

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis.....	4
Quellenverzeichnis	4
Anhangverzeichnis	4
1. Grundlagen der Planung	5
1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	5
1.2 Bisherige und geplante Nutzungen im Plangebiet, Nutzung der Plangebietsumgebung	6
1.3 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung	6
1.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	7
2. Planungsvorgaben	7
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung	9
2.4 Vorhandene Bauleitplanung / Aufhebung vorhandener Bauleitpläne und Satzungen	9
3. Inhalt des Bebauungsplans	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel.....	10
3.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen.....	11
3.4 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Bauschutzbereichen	11
3.5 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Versorgungsleitungen	11
3.6 Nichtzulassung von Vergnügungsstätten.....	11
3.7 Nichtzulassung von Wohnungen	12
3.8 Maß der baulichen Nutzung	12
3.9 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
3.10 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	13
4. Natur- und Umweltschutz	14
5. Verkehrsflächen	15
5.1 Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz / Ausbau der Landesstraße	15
5.2 Straßenerschließung des geplanten Baugebietes	16
6. Ver- und Entsorgung	16
6.1 Wasserversorgung	16
6.2 Strom- und Gasversorgung	17
6.3 Löschwasserversorgung	17
6.4 Oberflächenentwässerung.....	17
6.5 Schmutzwasserabführung.....	18

6.6	Abfallentsorgung	19
7.	Immissionsschutz	19
8.	Städtebauliche Kennwerte	21
9.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
9.1	Altlasten	21
9.2	Wallhecken	21
9.3	Baumschutzsatzung	22
9.4	Bodenfunde / Archäologie	22
9.5	Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Grundlagen der Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente	23
9.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	23
9.7	Abfallentsorgung	23
10.	Verfahrensvermerke	23

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm
L	Landesstraße
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Bebauungsplans Nr. 294	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2018 des Landkreises Aurich.....	8

Quellenverzeichnis

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“

Anhangverzeichnis

1. Grundlagen der Planung

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 294 liegt im Ortsteil Sandhorst der Stadt Aurich. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 bis 4 km.

Abbildung 1: Übersichtsplan



Maßstab 1 : 10.000

Das Plangebiet grenzt westlich an das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord. Die östliche Plangebietsgrenze wird i. W. vom Ostrand der Straßengrundstücke der Landesstraße 7 Dornumer Straße gebildet. Im südlichen Bereich des Plangebietes (Dimmtweg bis Bundesstraße 210) umfasst der Geltungsbereich die Dornumer Straße einschließlich den neu gestalteten Verlauf der Tannenhausener Ehe.

Das Plangebiet umfasst Flächen beiderseits der Tannenhausener Ehe. Die vereinzelt Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe sowie die Sportanlagen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 19,7 ha.

1.2 Bisherige und geplante Nutzungen im Plangebiet, Nutzung der Plangebietsumgebung

Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Weideflächen in kleineren Flächeneinheiten.

Die Landesstraße 7 „Dornumer Straße“ wird als überörtliche Haupterschließungsstraße festgesetzt. Die westliche Plangebietsumgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzungen und vereinzelt Wohnnutzungen im Außenbereich geprägt. Die östlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind mit Industrie- und Gewerbebetrieben des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord bebaut.

1.3 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich - Nord mit dem Zweck zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und die planungsrechtlichen Grundlagen für einen erforderlichen Ausbau der Landesstraße 7 zu schaffen. Aufgrund der Expansion der im Industriegebiet Aurich – Nord ansässigen Produzenten für Windenergieanlagen sowie eines Stahlbaubetriebes vollziehen sich im Industriegebiet Aurich – Nord umfangreiche Umnutzungen. Insbesondere der Hersteller von Windenergieanlagen kauft in größerem Umfang Gewerbebetriebe im Umfeld seiner Produktionsanlagen mit dem Ziel der Produktionserweiterung auf. Bei den aufgekauften Betrieben handelt es sich im Wesentlichen um alteingesessene und überwiegend klein strukturierte Betriebe des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord. Die Betriebsinhaber fragen wiederum verstärkt Ersatzflächen im Industriegebiet Aurich – Nord nach. Die Verlagerung von Betriebseinheiten sowie die Umsiedlung von Betrieben aus dem Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord auf Flächen im Gewerbegebiet Schirum ist betriebstechnisch und / oder wirtschaftlich nur eingeschränkt umsetzbar. Im Falle der größeren Betriebseinheiten ist die Nutzung von Synergieeffekten der einzelnen Betriebseinheiten untereinander von Bedeutung. Die diesbezüglich relativ große Entfernung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord zum Industrie- und Gewerbegebiet Schirum steht der Nutzung der Synergieeffekte entgegen.

Für andere Betriebe ist neben der Entfernung die gewachsene Kundenbindung im Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord von großer Bedeutung für den Bestand und die Weiterentwicklung.

