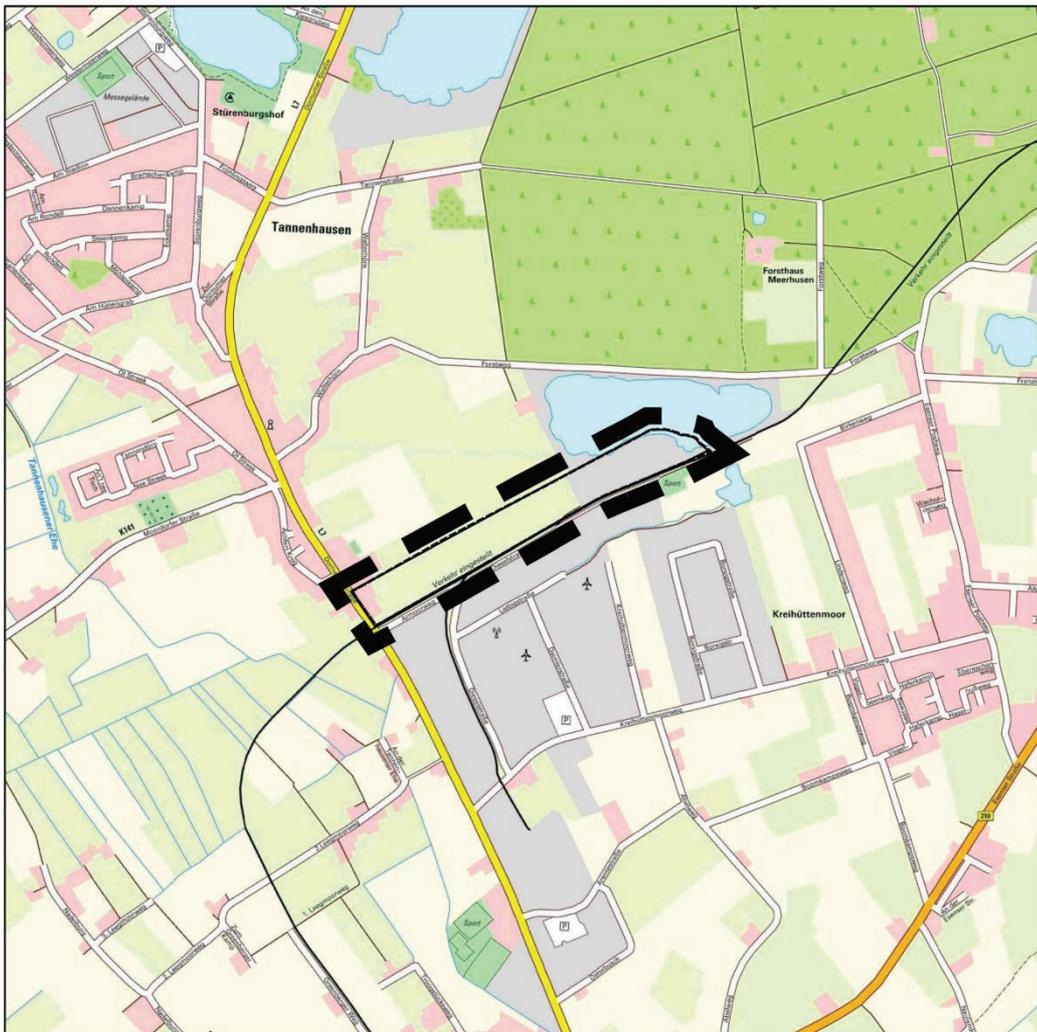


Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 370 „Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie“

Begründung



Erstellung durch:

