung der zulässigen Orientierungswerte für Mischgebiete tritt für die angrenzende Wohnnutzung keine Störung ein, die über das gebietstypische Maß hinausgeht.

Aufgrund der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes GE1 wurde der einwirkende Verkehrslärm durch das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B 72 ermittelt und bewertet (siehe: Schalltechnisches Gutachten, IEL GmbH, Berichts-Nr. 4009-18-L1, vom 23.10.2018). Für die schalltechnische Beurteilung sind die folgenden Orientierungswerte heranzuziehen:

Tag (6:00 bis 22:00 Uhr): 65 dB(A)

Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr): 55 dB(A)

Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der einzuhaltenden Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Absicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Bereich zur Bundesstraße B 72 die Lärmpegelbereiche IV und V (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil1, Juli 2016) festgesetzt.

Die folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen:

**Lärmpegelbereich LPB V:**

An allen Gebäudefronten von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Juli 2016 Tabelle 7, Zeile 5 entsprechen.

**Lärmpegelbereich LPB IV:**

An allen Gebäudefronten von Wohn-, Aufenthalts- und Büroräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Juli 2016 Tabelle 7, Zeile 4 entsprechen.

**Freiräume**

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Allgemeine Hinweise:

Die Hinweise in Abschnitt 7.2 gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Juli 2016 sind zu beachten.

Sind in den beschriebenen Räumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

### **Geruchsimmissionen**

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

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

Daher wird zur Beurteilung von Geruchsimmissionen gem. der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1GE/m<sup>3</sup>) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Dem gegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt.

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

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Geruchsemissionen von 3 landwirtschaftlichen Hofstellen sowie des Vermarktungsstandortes des VOST berücksichtigt. Des Weiteren wurde auch die Emission eines geplanten Flüssigmistlagers beachtet. Die Betriebsentwicklungen der ansässigen Hofstellen, die zu höheren Emissionen führen würden, konnten vernachlässigt

werden, da von den Betriebsleitern mittelfristig keine Erweiterungen der Tierbestände vorgesehen sind.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Plangebiet errechneten Geruchsbelastungen, mit Ausnahme eines kleinen Randbereiches im äußersten Nordwesten, als gering zu bewerten sind. Nur auf einer Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> des Plangebietes liegt die belästigungsrelevante Kenngröße über dem für das Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten maßgeblichen Immissionswert von 15 %.

Unter Beachtung der in diesem Bereich festgesetzten Wasserflächen und des Grünstreifens kann der Überschreitungsbereich bei der weiteren Planung vernachlässigt werden.

## **6 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur**

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

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



## 7 Natur und Landschaft

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

Die Stadt Aurich plant im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 335 die Ausweisung eines ca. 11,3 ha großen Gebietes für eine gewerbliche Bebauung. Bisher befinden sich hier landwirtschaftliche Nutzflächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es gehen dann auf ca. 4,95 ha Acker- und 4,06 ha Grünland und Ruderalflächen (die übrigen Flächen werden von Wallhecken und Gräben eingenommen) starke Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einher. Von Bau- und Verkehrsflächen beansprucht, verliert das landwirtschaftlich geprägte Gebiet weitgehend seine Funktionen für den Naturhaushalt und mit der Überprägung auch die Funktionen für das Landschaftsbild.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Folgende Angaben beziehen sich auf den B-Plan Nr. 335:

<b>Bestand</b>	<b>zukünftige Nutzung/Biotop</b>	
<b>Gehölze</b>		
HWM/HWB/HWS	827	HWM/HWB/HWS
HWM/HWB/HWS	263	GE/Verkehrsflächen
HBE/HEB (Baumschutzsatzung)	10 St	GE/Verkehrsflächen
<b>Gewässer</b>		
FGZ	780 m	GE/Verkehrsflächen
<b>Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Ruderalflure</b>		
AS	4,95 ha	GE/Verkehrsflächen, Grünfläche
GIF	0,89 ha	GE/Verkehrsflächen
GIT	2,40 ha	GE/Verkehrsflächen
GMF	0,76 ha	GE/Verkehrsflächen
UHF/UHM	0,75 ha	GE/Verkehrsflächen, Grünfläche
<b>Siedlungsbiotope</b>		
ODL/PHZ	0,73 ha	GE/Verkehrsflächen
OVS/GRR	0,1 ha	Verkehrsfläche

Die Versiegelung der Gewerbeflächen soll mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht werden, was zu einer Versiegelung von bis zu 80 % der überplanten Flächen führt. Zusammen mit den Verkehrsflächen beträgt die maximal zulässige Neuversiegelung dann ca. 8,05 ha im derzeitigen Außenbereich. Der Kompensationsbedarf für die Versiegelung wird nach der Breuerschen Methode mit dem Faktor 0,5 berechnet, so dass ein zusätzlicher Flächenbedarf von 4,025 ha zu dem Ausgleichs- bzw. Ersatzbedarf für die Beeinträchtigung der Arten und Lebensgemeinschaften erforderlich wird.

