

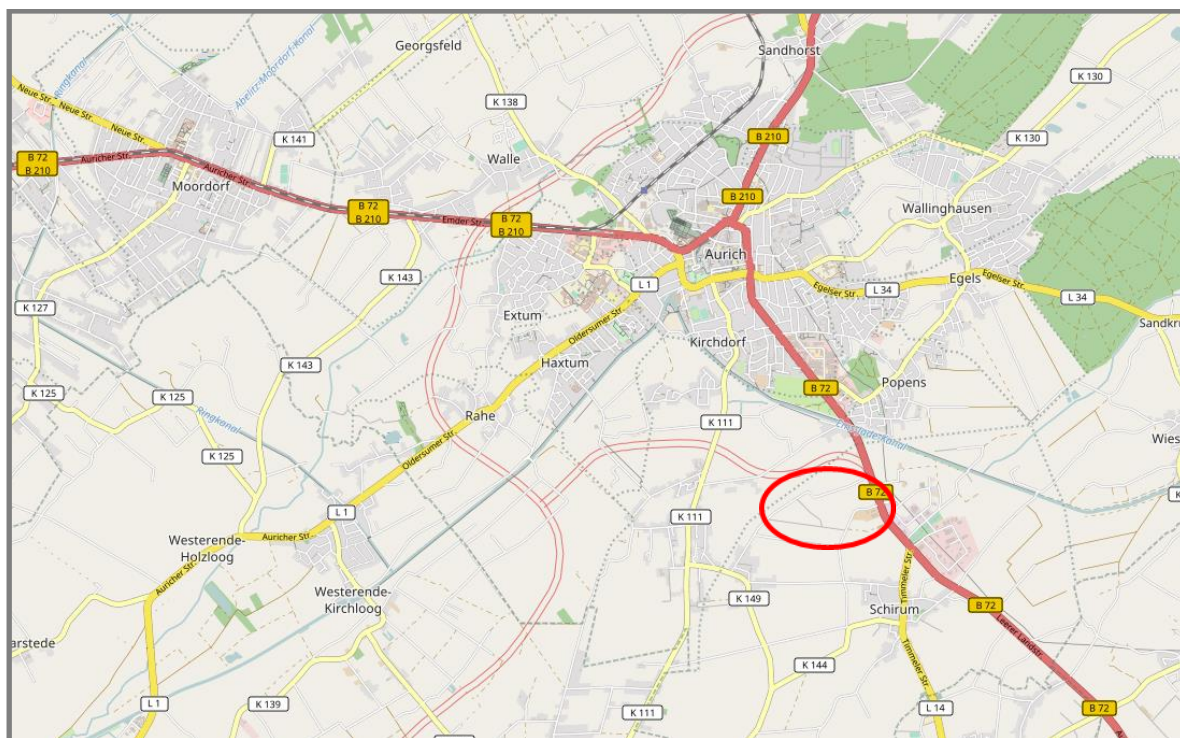
Stadt Aurich



Bebauungsplan Nr. 335

„Schirum IV /nördlich Lehmdobbenweg“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 20.02.2019

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG	3
3	STANDORTBEWERTUNG	4
4	UMWELTBELANGE	6
5	BETEILIGUNGSVERFAHREN	8

1 EINLEITUNG

Dem Bebauungsplan Nr. 335 ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG

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.

Mit der Planung wird 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.

3 STANDORTBEWERTUNG

An bestehenden Gewerbestandorten kommen lediglich die Gebiete „Aurich-Nord“ und „Aurich-Schirum“ für eine Erweiterung in Frage. Weitere Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Aurich sind entweder zu klein oder sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht geeignet.

Im Bereich „Aurich-Nord“ ist raumordnerisch ein Vorranggebiet für den Sandabbau festgelegt. Außerdem ist eine Erweiterung bestehender Gewerbegebiete aufgrund von benachbarter Wohnbebauung begrenzt.