INHALT

1	ALLGEMEINES	4
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	4
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETS-NUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETS-UMGEBUNG	4
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.4	BEDARF GEWERBLICHER BAUFLÄCHEN	4
1.4.1	Bedarf.....	4
1.4.2	Standortbegründung.....	5
2	PLANERISCHE VORGABEN	6
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	6
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	7
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 325.....	9
3	BESTANDSSTRUKTUREN	10
3.1	BESTAND	10
3.2	ERSCHLIEÖUNG	10
3.3	GEWERBELÄRM	10
3.4	BUNDESWEHR.....	10
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
4.1	GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE	11
4.1.1	Nutzungen	11
4.1.2	Gliederung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen in der Stadt Aurich.....	11
4.1.3	Emissionskontingentierung	12
4.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	12
4.3	VERKEHRSFLÄCHEN UND BAHNANLAGEN	12
4.4	GRÜNFLÄCHEN	13
4.5	WASSERFLÄCHEN, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
4.6	FLÄCHENBILANZ.....	13
5	UMWELTPRÜFUNG	14
5.1	BIOTOPE	14
5.2	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND INTERNER AUSGLEICH.....	14
5.3	EXTERNE KOMPENSATIONSMÄÖNAHMEN.....	15
6	VER- UND ENTSORGUNG	16
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	16
6.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	16
6.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	16
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	16
6.5	ABFALLENTSORGUNG.....	16
6.6	BRANDSCHUTZ	16
6.7	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG.....	16
7	HINWEISE	17
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	17
7.2	ALTLASTEN	17
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	17
7.4	BAUMÄÖNAHMEN - ABFÄLLE, MATERIALIEN UND BODEN.....	17
7.5	BODENFUNDE	18
7.6	BAUMSCHUTZSATZUNG	18
7.7	WALLHECKEN GEMÄÖ § 22 ABS. 3 NAGBNATSCHG	18
7.8	BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄÖ § 44 BNATSCHG	18
7.9	NORMEN UND DIN-VORSCHRIFTEN.....	19
7.10	TEILÜBERDECKUNG EINES BEBAUUNGSPLANES	19
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	20

8.1	BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 NSTRG	20
9	VERFAHRENSSTAND	21
9.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	21
9.2	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	21
9.3	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	21

1 Allgemeines

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Tannenhausen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.

Das Plangebiet liegt westlich der Dornumer Straße (L 7) bzw., nördlich der Dieselstraße bzw. der Bahnlinie.

Das Plangebiet umfasst knapp 10 ha.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Der Geltungsbereich besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandflächen), einem landwirtschaftlichen Gehöft, Wallhecken, Offenbodenbereichen u.a. mit Pioniervegetation, aufkommenden Gehölzen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an das Industriegebiet-Nord und im Westen an die L 7. Nordöstlich befindet sich ein Sandabbaugebiet.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es den weiteren Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen im bestehenden Industriegebiet Nord zu decken und mit der Schaffung einer Fläche für eine Umschlagsanlage Straße-Schiene den Anschluss an die Bahnlinie für Industriebetriebe zu optimieren.

Die Stadt Aurich ist bestrebt, mit der Aufstellung der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 370 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Industriegebietes-Nord zu schaffen.

1.4 Bedarf gewerblicher Bauflächen

1.4.1 Bedarf

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Aurich für den Zeitraum 2017 bis 2030/2035 wurde mit bis zu 18ha/35ha ermittelt. Die noch verfügbaren Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Aurichs wurden bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt. Der Gewerbeflächenbedarf soll in Erweiterung der Industrie- und Gewerbegebiete Aurich-Nord und Schirum umgesetzt werden. Die Verteilung des Gewerbeflächenbedarfs auf die beiden Standorte orientiert sich an die Zielsetzung einer Angebotsplanung und der Verkaufsbereitschaft bezüglich der benötigten Flächen.

Im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord sind keine planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen mehr verfügbar. Außer den in diesem Planverfahren befindlichen Flächen liegen im Bereich Aurich-Nord zurzeit keine geeigneten Flächenangebote für eine Weiterentwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord vor.

Im Gewerbegebiet Schirum sind aktuell kaum noch gewerbliche Bauflächen verfügbar. Diese Flächen sind vom ermittelten Gesamtbedarf an Gewerbeflächen bis 2030 bereits angerechnet worden.

Etwa 21 ha Bruttogewerbeflächen befinden sich im Bereich des Ortsteils Schirum der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, etwa 6 ha dieser Gewerbeflächen werden bereits von einem landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb genutzt. Es wurden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiet Schirum um rd. 15 ha Bruttogewerbeflächen geschaffen werden.

Unter Abzug der verfügbaren Gewerbeflächen in Schirum ergibt sich bis 2030 ein Bedarf von 15 bis 25 ha. Durch die Planung Nr. 370 werden etwa 5 ha an Netto-Gewerbe- und Industrieflächen nördlich der Bahn geschaffen, das Plangebiet umfasst insgesamt knapp 10 ha.

