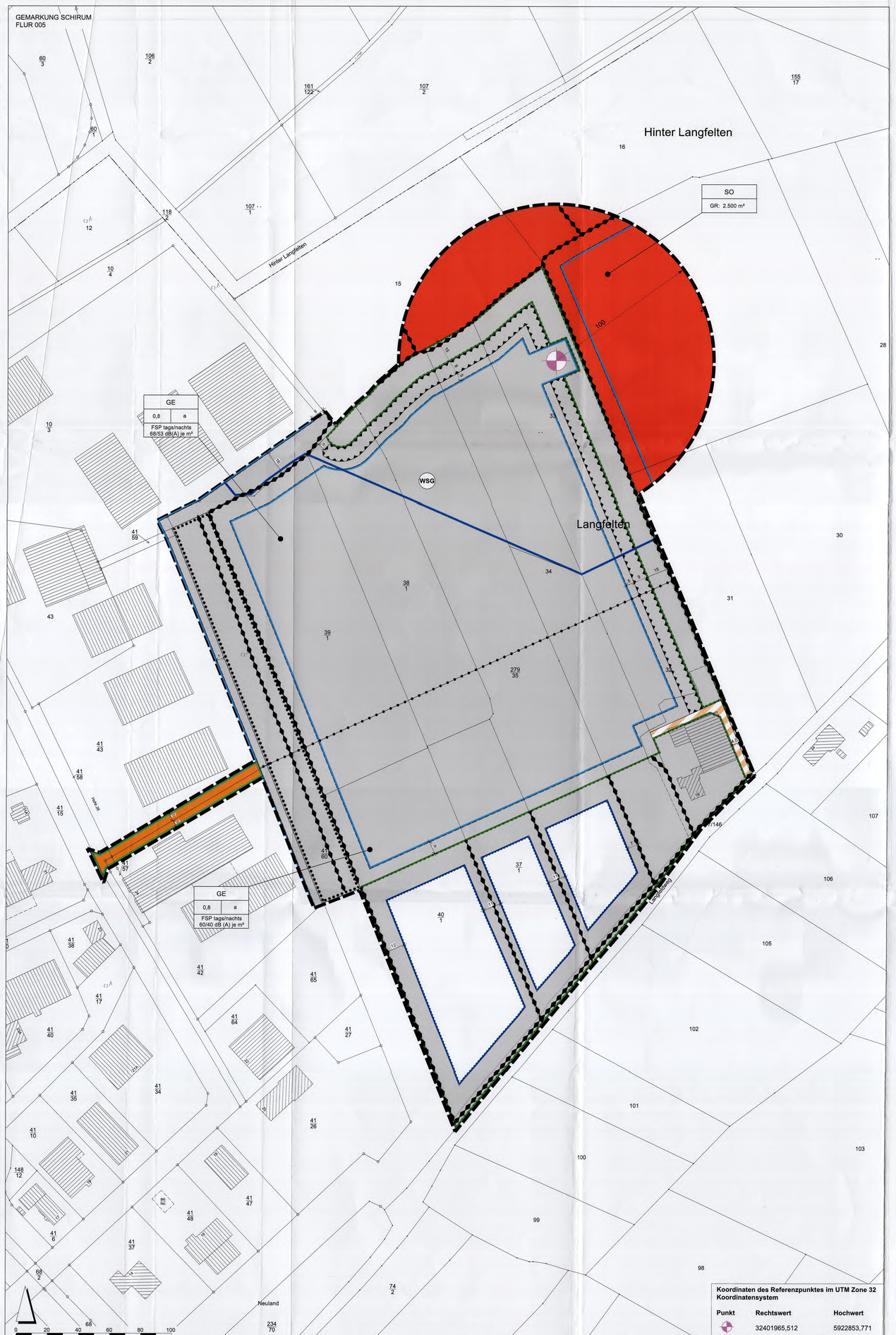
BEBAUUNGSPLAN NR. 404 "2. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHIRUM I"