Im Bereich „Aurich-Schirum“ ist eine Erweiterung nur westlich der Leerer Landstraße möglich, da im Norden Wohnbebauung und im Süden und Osten Vorranggebiete für die Landwirtschaft angrenzen.

Durch seine Lage am südlichen Eingangsbereich der Stadt wird bei Realisierung der Planung die Notwendigkeit von Pendel- und Lieferverkehr durch die Stadt Aurich vermieden. Auf diese Weise wird eine zusätzliche Belastung durch Lärm- und Geruchsimmissionen für die Innenstadt von Aurich vermieden.

Derzeit verfügt die Stadt Aurich über insgesamt neun im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen. Hiervon dienen drei Flächen der Unterbringung von jeweils einzelnen kleinräumigen Gewerbebetrieben ohne wesentliches Entwicklungspotential.

Drei weitere Gewerbestandorte befinden sich im direkten Umfeld Aurichs und bestehen schon seit über 40 Jahren. Diese Standorte befinden sich bereits in einem Umstrukturierungsprozess zu Handel- und Dienstleistungsbetrieben hin; insbesondere aber wegen ihrer Nähe zur Innenstadt ist eine weitere gewerbliche Entwicklung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht angezeigt.

Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich im dörflich geprägten Middels in rd. 11 km Luftlinienentfernung vom Stadtkern Aurich. Dieses Gewerbegebiet soll im Rahmen seiner begrenzten Möglichkeiten bedarfsorientiert für den dörflichen Raum entwickelt werden.

Einzig die Gewerbelagen Aurich-Nord und Aurich Schirum verbleiben als realistische Optionen für zukünftige großflächige Gewerbeentwicklungen.

Der Gewerbestandort Aurich-Nord besteht seit den 1970er Jahren und umfasst eine gewerblich genutzte Fläche von rd. 160 ha.

Aufgrund von raumordnerischen Zielen (Vorranggebiet für Sandabbau) sowie angrenzender Wohnbebauung lässt sich dieser Standort, neben einer in Planung befindlichen geringfügigen nördlichen Erweiterung von rd. 6 bis 7 ha, nur in westliche Richtung weiterentwickeln. Die dort gelegenen Flächen befinden sich aber hauptsächlich im Streubesitz. Die Stadt Aurich ist z.Z. bemüht, hier zusammenhängende Flächen für Erweiterungen des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord zu erwerben.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Aurich-Schirum besteht seit Anfang der 1990er Jahre und verfügt über eine Fläche von ca. 80 ha. Da dieser Bereich nach Norden an eine Wohnbebauung sowie nach Süden und Osten an Vorranggebiete für die Landwirtschaft angrenzt, ist eine Erweiterung nach Westen über die Leerer Landstraße B 72 geplant.

Im Zeitraum von 1978 bis 2017 wurden im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord rd. 160 ha gewerbliche Bruttobauflächen entwickelt und bebaut. Eine beträchtliche Flächeninanspruchnahme von rd. 50 % dieser Gewerbeflächen erfolgte durch einen Windenergieanlagenhersteller. Dieses ist als Ausnahmefall zu betrachten, da eine erneute Inanspruchnahme einer derart großen Gewerbefläche durch einen Einzelbetrieb als unwahrscheinlich anzusehen ist.

Im Gewerbegebiet Schirum wurden bis 2017 rd. 70 ha Bruttobauflächen gewerblich entwickelt und bebaut.

Ohne die von dem Windenergieanlagenhersteller genutzten Flächen wurden in den Gewerbegebieten Aurich-Nord und Schirum somit in einem Zeitraum von 29 Jahren insgesamt rd. 150 ha gewerbliche Bauflächen entwickelt und bebaut. Das entspricht einem durchschnittlichen Wert von rd. 5 ha je Jahr.