1.4.2 Standortbegründung

Die Flächen sind von strategischer Bedeutung für das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord, da sie direkt an die Gleisanlagen der Güterbahnstrecke Tannenhausen-Georgsheil-Emden angrenzen. Diese Flächen sollen großenteils für die Zusammenstellung von Bahntransportgütern und deren Verladung auf die Bahn genutzt werden. Sie stehen somit für eine allgemeine gewerbliche Nutzung nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Die Plangebietsflächen werden überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Wohnung im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im westlichen Plangebiet wird aufgegeben.

Aufgrund der Lage von Wohnnutzungen im Umfeld der geplanten gewerblichen Bauflächen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. In der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Erfordernis von Lärmschutzvorkehrungen mit dem entsprechenden Planzeichen berücksichtigt.

Die Auswirkungen der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord auf die Umwelt werden im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes erfasst und dokumentiert. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und entsprechend intern und extern kompensiert. Eine Biotoptypenkartierung wurde 2019 durchgeführt, die Fledermausuntersuchung von 2015 wurde aktualisiert.

2 Planerische Vorgaben

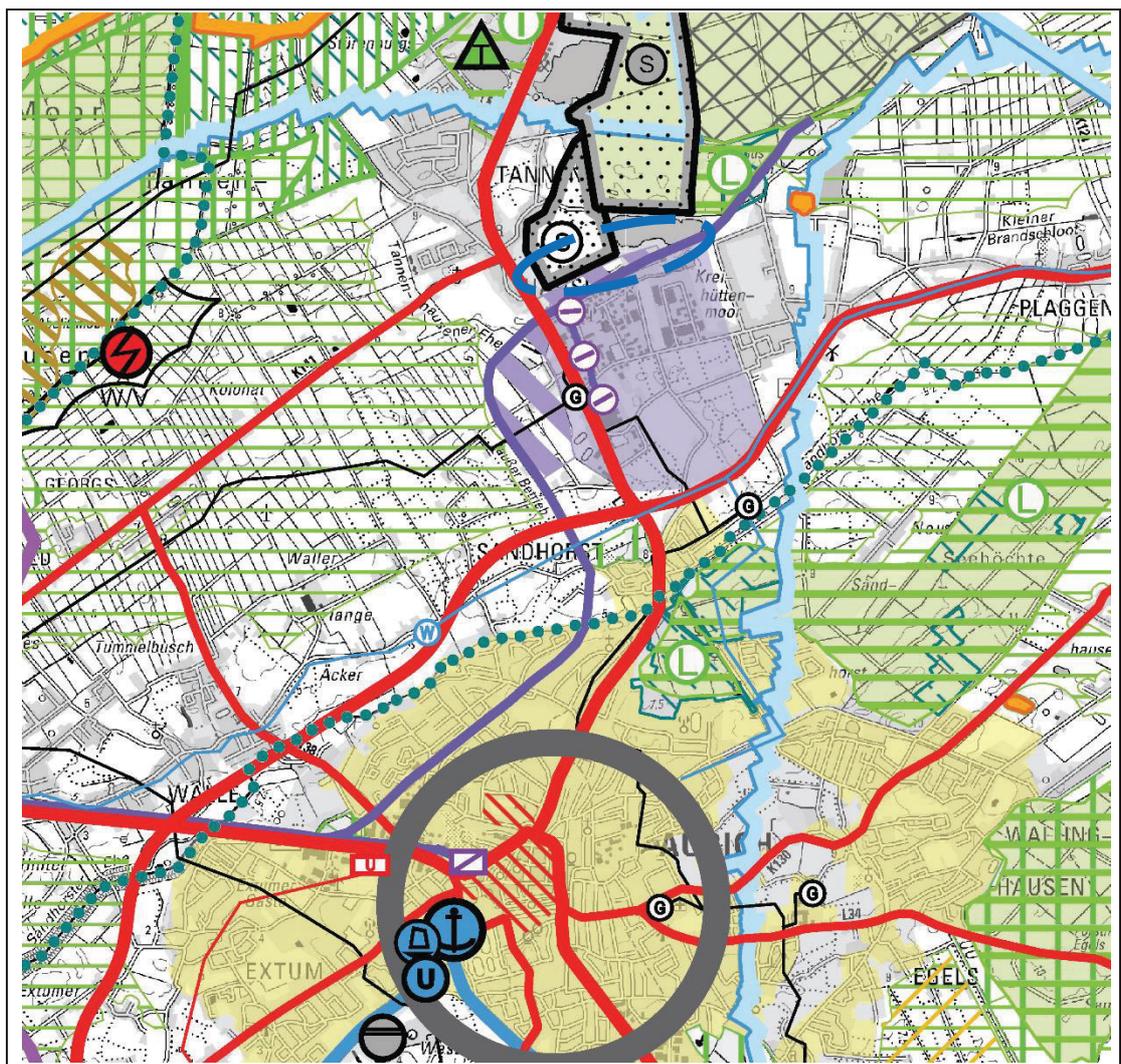
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018 ist im Jahr 2019 in Kraft getreten.