M. 1 : 1.000



Koordinaten des Referenzpunktes im UTM Zone 32 Koordinatensystem

Punkt	Rechtswert	Hochwert
	32401965,512	5922853,771

LAGE UTM ZONE 32

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet "Windenergie, Landwirtschaft und Landschaftspflege"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl
- GR: 2.500 m² — maximal zulässige Grundfläche

3. Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

- Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Erhaltung von Gehölz und Graben
- Flächen für Eingriffsminderung und -ausgleich
- Abgrenzung flächenbezogener Schallleistungspegel
- FSP 68/53 dB(A) m² — flächenbezogener Schallleistungspegel tags / nachts
- Referenzpunkt für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Immissionsschutzwall

II. Nachrichtliche Übernahmen

- WSG — Wasserschutzgebiet
- Wallhecken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet (§§ 1 u. 8 BauNVO)

1.1 Differenzierung der allgemein zulässigen Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Bordelle und ähnliche Einrichtungen nicht zulässig. Als Einzelhandelsbetriebe sind nur Betriebe zum Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör (einschließlich Wohnwagen und Wohn-/Reisemobile) allgemein zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter und -inhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Gliederung nach Emissionskontingenten
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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. bestehenden Anlagen nicht überschreiten. Die Schallemissionen von Windenergieanlagen sind auf die jeweiligen Emissionskontingente nicht anzurechnen.

1.4 Grundwasserschutz
Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebiets sind Tankstellen sowie Anlagen und Einrichtungen zum Lagern, Abfüllen, Behandeln oder Produzieren von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), zur Lagerung von auslaugbaren und grundwassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden sowie mit erhöhtem Abwasseranfall nicht zulässig.

2. Sondergebiet Windenergie, Landwirtschaft und Landschaftspflege (§ 11 BauNVO)

2.1 Zweckbestimmung und zulässige Nutzungen
Das Sondergebiet dient der Errichtung von Windenergieanlagen, dem Betreiben von Landwirtschaft sowie der Landschaftspflege. Zulässig sind mit den jeweiligen Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze:
- vorwiegend Windenergieanlagen (bezogen auf Fundament und Turm) und untergeordnet Windenergieelektrolyseanlagen; diesen im Sondergebiet selbst oder im angrenzenden Gewerbegebiet befindlichen Anlagen dienende Infrastruktureinrichtungen, Wartungs-, Lager- und Aufbauflächen sowie Anlagen zur Handlung, Speicherung und Transport erneuerbarer Energien
- landwirtschaftliche Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB mit Ausnahme von Wohnungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des gesamten Sondergebiets zulässig.

2.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt mindestens 0,20 H, mindestens jedoch 3 m.

2.3 Überstreichen von Flächen im Rotorbereich
Die von Rotoren überstrichenen Flächen außerhalb des angrenzenden Gewerbegebiets müssen vollständig innerhalb des Sondergebiets liegen. Die vom Rotor überstrichene Fläche darf die Baugrenze überschreiten. Ein Überstreichen der nachrichtlich übernommenen Flächen (Wasserschutzgebiet und Wallhecken) durch die Rotorbereiche von Windenergieanlagen ist zulässig.

3. Zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO)

Bei Windenergieanlagen bezieht sich die zulässige Grundfläche auf Turm und Fundament. Die zulässige Grundfläche gilt für das festgesetzte Sondergebiet insgesamt und darf nicht überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gebäude sind wie in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zulässig, allerdings ohne Längenbeschränkung.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

5.1 Garagen und Nebengebäude
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

5.2 Ausschluss baulicher Anlagen
Bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen auf folgenden Flächen nicht zulässig: a) entlang von Wallhecken auf einer Breite von 5 m gemessen vom Wallfuß; b) entlang der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Gehölz und Graben auf einer Breite von 5 m mit Ausnahme von Anlagen entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 7.2; c) entlang des Immissionsschutzwalls auf einer Breite von 5 m.