Im Zeitraum von 2008 bis 2017 wurden in den Gewerbegebieten Aurich-Nord und Schirum insgesamt rd. 46 ha Bruttogewerbeflächen entwickelt und vermarktet. Auch das entspricht einem durchschnittlichen Wert von rd. 5 ha je Jahr.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Aurich ist somit seit Jahren konstant hoch. In Anbetracht einer seit Jahren anhaltenden Nachfrage und fehlender Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Aurich-Nord sowie zeitweiligen Angebotsengpässen gewerblicher Bauflächen in Schirum aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft in Verbindung mit zeitaufwändigen Planungs- und Erschließungsmaßnahmen ist auch weiterhin von einer regen Nachfrage nach Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Aurich-Nord und Schirum auszugehen.

Demzufolge beabsichtigt die Stadt Aurich beide Gewerbegebiete in Abhängigkeit vom Grunderwerb gleichermaßen zu entwickeln. Der geplante Autobahnzubringer und die geplante Ortsumgehung, welche den Durchgangsverkehr zum Gewerbebestandort Aurich-Nord durch die Innenstadt reduziert, unterstützen die Entwicklungsabsichten für beide Gewerbebestandorte.

Aktuell sind in Aurich-Schirum noch rd. 7 ha gewerbliche Baufläche kurzfristig vermarktbare. Mit dem Verkauf dieser Flächen ist kurzfristig zu rechnen, somit wird die Neuausweisung von weiteren Gewerbebauflächen in Form einer Erweiterung von Aurich-Schirum geplant.

Durch seine Lage am südlichen Eingangsbereich der Stadt Aurich vermeidet die Planung die Notwendigkeit eines Durchquerens von Pendel- und Lieferverkehr durch die Stadt Aurich und trägt damit zum Vermeiden von Lärm- und Geruchsmissionen in Aurichs Innenstadt

bei. Gleichzeitig wird durch das Ausnutzen der vorhandenen Verkehrsstrukturen sowie das Erweitern eines vorhandenen Standortes eine Zersiedelung entgegen gewirkt.

Städtebaulich betrachtet „drängt“ sich daher der Änderungsbereich als Standort für Gewerbeflächen auf. Eine Suche nach Standortalternativen, die voraussichtlich in Bereichen nicht vorbelasteter Außenbereichsflächen liegen würden, wurde im Hinblick auf den Schutz und Erhalt bislang nicht beplanter Außenbereichsflächen zurückgestellt.

4 UMWELTBELANGE

Im Folgenden werden zusammenfassend nur die Schutzgüter beschrieben und bewertet, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden.

Schutzgut Boden

Bodentyp im Plangebiet ist Gley-Podsol. Dieser Bodentyp zählt nach den Kriterien des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie nicht zu den in Niedersachsen schutzwürdigen Böden. Bebauung und Verkehrsflächen führen zu einer Versiegelung des Bodens – eine Beeinträchtigung, die immer erheblich ist. Die maximal zulässige Neuversiegelung liegt bei etwa 8,05 Hektar.

Schutzgut Wasser (Grundwasser)

Bei Umsetzung der Planung wird großflächig Boden versiegelt. Dies verringert die Menge des in den Boden versickernden Niederschlagswassers und damit die Neubildung des Grundwassers. Dies wird als erheblich gewertet.

Schutzgut Pflanzen

Im Geltungsbereich kommen hochwertige Biotop vor. Zu nennen sind in erster Linie die Wallhecken auf mehr als 1.000 m Länge und eine Parzelle mit artenreichem mesophilen Grünland von etwa 0,76 Hektar Größe. Diese genannten Biotop sind von allgemeiner bis besonderer Bedeutung (Wertstufe IV auf einer fünfstufigen Skala). Weitere Biotop sind Intensivgrünland und Acker mit geringeren Wertigkeiten. Bei Umsetzung des B-Plans kommt es zu einer Beseitigung des mesophilen Grünlandes und von etwa einem Viertel der wertvollen Wallhecken (263 m). Weiterhin ist eine Fällung von zehn Bäumen zulässig, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Diese Beeinträchtigungen sind erheblich.