In der zeichnerischen Darstellung ist der Bereich des Industriegebietes-Nord in Tannenhausen als Vorbehaltsgebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ mit einer „sonstigen Eisenbahnstrecke“ festgelegt. Etwas weiter nördlich liegt ein Vorranggebiet für den Sandabbau. Westlich verläuft eine Hauptverkehrsstraße.

Bedeutend sind hier die Aussagen zur gewerblichen Entwicklung: „Die mittelzentralen Standorte in Aurich sind in der Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung vorrangig vor grundzentralen Standorten zu sichern und zu entwickeln. Ein ausreichendes Potential an gewerblich-industriellen Flächen soll der zunehmenden Nachfrage an entsprechenden Flächen Rechnung tragen.“

Auszug: RROP



Durch die Bauleitplanung wird der Rohstoffabbau des nördlich vom Plangebiet gelegene „Vorranggebiet Rohstoffgewinnung Sand“ nicht erschwert.

Die geplante Erweiterung entspricht den Aufgaben eines Mittelzentrums und den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplanung

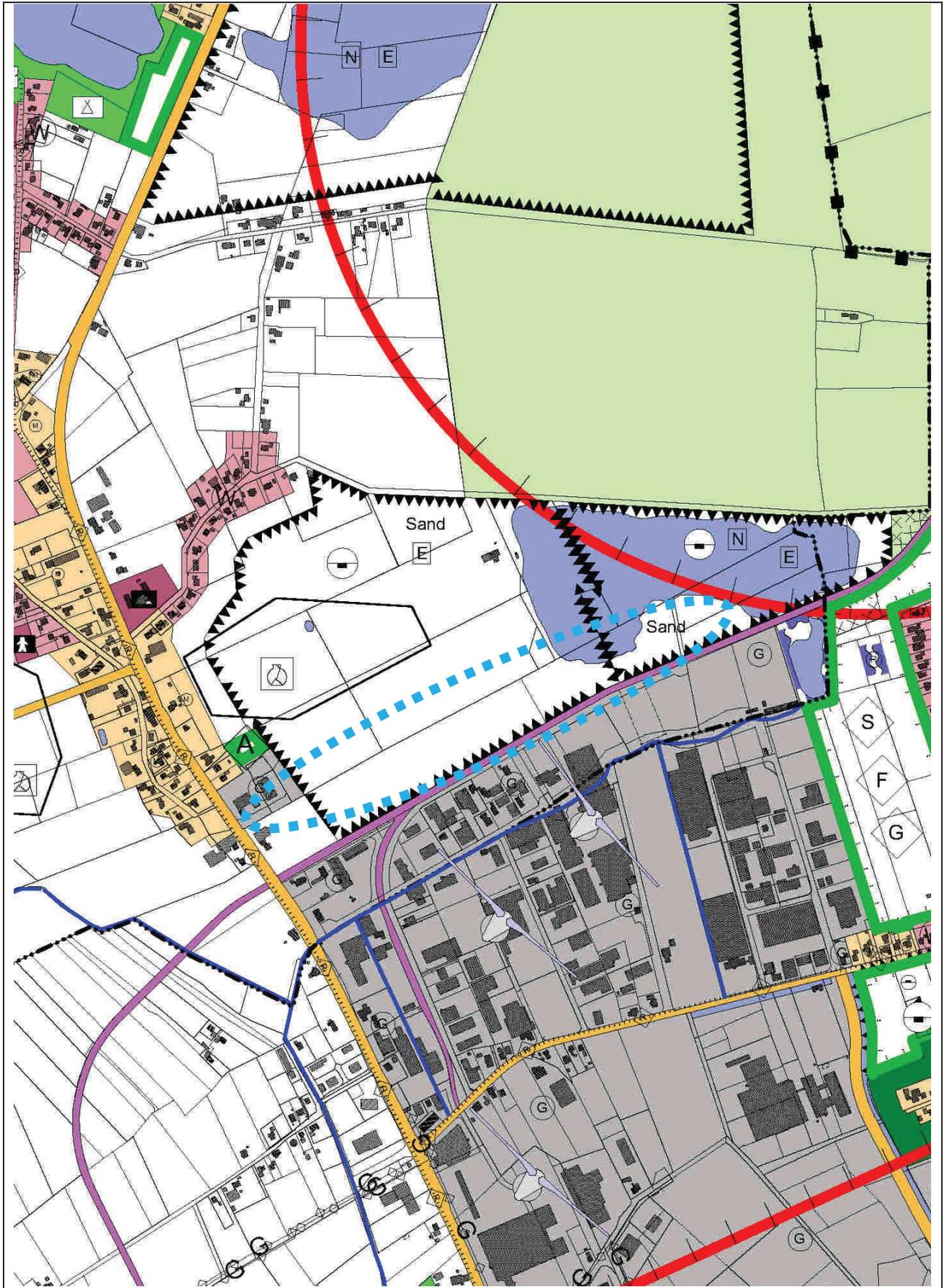
Der Änderungsbereich liegt nördlich der gewerblichen Bauflächen des Industriegebiet-Nord bzw. der Bahnlinie.