6. Private Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 21 BauGB)

Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Abwasserbeseitigung sowie von Versorgungsleitungen und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Erhaltung von Gehölz und Graben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Allgemeine Regelungen.
Die innerhalb der festgesetzten Fläche stockenden Gehölze sowie der Graben sind dauerhaft zu erhalten. Alle Nutzungen, die diese Erhaltung beeinträchtigen können, sind hier nicht zulässig. Abgängige Gehölze sind durch Neuanpflanzungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 zu ersetzen.

7.2 Ausnahmen
Für die Herstellung von Erschließungen im Gewerbegebiet sind Durchlässe auf einer Breite von insgesamt maximal 48 m zulässig.

8. Festsetzungen zur Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Flächen für Eingriffsminderung und -ausgleich
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind mindestens 1.170 lfd.m Wallhecken aufzusetzen sowie ein mindestens 150 m² großes naturnahes Stillgewässer anzulegen. Im Übrigen ist die festgesetzte Fläche als extensiv gepflegte Grünfläche herzustellen. Die neu angelegten Biotope sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen.

8.2 Für Anpflanzungen zu verwendende Gehölzarten
Innerhalb des gesamten Plangebiets sind die folgenden Gehölzarten für die Anpflanzung zu verwenden. Die Mindest-Pflanzenqualität beträgt für Sträucher 60-80 cm und für Bäume Heister 100-125 cm. Abweichend davon gelten für Wallhecken die Vorgaben des Landkreises Aurich (s. Hinweis Nr. 15).

8.2.1 Bäume

Großbäume (I. Ordnung)	Kleinbäume (II. Ordnung)
Betula pendula Sandbirke	*Acer campestre* - Feldahorn
Betula pubescens Moorbirke	*Carpinus betulus* - Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche	*Ilex aquifolium* - Stechpalme
Quercus robur Stieleiche	*Sorbus aucuparia* - Eberesche
Tilia cordata Winterlinde	*Sorbus intermedia* - Schwedische Mehlbeere

8.2.2 Sträucher

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	*Rhamnus frangula* - Faulbaum
Corylus avellana - Haselstrauch	*Prunus spinosa* - Schlehe
Crataegus monogyna - Weißdorn	*Rosa canina* - Hundsrose
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	*Sambucus nigra* - Holunder

8.2.3 Mögliche zusätzliche Arten im Bereich von Gewässern

Alnus glutinosa Schwarzerle	*Salix aurita* - Öhrchenweide
Fraxinus excelsior Esche	*Salix cinerea* - Grauweide
Populus tremula Zitterpappel	*Salix viminalis* - Korbweide
Salix alba Silberweide	*Viburnum opulus* - Gemeiner Schneeball
Salix caprea Salweide	

8.3 Landschaftspflege im Sondergebiet

8.3.1 Gewässer
Auf den Flurstücken bzw. Teilbereichen der Flurstücke 15 und 16 sind entsprechend der Darstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum" Grünlandweiher mit einer Böschungsneigung von mind. 1:3 anzulegen. In den Gewässern ist eine Initialpflanzung mit Wasser-, Sumpf- und Uferpflanzungen vorzunehmen.

8.3.2 Feldgehölze
Auf den Flurstücken 15 und 16 sind anteilig Gehölze gemäß textlichen Festsetzungen 8.2.1 und 8.2.2 bei einem Pflanz- und Reihenabstand von 2,5 x 2,5 m aufzuforsten, so dass insgesamt 40 % der Grundfläche des jeweiligen Flurstücks erreicht wird. In den äußeren 3 Pflanzreihen sind - bezogen auf die Gesamtpflanzenanzahl der Zeilen - zu 70 % Sträucher einzubringen.

8.3.3 Sukzessionsflächen
Die nicht gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.3.2 aufgepflanzten Teilflächen der Flurstücke 15 und 16 sind der natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.