Schutzgut Tiere

In den Jahren 2018 und 2017 wurden Brutvögel und Fledermäuse kartiert. Amphibien wurden mit erfasst. Es wurden auch Bäume mit Höhlungen aufgenommen, die als Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse dienen können.

Bei den Brutvögeln sind innerhalb und am Rand des Geltungsbereichs die gefährdeten Arten Star und Rauchschwalbe hervorzuheben, die mit jeweils einem Paar auf den Grundstücken Bengenkampsweg Nr. 15 und Nr. 32 festgestellt wurden. Weiterhin kamen mit Goldammer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz sowie Haus- und Feldsperling fünf Arten der niedersächsischen Vorwarnliste vor. Auf dieser Liste finden sich Arten, deren Bestände zurückgehen, die aber aktuell noch nicht gefährdet sind. Von den Vorwarnliste-Arten kamen Goldammer und Gartengrasmücke mit je einem Paar im zentralen Bereich des B-Plans und die anderen Arten am Rand oder knapp außerhalb vor. Bei Umsetzung des B-Plans sind erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von je einem Revier von Goldammer und Gartengrasmücke zu erwarten.

Bei der Erfassung der Fledermäuse wurden insgesamt sieben Arten festgestellt: Mit Abstand am häufigsten war die Breitflügelfledermaus, die hauptsächlich in der Nähe von Gehölzen nachgewiesen wurde. Deutlich seltener waren die Arten Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, eine mit den verwendeten Methoden nicht näher bestimmbare Art aus der Gattung Myotis und wahrscheinlich Braunes Langohr. Alle nachgewiesenen Arten finden sich auf der Roten Liste. Der lediglich einmal festgestellte Kleinabendsegler ist sogar vom Aussterben bedroht. Das Plangebiet ist von allgemeiner bis besonderer Bedeutung für Fledermäuse.

Bei Umsetzung des B-Plans kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Lebensraumverlust der Breitflügelfledermaus und weiterer Arten.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Insgesamt ist die naturraumtypische landschaftliche Eigenart und Vielfalt im Bereich des Plangebiets gut bis sehr gut ausgeprägt. Maßgeblich für diese Einschätzung ist das dichte Netz an Wallhecken in überwiegend guter Ausprägung und die überwiegend kleinflächige Grünlandnutzung mit einem geringen Siedlungsanteil. Für den intensiv als Acker genutzten Westteil des Geltungsbereichs gilt diese Bewertung mit Einschränkungen.

Durch die Errichtung groß dimensionierter, hoher Zweckbauten wird der bisher vorherrschende kulturhistorisch gewachsene Charakter des Landschaftsraums grundlegend überformt. Die genannten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden trotz des teilweisen Erhalts der Wallhecken als erheblich gewertet.

Zum Ausgleich werden Innerhalb des Geltungsbereichs 311 m Wallhecken neu angelegt. Es werden außerdem Pflanzstreifen geschaffen, die mit heimischen Sträuchern und entlang der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung auch mit Bäumen bepflanzt werden. Weitere Sträucher werden an einem fünf Meter hohen Erdwall im Süden gepflanzt. Dort wird auch Raum für die Entwicklung sogenannter halbruderaler Gras- und Staudenfluren geschaffen.

Außerhalb des Geltungsbereichs werden im Kompensationsflächenpool „Pfalzdorfer Graben“ östlich von Plaggenburg Waldflächen wiedervernässt und naturnaher Wald entwickelt (10,04 ha). Außerdem wird eine moorige Grünlandparzelle zwischen Plaggenburg und Dietrichsfeld

extensiviert (0,93 Hektar), das heißt, über eine schonende Ansaat zu Beginn und eine angepasste Bewirtschaftung wird die Vielfalt an Pflanzenarten im Laufe der Jahre erhöht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bleiben nicht zurück.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches mögliche Vorbelastungen, resultierend aus den angrenzenden Gewerbegebieten, darstellt. Mit der Festsetzung der errechneten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wurden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Hierbei wurden insbesondere die Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes berücksichtigt und Konflikte zu den umliegenden Wohngebäuden ausgeschlossen.