Die Planflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Flächen für den Sandabbau dargestellt. Im Nordosten reicht eine Wasserfläche in das Plangebiet (ehemaliger Sandabbau) und im Westen an der Dornumer Straße ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für den Sandabbau ist ein Zielabweichungsverfahren zur Raumordnung durchgeführt worden. Im Ergebnis ist die Sandabbaufäche aus dem Bereich des Plangebietes herausgenommen worden.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 63. Änderung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



2.3 Bebauungsplan Nr. 325

Der Bebauungsplan Nr. 370 „Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie“ überlagert einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 325.

Die Straßenanbindung der geplanten Gewerbeflächen erfolgt an eine vorhandene Gemeindestraße die im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzt ist. Im Bereich des Straßenanschlusses sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 325 entsprechend anzupassen. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan Nr. 325 in diesem Teilbereich aufzuheben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 370 zu ersetzen

Bebauungsplan Nr. 325 (Auszug)



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünlandflächen), einem landwirtschaftlichen Gehöft. Es befinden sich zudem Wallhecken und Baumreihen im Gebiet.

Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an das Industriegebiet-Nord und im Westen an die L 7. Nordöstlich befindet sich ein Sandabbaugebiet.

3.2 Erschließung

Die Straßenanbindung der geplanten Gewerbeflächen erfolgt an eine vorhandene Gemeindestraße, die im Bebauungsplan Nr. 325 festgesetzt ist.

3.3 Gewerbelärm

In der schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 370 sind sämtliche südlich angrenzende Industrie- und Gewerbeflächen und der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 328 berücksichtigt worden. Zusätzlich wurden zwei nördlich angrenzende Sandabbauvorhaben berücksichtigt.

Seitens des Gutachters wurden Teilflächen mit Lärmkontingenten gegliedert:

GEe, Teilfläche 1, west:	L_{wa}^{tags}	= 55 dB(A)
	L_{wa}^{nachts}	= 40 dB(A)
Gle, Teilfläche 2, west:	L_{wa}^{tags}	= 68 dB(A)
	L_{wa}^{nachts}	= 45 dB(A)
Gle, Teilfläche 3, ost:	L_{wa}^{tags}	= 65 dB(A)
	L_{wa}^{nachts}	= 55 dB(A)
GEe, Teilfläche 4, ost:	L_{wa}^{tags}	= 65 dB(A)
	L_{wa}^{nachts}	= 48 dB(A).“

(vgl. Industriegebiet Nord, nördlich Bahnlinie, B-Plan Nr. 370 Schalltechnische Beratung: IEL-Stellungnahme Nr. 2226-19-L9_00_02 Gewerbelärm vom 23.05.2019, Aurich)

3.4 Bundeswehr

Auf Grund der Lage ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es bestehen keine Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr.