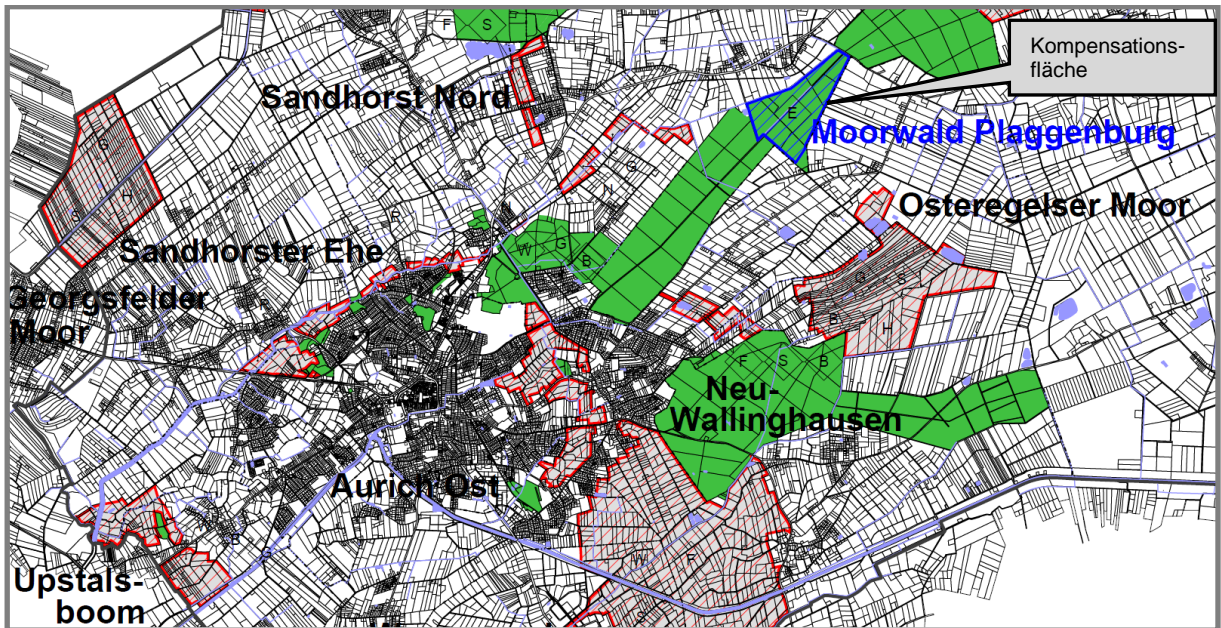
Alle im unbebauten Bereich festgestellten Biotoptypen der Wertstufen III und II, deren zu erwartende Wertstufe zukünftig darunter liegt, werden als vollständig zu kompensierende Einheiten gewertet und gehen somit mit der vollen Flächenzahl in die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche, die schon zum derzeitigen Zeitpunkt nur eine geringe Wertstufe von I besitzt und eine geringe Bedeutung auch für das Schutzgut Tiere aufweist, sowie bereits bebaute Bereiche, gehen als Verlust für Arten und Lebensgemeinschaften nur mit ihrem zusätzlich versiegelbaren Anteil in diese Bewertung ein.