5 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 23.05.2016 die 52. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 335 im Parallelverfahren beschossen. Die Begründung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 335 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den Planzeichnungen öffentlich in der Zeit vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegt.

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

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende redaktionelle Änderungen und Ergänzungen an den Planunterlagen vorgenommen:

- Auf ein Beleuchtungskonzept zum Schutz von „Habitatgehölzen“ wird verzichtet. Der „Fledermauskundliche Fachbeitrag“ (Ing.-Büro Baum 2018), hat neben der eigentlichen Erfassung von Fledermäusen auch eine Dokumentation von Habitatbäumen zum Inhalt. Untersuchungsgebiet war die ursprüngliche Fläche der 52. F-Planänderung einschließlich eines Puffers von 100 m Breite. Dokumentiert wurden Bäume mit Stammhöhlen, Astabbrissen und Rindentaschen. Fledermausquartiere wurde nicht festgestellt. Die Standorte der Bäume befinden sich ausnahmslos außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 335 in den südlich oder südwestlich angrenzenden Wallheckengebieten.

Im Umweltberichts zum B-Plan 335 wird erläutert, wie durch die Wahl bestimmter Leuchtstoffe und Lampen negative Auswirkungen auf Fledermäuse minimiert werden

können. Die Aussagen beziehen sich auf Bereiche innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs, in denen Außenbeleuchtung an Gehölzbestände angrenzt, unabhängig vom Vorhandensein von Habitatgehölzen.

- Hinsichtlich der raumordnerischen Vorgaben zur Kompensation von Wallhecken wurde der Umweltbericht in Kap. Fachpläne um einen Absatz mit den entsprechenden Aussagen des RROP ergänzt. Die dort enthaltenen Vorgaben für die Kompensation von Wallhecken sind in der Stadt Aurich gängige Praxis und wurden bei der Erarbeitung der Eingriffsregelung bereits berücksichtigt.
- Der Artenschutz von Fledermäusen wurde bei der Planung ausreichend beachtet. Gem. Umweltbericht ist eine Gehölzbeseitigung nur in der Zeit zwischen November bis Februar zulässig. Bei der Habitatbaumkartierung wurden im Geltungsbereich des B-Plans 335 keine Quartiere und keine Habitatbäume von Fledermäusen festgestellt. Ein Vorkommen überwinternder Fledermäuse ist daher nicht zu erwarten. Dennoch wird im Rahmen der ohnehin durchzuführenden ökologischen Baubegleitung zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze der Artenschutz beachtet.
- Hinsichtlich des Bodenschutzes besteht in Deutschland keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung, wenn die Einhaltung von Normen und Standards des Bodenschutzes auch auf andere Art und Weise gewährleistet ist. Bei größeren Bauvorhaben und / oder empfindlichen Böden ist sie als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers dennoch zu empfehlen. Die Stadt Aurich als Träger der Bauleitplanung behält sich im vorliegenden Fall die Beauftragung einer fachkundigen Person zwecks bodenkundlicher Baubegleitung vor.

Bei dem Bodentyp im Geltungsbereich handelt es sich um Gley-Podsol, der von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt ist und keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist.

- Entlang der Bundesstraße B 72 wurde die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone in den Planunterlagen konkretisiert. Dieser Bereich wird als nicht überbaubarer Bereich nachrichtlich übernommen.
- 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 Einmündungsbereiches B 72 / Bengenkampsweg wird hierbei nicht für eine Erschließung des Gewerbegebietes in Anspruch genommen.