Ferner befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe des Munitionslagers Aurich. Für den Bebauungsplan liegt ein Schallgutachten vor, auf dieser Grundlage wurden die Industrieflächen mit Emissionskontingenten gegliedert. Daher ist von keinen relevanten zusätzlichen Geräuschemissionen auszugehen, welche den Betrieb des Munitionslagers einschränken könnten.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

Zur städtebaulichen Konfliktvermeidung wird das Plangebiet entsprechend der schalltechnischen Ermittlung gegliedert. Ein Bereich direkt östlich der L 7 (Standort Hofstelle) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), das mittlere Plangebiet als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) und der östliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

4.1 Gewerbe- und Industriegebiete

4.1.1 Nutzungen

Gewerbegebiete GEE

In den Gewerbegebieten GEE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 (6) BauNVO).

In den Gewerbegebieten GEE sind Fabrikverkäufe nur als mitgezogene Nebennutzung zulässig sind.

Industriegebiete Gle

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsgebietes. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Industriegebieten sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.

Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen, da diese erfahrungsgemäß zu Konflikten mit den gewerblichen und industriellen Nutzungen führen. Die sonstigen Anlagen werden nicht zugelassen, da im Plangebiet gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgesehen sind, welche die Bahntrasse für ihren Warenumschlagsbereich nutzen werden.

4.1.2 Gliederung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen in der Stadt Aurich

In der Stadt Aurich werden die Gewerbe- und Industriegebietsflächen insgesamt gegliedert, es liegen aber jeweils Flächen vor, die nicht mit Lärmkontingenten bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegel beschränkt sind:

- Industriegebiete: Als Industriegebiete sind im Industriegebiet Nord in den Bebauungsplänen Nr. 86 und 284 und im Gewerbe- und Industriegebiet Schirum in den Bebauungsplänen 178 und 241 Industriegebiete jeweils mit Lärmkontingenten bzw. flächenbezogenen Bebauungsplänen belegt.
Der Bebauungsplan 4. Änderung Nr. 21 Hammerkeweg weist ein Industriegebiet ohne Einschränkung durch flächenbezogene Schalleistungspegel auf.

- Gewerbegebiete: Als Gewerbegebiete sind im Industriegebiet Nord in den Bebauungsplänen 86, 284 und 294 und im Gewerbe- und Industriegebiet Nord in den Bebauungsplänen 178,241, 332 und 335 Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt.
Im Bebauungsplan Nr. 335 ist eine Teilfläche der Gewerbegebiete ohne Einschränkung durch flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt worden.

4.1.3 Emissionskontingentierung

Die Gewerbe- und Industriegebiete werden in 4 Bereiche mit unterschiedlichen Lärmkontingenten, gemäß schalltechnischer Stellungnahme, gegliedert:

1. Gewerbegebiete GE: 55,0 dB(A)/m² tags / 40,0 dB(A)/m² nachts
2. Gewerbegebiete GEE: 65,0 dB(A)/m² tags / 48,0 dB(A)/m² nachts
3. Industriegebiete GIE: 68,0 dB(A)/m² tags / 45,0 dB(A)/m² nachts
4. Industriegebiete GIE: 65,0 dB(A)/m² tags / 55,0 dB(A)/m² nachts

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden gemäß der geplanten gewerblichen und industriellen Nutzung hohe Nutzungskennziffern festgesetzt. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Der hohe Versiegelungsgrad ist erforderlich, da hier großflächige Umschlags- und Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Bahntrasse geplant sind.

Es gilt die abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Es wird im GEE-Gebiet an der Dornumer Straße eine Gebäudehöhe von 12 m und ansonsten von 15 m festgesetzt, die Höhen werden auf ü.NN bezogen, somit ergeben sich 19,0 m ü.NN im GEE, 22,0 m ü.NN in den beiden GIE-Gebieten und 23,0 m ü.NN im östlichen GEE-Gebiet. Die Gebäudehöhe gilt nicht für technische Anlagen und Sendemasten.

Die überbaubaren Bereiche so bemessen, um eine optimale Bebaubarkeit und Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

4.3 Verkehrsflächen und Bahnanlagen

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über einen Anschluss an eine öffentliche städtische Straße, die in die Landesstraße 7 „Dornumer Straße“ mündet. Die geplante Erschließungsstraße wird mit einer Wendeanlage für Lkw's geplant.

Die Bahnanlagen werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt. Das Baurecht für die Bahnanlagen wird über Planfeststellungsverfahren erwirkt.

Die Ortsdurchfahrt Tannenhausen beginnt nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens.