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

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

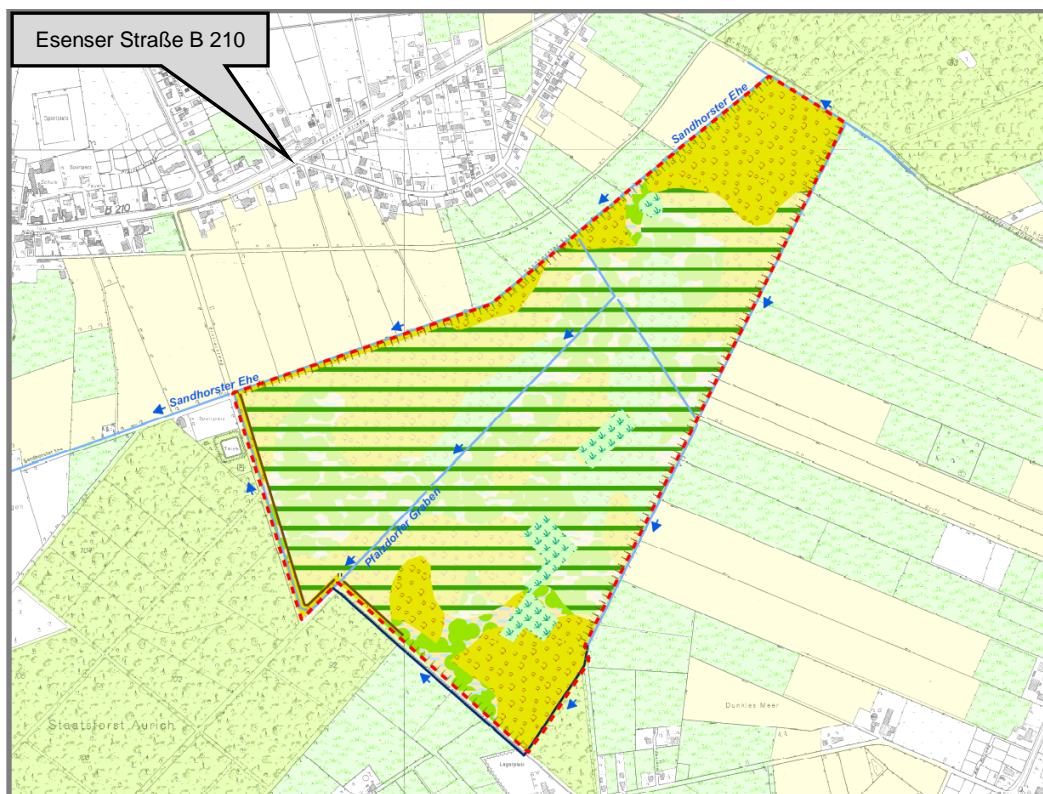
Eine teilweise Kompensation erfolgt innerhalb eines Kompensationsflächenpool „Pfalzdorfer Graben“, der durch das Forstamt Neuenburg bereitgestellt wird und auf einer Gesamtfläche von rd. 88 ha Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt bereitstellt. Der Schwerpunkt der Renaturierung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

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



Lage des Kompensationspools im Raum (Auszug ohne Maßstab)

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



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

## **8 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.

## **9 Belange der Archäologie**

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

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

## 10 Infrastrukturerschließung

### **Straßenerschließung**

Das Plangebiet wird derzeit über die Bundesstraße 72 und den Lehmdobbenweg sowie den Bengenkampsweg erschlossen. Im Rahmen der Planung ist eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich über den Knotenpunkt B 72 / Lehmdobbenweg vorgesehen. Der Einmündungsbereich B 72 / Bengenkampsweg wird hierbei nicht für eine Erschließung des Gewerbegebietes in Anspruch genommen. Der Anschluss des Plangebietes an den Bengenkampsweg erfolgt frühestens nach Trennung des Bengenkampswegs an die B 72.

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

Der Lehmdobbenweg soll, um den künftigen Ansprüchen des Gewerbegebietes gerecht zu werden, im Standortbereich des geplanten Gewerbegebietes entsprechend ausgebaut werden.

Der entstehende Knotenpunkt an der B 72 ist über eine Lichtsignalanlage geregelt.

### **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 m<sup>3</sup>/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten.

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

### **Oberflächenentwässerung**

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

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

### **Schmutzwasserabführung**

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



### **Abfallentsorgung**

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

## **11 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Gewässer II. Ordnung**

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 111/118, "Mooräckerschloot". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Oldersum verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken zu beachten und ein Bauverbot einzuhalten (siehe hierzu Hinweis auf der Planzeichnung). Ausnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Oldersum und dem Landkreis Aurich - Untere Wasserbehörde abzustimmen.

### **Baubeschränkungszone**

Die Errichtung von Hochbauten ist in der Baubeschränkungszone (von 20 bis 40 m vom Fahrbahnrand der "Leerer Landstraße" B 72) nur nach Zustimmung durch den NLStBV zulässig.

### **Abstandsregelungen Bebauung entlang der B 72**

- Im Abstand von bis zu 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 72 dürfen Hochbauten jeder Art und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.
- Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 72 bedürfen der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde.
- In einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 72 dürfen ohne Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde keine baulichen Anlagen wie z. B. Stellplätze oder Werbeanlagen und keine Neuanpflanzungen durchgeführt werden.