Der Anschluss des Plangebietes an den Bengenkampsweg erfolgt frühestens nach einer Trennung der Straßenanbindung des Bengenkampsweges an die B 72.

Die Verkehrsfläche des Lehmdobbenwegs beinhaltet u.a. Erweiterungsflächen um ggf. eine weitere Fahrspur im Kreuzungsbereich zu erstellen.

- Die bestehende textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz wird zum Schutz der Wohnaußenbereiche redaktionell ergänzt.
- Aussagen zu kumulierenden Stickstoffemissionen wurden im Umweltbericht bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergänzt.

An stickstoffempfindlichen Biotopen sind im Geltungsbereich Wallhecken vorhanden (teils mäßige, teils mittlere bis hohe Stickstoffempfindlichkeit, lt. Drachenfels 2012). Durch den Wegfall einiger intensiv genutzter landwirtschaftlicher Parzellen (Acker und Intensivgrünland) fällt dort auch der nicht unerhebliche landwirtschaftlich bedingte Stickstoffeintrag weg. In der Bilanz sind – unter Einbeziehung zusätzlicher Emissionen durch Verkehrszunahme und möglicher Emissionen durch bestimmte Betriebe – keine negativen kumulierenden Wirkungen durch Stickstoffeintrag auf die Wallhecken zu erwarten.

Eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr ist zwar zu erwarten, wird jedoch als gering eingeschätzt. Die Einhaltung der entsprechenden Emissionswerte der TA Luft wird kontrolliert und gewährleistet. Bei Ansiedlung von Betrieben, die Luftschadstoffe emittieren, wird der Belang der Luftreinhaltung in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach BImSchG oder nach Baurecht berücksichtigt.

- Im Umweltbericht wurden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen (insbesondere Wallhecken und mesophiles Grünland), Tiere (v. a. Fledermäuse) und Landschaftsbild festgestellt. Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs (v. a. Neuanlage von Wallhecken) sowie extern im Kompensationsflächenpool „Pfalzdorfer Graben“ und auf einer Grünlandparzelle zwischen Plaggenburg und Dietrichsfeld festgesetzt. Die Bilanz von Art, Schwere und Flächengröße des Eingriffs und den als Ausgleich festgesetzten Maßnahmen wird als ausgeglichen erachtet (siehe Tabelle der bilanzierenden Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich in Anhang V des Umweltberichtes zum B-Plan 335). Unbestritten ist, dass zusätzliche Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen einen positiven Einfluss auf Natur und Landschaft im Eingriffsraum hätten. Für die Stadt Aurich besteht jedoch keine rechtliche Verpflichtung zu weiteren Maßnahmen, die über das im Umweltbericht ermittelte und den Grundsätzen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechende Maß hinausgehen.
- Im Umweltberichtes (Kap. Hinweise zur Umweltüberwachung) wird auf die Notwendigkeit einer Überwachung der Einhaltung der aufgeführten Schutzmaßnahmen bei Bauarbeiten in der Nähe der zu erhaltenden Gehölze sowie auch langfristiger Auswirkungen der Bautätigkeit auf die zu erhaltenden Gehölze hingewiesen. Ein weiterer Hinweis auf die Notwendigkeit, eine ökologische Baubegleitung zu implementieren, wurde ergänzt.

- Entsprechend der Verbandssatzung wird die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft in ihrer Breite von 10 m auf 8 m reduziert.

Innerhalb des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird ggf. die Abstufung des Gewässer II. Ordnung Nr. 111/118 „Mooräckerschloot“ thematisiert sowie die Durchsetzung der Gewässerunterhaltung thematisiert. Um im Zuge der Übertragung der Räumspflicht die Zugänglichkeit des Räumstreifens zu sichern, beabsichtigt die Stadt Aurich den Räumstreifen im städtischen Eigentum zu belassen.