8.3.4 Streuobstwiese
Ausnahmsweise ist alternativ zu den textlichen Festsetzungen Nr. 8.3.1, 8.3.2 und 8.3.3 die Anlage und dauerhafte Pflege von Streuobstwiesen zulässig. Je 100 m² Fläche ist ein Obstbaum-Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang und einer Befestigung mit einem Zweibock anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Es sind die historischen und regional standortgerechten Apfelbaum-Sorten Malus x domestica Alkmene, Bagbander Sämling, Biesterfelder Renette, Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Herbstprinz, Goldparmäne, Grahams Jubiläumsapfel, Grevensteiner, Holsteiner Cox, Jacob Lebel, James Grieve, Jepke, Krügers Dickstiel, Ostfriesischer Herbstkalvill, Ostfriesischer Sommerapfel, Pannemanns Tafelapfel, Plattsöten, Roter Augustapfel, Schaapsnut, Schöner aus Hermhut, Streifenapfel Kloster Ihlow, Ukrainer Sämling, Weißer Klarapfel zu verwenden. Die Flächen sind als extensives Grünland ohne Düngung zu pflegen, entweder mit einmal jährlicher Mahd ab 15.07. und Mähgutabfuhr oder mit Beweidung mit bis zu 2 Großvieheinheiten je Hektar in der Zeit vom 10.05. bis 31.10. bei einzelstammweisem Verbissschutz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

8.4 Wasserwirtschaft
Wasserwirtschaftlich notwendige Nutzungen und Anlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig, wenn sie die festgesetzten Funktionen der Flächen sowie naturschutzrechtliche Vorgaben (insbesondere Schutz und Erhaltung von Wallhecken) nicht beeinträchtigen.

8.5 Ausnahmen von der Erhaltung von Wallhecken
In einem Streifen von bis zu 5,0 m Abstand zum Wallfuß der nachrichtlich übernommenen Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag, Bodenbefestigung und Bodenversiegelung nicht zulässig. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ausgenommen für die Herstellung von Erschließungen im Gewerbegebiet auf einer Breite von insgesamt maximal 110 m, nicht zulässig.

8.6 Gehölze auf von Rotoren überstrichenen Flächen
Um Konflikte mit dem Betrieb von Windenergieanlagen vermeiden zu können, sind artspezifisch hochwachsende Gehölze (Bäume 1. Ordnung) von den Erhaltungsvorgaben im vorliegenden Bebauungsplan ausgenommen, wenn sie sich innerhalb einer von Rotoren überstrichenen Fläche befinden. Entnommene Exemplare sind durch Nachpflanzungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 zu ersetzen.

9. Immissionsschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Aufschüttung mit einer Höhe von mindestens 3 m über Geländeoberfläche im Sinne von § 5 Abs. 9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) anzulegen, zusammenhängend mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BauLPDigG) vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außenstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Aurich (Bürgermeister-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich) eingesehen werden.

3. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile der Bebauungspläne Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum" (einschließlich der 1. und 3. Änderung) sowie Nr. 316 „1. Erweiterung Schirum I". Diese Bebauungspläne treten in den übertagenden Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Darüber hinaus hat die Stadt - für den theoretischen Fall der Unwirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes - beschlossen, die o. g. Bebauungspläne im überlagerten Bereich teilaufzuheben, um in jedem Fall zu gewährleisten, dass deren überholte Festsetzungen die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigen.

4. Archäologische Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Im Geltungsbereich sind weder gefahrverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber sofort zu informieren.
Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

6. Abfälle und überschüssiger Boden
Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei der Baumaßnahme und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss *gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen; ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und* Verordnungen.Bei der Verfüllung von Baugruben 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. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. 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. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

7. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Aurich zu benachrichtigen.