4.4 Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Walhecken sollen soweit möglich erhalten bleiben.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wallhecke wird zu großen Teilen beseitigt werden.

Die Wallhecke am nördlichen Plangebietsrand wird im Bereich der Verkehrsfläche beseitigt werden. Sie liegt ansonsten im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes, nur teilweise liegt der Wallfuß im Plangebiet. Die Wallhecke ist zudem mit einem Schutzstreifen zum Wurzelschutz zu versehen. Dieser Schutzstreifen ist mit Laubsträuchern zu bepflanzen und soll eine Wegespur für erforderliche Pflegearbeiten enthalten. Er ist auch am nördlichen Plangebietsrand ohne Wallheckenbestand entlang der Flurgrenze und der Wasserlinie fortzusetzen und soll als Schutz für die Wallhecke, Sichtschutz für die Bebauung am „Walterhörn“ und als Staubschutz gegenüber dem geplanten Sandabbau dienen.

Es sind östlich gelegene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen wurden bereits als Ausgleichsflächen für den angrenzenden und bereits abgeschlossenen Sandabbau planfestgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 werden diese Flächen weiter aufgewertet. Sie werden in die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 370 verursacht werden, einbezogen.

4.5 Wasserflächen, Oberflächenentwässerung

Eine in das Plangebiet hineinragende Wasserfläche der ehemaligen Sandabbaugrube wird als Wasserfläche festgesetzt.

Für die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist eine Oberflächenentwässerungsplanung zu erstellen. Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gespeichert werden. Aufgrund des Geländegefälles wird diese Regenrückhalteanlage im südwestlichen Plangebiet gebaut werden. Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

4.6 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	9,89 ha
Eingeschränkte Industriegebiete GIE	4,80 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE	0,41 ha
Straßenverkehrsfläche	0,18 ha
Grünflächen	2,53 ha
Regenrückhaltebecken	0,83 ha
Wasserflächen	1,14 ha

5 Umweltprüfung

Als Teil der städtebaulichen Abwägungsgrundlage wurde zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Umweltprüfung durchgeführt (Umweltbericht zum Bebauungsplan (Entwurfssfassung): „Stadt Aurich – Bebauungsplan Nr. 370 „Industriegebiet Nord, nördlich der Bahn“, Teil B der Begründung: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, B.L.U. Büro für Landschaftsplanung und Umweltentwicklung, Aurich, März 2024).

Zudem liegt für das Plangebiet eine Fledermauskartierung vor.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

5.1 Biotope

Im Planbereich befinden sich als Biotope von besonderer Wertigkeit (Wertstufe V nach Drachenfels 2016) ein „sonstiges naturnahes nährstoffarmes Abbaugewässer“ (SOA) und „Schilf-Landröhricht“ (NRS). Beide Biotoptypen sind nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützt. Weiterhin sind Strauch-Baum-Wallhecken (HWM) und Baum-Wallhecken (HWB), sowie ein „sonstiger Nassstandort mit krautiger Pioniervegetation“ (NPZ) vorhanden, welche nach Drachenfels die Wertstufe IV besitzen. Die Wallhecken sind nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützt.

Im Untersuchungsgebiet wurden streng geschützte Fledermausarten nachgewiesen, zwei dieser Arten sind stark gefährdet. Zudem weist das Untersuchungsgebiet eine hohe Anzahl an potentiellen Habitatbäumen auf, insbesondere in der Baumreihe im Norden des Plangebietes.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und interner Ausgleich

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind beim Schutzgut Boden die Modifizierung in der Ausgestaltung des Vorhabens (z. B. Anpassung von Bauwerk und Bauweise zur Vermeidung von Erdmassenbewegungen) vorzusehen, beim Schutzgut Wasser die Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen oder Versickerungsmulden, sowie die Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotterflächen mit wassergebundener Decke).

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen durch die Einhaltung von Abständen zu Bestandswallhecken, um den Wurzelraum der Bäume zu schützen, die Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung einschließlich erforderlicher Pufferflächen, und der Schutz von naturbetonten Biotopen und Landschaftsbestandteilen vor Beseitigung und Störung durch groß- bis kleinräumige Standortverschiebungen, z. B. Abrücken der Bebauung von den Wallhecken, Anwendung der DIN 18 920.