## 12 Hinweise

### **Bodenfunde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, sind die Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich, dem Landkreis Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft Abteilung Archäologische Landesaufnahme zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### **Altablagerungen / Altstandorte**

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.

### **Baumschutzsatzung (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) und § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „geschützte Landschaftsbestandteile“)**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden.

Im Plangebiet sind 10 Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon werden 4 Einzelbäume im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der Wallhecken werden 42 Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt, die damit zusätzlich den Schutz der Baumschutzsatzung erhalten. Für neu angepflanzte Ersatzbäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

**Allgemeiner Artenschutz (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)**

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

**Wallheckenschutz (§ 22 (3) NAGBNatSchG und § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile“)**

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 1.353 m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG § 29 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich in der östlichen Plangebietshälfte auf 827 m Länge historische Wallhecken. Diese sind auch nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Nordgrenze auf 286 m Länge Wallheckenneuanlagen (Ersatzwallhecken). Diese sind auch nach § 9 (1) 25.b BauGB als neu anzulegende Wallhecken festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf privaten Grundstücksflächen als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 335 aufgeführte Ersatzwallhecken mit Lage in der Gemarkung Plaggenburg, Flur 3, Flurstück 7/2 mit 240 m Länge mit Schutz ausschließlich als Geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort nicht beeinträchtigt werden. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens sechsjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Sandbirke/*Betula pendula*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundsrose/*Rosa canina*, Salweide/*Salix caprea*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra*, Vogelbeere/*Sorbus aucuparia*, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Ohrchenweide/*Salix aurita*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus*

sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig.

Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebieten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

### **Lage der Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### **Hinweise zum Schallschutz**

Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Hinweis zur Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. zur Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente:

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. Abar = 0 dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt.

Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 3 m. Ermittelt wurde der

Langzeit-Mittelungspegel. Zur Bestimmung der meteorologischen Korrektur  $C_{\text{met}}$  wurde der Faktor  $C_0$  pauschal mit 2dB berücksichtigt

Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt (siehe Hinweis 2). Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

### **DIN – Normen und technische Regelwerke**

Die folgenden DIN-Normen und technische Regelwerke sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung, einsehbar:

- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes - Immissionsschutzgesetz vom 30.07.2002, GMBL 2002, Heft 25-29, S. 551-605
- VDI- Richtlinie 3945 (2000): VDI- Richtlinie 3945, Blatt 3, Ausgabe: 2000-09, Umweltmeteorologie - Atmosphärische Ausbreitungsmodelle - Partikelmodell
- VDI- Richtlinie 3782 (2006): VDI- Richtlinie 3782, Blatt 5, Ausgabe: 2006-04, Umweltmeteorologie - Atmosphärische Ausbreitungsmodelle - Depositionsparameter
- VDI- Richtlinie 3783 (2010): VDI- Richtlinie 3783, Blatt 13, Ausgabe: 2010-01, Umweltmeteorologie - Atmosphärische Ausbreitungsmodelle - Qualitätssicherung in der Immissionsprognose
- VDI- Richtlinie 3894 (2011): VDI- Richtlinie 3894, Blatt 1, Ausgabe: 2011-09, Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Haltungsverfahren und Emissionen - Schweine Rinder, Geflügel, Pferde.
- Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL 2009): Gem. RdErl. D. MU, d. MS, d. ML u.d.MW v. 23.07.2009 - 33-40500/201.2 - vom 23.Juli 2009 (Nds. MBl. Nr. 36/2009 S. 794) - VORIS 28500

- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2017 (BGBl. I S. 42).
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Juli 2016
- RAS LG 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen

## 13 Städtebauliche Daten

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiete (GE 1)	39.700 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete (GE 2)	44.400 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)	16.600 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	100 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgräben)	1.550 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (Räumstreifen)	3.150 m <sup>2</sup>
Grünflächen (einschl. Wallhecken)	8.000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>113.500 m<sup>2</sup></b>

## 14 Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.05.2016 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 hat durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Aurich in der Zeit vom 30.04.2018 bis 25.05.2018 stattgefunden. Darüber hinaus wurden die Vorentwurfsplanungen auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form beteiligt. Die Vorentwürfe der Planunterlagen wurden den Behörden über das Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung auch per Post zugestellt.

### **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 öffentlich im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegen. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

In der Zeit vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde der Planentwurf und die Begründung per Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung zusätzlich postalisch zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Rat der Stadt Aurich hat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

**Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aurich ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den

.....  
Der Bürgermeister

Diese Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



**Planungsbüro Weinert**

Dipl.-Ing. Thomas Weinert