8. Tatsächliche Lage von Leitungen
Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

9. Brandschutz
Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVNBauO) zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Empfehlungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

10. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

11. Gebäudeenergiegesetz
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

12. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

13. Nächtliche Beleuchtung
Künstliche Beleuchtung sollte nur dort erfolgen, wo sie zwingend erforderlich ist und möglichst nicht an Gewässern, Wäldern und anderen Grünbereichen. Es sollte die geringstmögliche Lichtstärke verwendet und Abstrahlungswinkel über 90° oder nach oben vermieden werden. Bedarfsabhängige Schaltungen und der Verzicht auf Beleuchtung in der 2. Nachthälfte werden empfohlen. Im Siedlungsbereich sollte gelbliches bis warmweißes Licht (ca. 2.200- 2.700 K), in Grünbereichen gelbes Licht (1.800-2.200 K, bevorzugt schmalbandige Amber-LED) verwendet werden. Es sollten geschlossene Lampen mit möglichst niedriger Installationshöhe verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen.

14. Artenschutz
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Danach ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden 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. 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 die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und 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, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. 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.

15. Wallheckenschutz
Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend zu erhalten. Handlungen, die das natürliche Nachwachsen von Bäumen und Sträuchern auf Wallhecken beeinträchtigen, sind verboten. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche (außer im durch den vorliegenden Bebauungsplan zugelassenen Umfang) sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf mindestens 50 cm Höhe über dem Boden in mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung. Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/*Amelanchier ovalis*, Sandbirke/*Betula pendula*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Europäisches Pfaffenhütchen/*Euonymus europaeus*, Waldkiefer/*Pinus sylvestris*, 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*, Echte Traubenkirsche/*Prunus padus*, Ohrchenweide/*Salix aurita*, Gemeiner Schneeball/*Viburnum opulus*; an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, Hainbuche/*Carpinus betulus*. Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach § 22 Abs. 3 *Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.*

16. Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten
Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützten Bäume zu treffen. Es sind die Regelwerke zum Baumschutz auf Baustellen RAS - LP 4 und ZTV Baum 2017 sowie die DIN 18920 zu beachten und einzuhalten. Das Befahren des Wurzelraumes, Ablagerungen von Baumaterialien und Erdaushub, Versiegelung, Abgrabungen, etc. sind im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserschutzgebiet
Der gekennzeichnete Teil des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich innerhalb von Schutzzone IIIA (Weiteres Schutzgebiet) des Trinkwasserschutzgebiets Aurich-Egels.Die Bestimmungen der Verordnung der Bezirksregierung Weser-Ems über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Aurich-Egels des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (Wasserschutzgebietsverordnung Aurich-Egels vom 04.11.1991; Amtsblatt Nr. 49 vom 06.12.1991, S. 1405) sind zu beachten. Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.

2. Wallhecken
Die nachrichtlich übernommenen Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten (siehe hierzu Hinweis Nr. 15).

3. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen größeren Laubbaum-Hochstämme über 0,6 m Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, außer Birken-, Eiben-, Weiden- und Pappelarten) sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 01.12.1983, zuletzt geändert am 18.05.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für neu anzupflanzende Bäume (Ersatzbäume) gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenaufbau oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

4. Luftverkehrshindernis
An den Windenergieanlagen sind sofern die Gesamthöhe 100 m übersteigt Tages- und Nachtkennzeichnungen als Luftverkehrshindernis gemäß § 16a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und den einschlägigen Richtlinien (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen) vorzunehmen. An den nachfolgenden Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Hannover in der Funktion als militärische Luftfahrtbehörde und die Niedersächsische Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Oldenburg als zivile Luftfahrtbehörde zu beteiligen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL. I S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES FÜR DIE WÄRMEPLANUNG UND ZUR DEKARBONISIERUNG DER WÄRMENETZE (WPGEG) VOM 20.12.2023 (BGBL. 2023 I NR. 394) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBI. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES, DER KOMMUNALHAUSHALTS- UND -KASSENVERORDNUNG, DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALWAHLGESETZES SOWIE DER NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALWAHLORDNUNG, DES NIEDERSÄCHSISCHEN BEAMTENVERSORGUNGSGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERWALTUNGSVOLLSTRECKUNGSGESETZES VOM 29.01.2025 (