Ein interner Ausgleich erfolgt an Ort und Stelle des Eingriffs und ist einem externen Ausgleich, sofern möglich, vorzuziehen. Können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht intern ausgeglichen werden, müssen sie an anderer Stelle ersetzt werden. Im Falle der vorliegenden großflächigeren Versiegelung von Boden ist es nicht möglich intern auszugleichen. Ebenso ist es nicht möglich die geplanten Wallheckendurchbrüche an Ort und Stelle auszugleichen.

Maßnahmen zum internen Ausgleich

„Im Geltungsbereich wird das Areal südlich des Gewässers und östlich des Flurstück 30/72, Flur 5, Gemarkung Tannenhausen als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Vegetationsbestand soll erhalten bzw. entwickelt werden und die gekennzeichneten flächen dienen als Kompensationsfläche. ...“ (Umweltbericht S. 48).

5.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der Umweltbericht setzt Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen fest:

Kompensation des Bodens

„Da aufgrund der dauerhaften Versiegelung kein Ausgleich möglich ist, sind für die erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 30.224 m² vorgesehen. Diese erfolgen auf den Flurstücken 55/1, 55/2 (Westteil), 55/6, Flur 6, Gemarkung Georgsfeld. Es wird eine Hochmoorvernässung am *Hochmoorweg* durchgeführt auf bisherigem Intensivgrünland und bisherigen Forstflächen. ...“ (1. Bauabschnitt). (Umweltbericht S. 50).

Kompensation der Wallhecke

„Für die 5 m bzw. 15 m langen Wallhecken-Durchstich an der Nordgrenze des Untersuchungsgebietes und für die Entfernung von 10 m der senkrecht verlaufenden Walihecke wurden ersatzweise im Verhältnis 1 : 2 bereits 60 m Walihecken auf dem Flurstück 31/25 in der Flur 7, Gemarkung Walle, errichtet. Es handelt sich um den Fall 173 des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes.

Die Anlage der Wallhecke im näheren Umfeld (Luftlinie etwa 1,4 km) dient auch der Kompensation der Eingriffe in die Jagdgebiete der vorkommenden Fledermausarten, da sie zu einer erhöhten Insektenvielfalt und -masse beitragen.“ (Umweltbericht S. 53)

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt worden. Auf dieser Grundlage wurde das Regenrückhaltebecken festgesetzt.

6.2 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene Energienetz der EWE angeschlossen.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Das geplante Baugebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Schmutzwasserkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburg Ostfriesischen Wasserverbandes.

Es wird die für den Brandschutz erforderliche Löschwassermenge in Absprache mit dem Brandschutzprüfer vorgehalten.

6.5 Abfallentsorgung

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

6.6 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung ist vorgesehen das Wasser aus dem angrenzten Baggersee, ehemalige Bodenabbaustätte Löschwasser zu entnehmen. Entsprechende Saugstutzen und Leitungen müssen dazu verlegt werden. Die Einrichtung für die Entnahmestelle aus dem ehemaligen Bodenabbau wird mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

6.7 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

7.2 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu informieren.

7.3 Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge oder Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten die Abfallbehälter gemäß § 17 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012, in der z.Z. gültigen Fassung, an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen.

7.4 Baumaßnahmen - Abfälle, Materialien und Boden

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

7.5 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. 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. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

7.6 Baumschutzsatzung

Im Stadtgebiet von Aurich sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über Erdboden durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich ist zu beachten.

7.7 Wallhecken gemäß § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Die zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind, neben der Festsetzung zur Erhaltung nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch und der Festsetzung zur Neuanlage nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch, auch nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind dem entsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf demnach nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung der Einhaltung des Wallheckenschutzes ist zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7.8 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil wie LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen

Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden. Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollen Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht kleiner 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe soll möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollen geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer soll auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

7.9 Normen und DIN-Vorschriften

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4 und zum Schallschutz, die TA Lärm sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

7.10 Teilüberdeckung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 370 „Indu-Nord“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 325 „Sandhorster Loog“. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 370 außer Kraft.

8 Nachrichtliche Übernahme

8.1 Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der kommunalen Umgehungsstraße Nord, dürfen Hochbauten jeder Art, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen, und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden.

Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

9 Verfahrensstand

9.1 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 07.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 370 „Indu-Nord, nördlich der Bahnlinie“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 26.08.2019 bis 13.09.2019 durchgeführt.

9.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 durchgeführt.

Aurich, den

.....

Bürgermeister