- 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 Gewerbegebietsteilfläche(GE2-7), angrenzend zum Bengenkampsweg Nr. 32, werden Schallemissionskontingente von Tags 60 dB(A) und Nachts 45 dB(A) festgesetzt. Folglich werden bereits innerhalb des Plangebiets Orientierungswerte eines Mischgebietes vorgegeben, wodurch Gewerbebetriebe die das Wohnen wesentlich stören ausgeschlossen sind.

Entsprechend wird innerhalb der schalltechnischen Stellungnahme der Nachweis erbracht, dass für die Wohnbebauung nördlich des Bengenkampsweg eine Schallimmissionsbelastung zwischen 2 dB und 5 dB unterhalb der zulässigen Orientierungswerte auftritt.

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

- Im Rahmen der Planung werden Konflikte zu der umliegenden Wohnnutzung im Außenbereich ausgeschlossen. Weiterhin werden im Bereich des Bengenkampswegs 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.
- Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Luftverunreinigungen und chemische Gerüche durch Gewerbebetriebe gilt die TA Luft unmittelbar für die Genehmigung von Anlagen. Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entfaltet die TA Luft eine strikte Bindungswirkung zur Einhaltung der Immissionswerte. Daher wird eine mögliche Luftschadstoffbelastung im Rahmen des nachfolgenden anlagenbezogenen Genehmigungsverfahrens ausgeschlossen.

- Bezüglich der Bepflanzung der Wallhecke mit Sträuchern und Bäumen und sich daraus ergebende eventuelle Konflikte mit der Nutzung der Solaranlage ist darauf hinzuweisen, dass im Straßenraum des Bengenkampsweges bereits Lindenbäume in geringerem Abstand zur Solaranlage vorhanden sind, deren Bestand nach Baumschutzsatzung gesichert ist.
- Ein im südwestlichen Bereich festgesetzter Erdhügel dient vorrangig der Ablagerung überschüssiger Erdmassen aus der Baugebietserschließung. Der Standort dieses Erdhügels wurde aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage an einer vorhandenen öffentlichen Straße gewählt. Der Grundstückszuschnitt ist für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet.

Die Lage des Erdhügels an einer vorhandenen Straßenanbindung ist förderlich um im Zuge der geplanten abschnittswisen Erschließung des Gewerbegebietes die Lagerstätte bereits zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen nutzen zu können.

Eine weitere Erdlagerstätte wird nicht benötigt. Der Bau einer weiteren Lagerstätte entspricht daher nicht dem allgemeinen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und wäre darüber hinaus unwirtschaftlich in Bezug auf die von der Allgemeinheit zu tragenden Erschließungskosten.

- Die Schaffung einer Ausgleichsfläche als Pufferzone zur nächstgelegenen Wohnbebauung entspricht nicht dem städtischen Planungsziel im benannten Bereich zusammenhängende Gewerbeflächen zu entwickeln und würde letztlich einer Zersiedelung Vorschub leisten und damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen.
- Die Freifläche am nordöstlichen Plangebietsrand ist nicht als Pufferzone geplant. Das Grundstück steht für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung und wurde aus diesem Grund nicht in das Plangebiet des Bebauungsplanes 335 einbezogen.
- Im Rahmen der Planung wurden die nachbarrechtlichen Belange ausreichend gewürdigt. Die erforderlichen Abstandsflächen für Gebäude sind in der niedersächsischen Bauordnung geregelt. Der erforderliche Abstand für die geplante maximale Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Baugrenze eingehalten. Das Schutzinteresse von Nachbarn ist damit gewahrt. Ein Anspruch auf größere Schutzabstandsflächen besteht nicht. Auch ein größerer Schutzabstand entspricht nicht dem allgemeinen Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und würde sich darüber hinaus unwirtschaftlich in Bezug auf die von der Allgemeinheit zu tragenden Erschließungskosten auswirken.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Planänderung führten, bei der die Grundzüge der Planung berührt werden.

Aurich, den

.....
Der Bürgermeister
Windhorst