Eine aktive Förderung der Weiterentwicklung und Umsiedlung der Betriebe im Industriegebiet Aurich – Nord dient der wirtschaftlichen Entwicklung Aurichs. Diese ist abhängig von der geplanten Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes. Die Weiterentwicklung der Betriebe Aurichs trägt zur Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens sowie der Anzahl der Arbeitsplätze und damit wesentlich zur Entwicklung des Gemeinwesens der Stadt Aurich bei.

Der Landkreis Aurich hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund einer nicht ausreichenden Konfliktlösung des Lärmschutzes in einer Gemengelage von vorhandenen Wohnhäusern und einer Holzhandlung mit angegliedertem Sägewerk nicht genehmigt. Die Bauleitplanung ist daraufhin erneut zu überarbeiten.

Die Konfliktlösung erfordert eine detaillierte Bestandsaufnahme ggf. mit entsprechenden örtlichen Schallmessungen und kann den Bau von Schallschutzvorrichtungen oder wahlweise

die Aufgabe der Wohnnutzungen oder auch zeitliche Betriebseinschränkungen beim Betrieb des Sägewerkes nach sich ziehen. Weiterhin ist zu bedenken, dass die konfliktträchtigen Nutzungen unter Bestandsschutz stehen und bislang keine Beschwerden über gegenseitige Beeinträchtigungen vorliegen. Zurzeit sind keine genehmigungspflichtigen Um- oder Ausbautätigkeiten bezüglich des Sägewerkes oder der Wohnnutzungen bekannt. Aus diesen Gründen sollen die Wohngrundstücke, das Betriebsgelände der Holzhandlung und des Sägewerkes sowie vorhandene Sportanlagen (Fußballanlage auf Grundstücken des Eigentümers der Holzhandlung) aus der Bauleitplanung (29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 294) herausgenommen werden. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wird entsprechend eingekürzt. Die Regelung des Schallschutzes bleibt weiteren Planungen im Rahmen von genehmigungspflichtigen Änderungen der unter Bestandsschutz stehenden Nutzungen vorbehalten.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht geplant, werden beim derzeitigen Planungsstand jedoch insbesondere im Hinblick auf Infrastrukturerschließungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen.

2. Planungsvorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnungspläne sollen nach § 8 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (ROG) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu der anzustrebenden Siedlungsstruktur, der anzustrebenden Freiraumstruktur und den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur. Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln.

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal aus.

Im Rahmen der Vorrangflächenausweisung sind im Stadtgebiet Aurich Flächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete festgesetzt. Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält Vorgaben bezüglich der raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten. Planungen für den großflächigen Einzelhandel sind demnach daran zu messen, in wie weit sie sich auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne sowie die *Raumordnung* auswirken. Großflächige Einzelhandelsprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zentrenverträglich zu gestalten. Ausnahmen werden nur in begründeten Einzelfällen zugelassen, wenn das Ergebnis der raumordnerischen Prüfung die Verträglichkeit mit den übrigen Zielen der Raumordnung

bestätigt.

Das Plangebiet ist nicht als städtebaulich integrierter Standort im Sinne einer raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten zu bewerten.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im beschlossenen Konzept des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich wird das Plangebiet als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt.

Abbildung 2: RROP des Landkreises Aurich



ohne Maßstab

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 Ansiedlung 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.

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.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im mittleren Bereich des Plangebietes sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Des Weiteren sind im mittleren Plangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches zu entsprechen, wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 294 außerhalb der o.g. bereits dargestellten Gewerbeflächen im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB) die 29. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2.4 Vorhandene Bauleitplanung / Aufhebung vorhandener Bauleitpläne und Satzungen

Für das mittlere Plangebiet existieren zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne (VE 02 und VE 04). Die Plangebietsflächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne werden in den Bebauungsplan Nr.: 294 einbezogen. Dadurch werden für die betroffenen Grundstücke flexiblere Nutzungsmöglichkeiten erreicht.

Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne werden mit Erlangung der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr.: 294 aufgehoben.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 294 werden als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Gewerbegebiete der Stadt Aurich werden insgesamt gegliedert. Hierbei wird auf Teilflächen im Stadtgebiet, wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 335 Gewerbegebiet Schirum IV nördlich Lehm Dobbenweg, auf eine Einschränkung der Betriebe bezüglich der Emissionsbelastung verzichtet.

3.2 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel

Die Stadt Aurich verfolgt das Ziel, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen weitestgehend im Kernstadtbereich zu konzentrieren, um die Zentralität der Innenstadt und damit den gut erreichbaren zentralen Versorgungsschwerpunkt Innenstadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Weil die Konzentration jeglichen Einzelhandels in der Innenstadt aus planungsrechtlichen und strategischen Gründen, aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur und des Flächenbedarfs nicht realisierbar ist, wird insbesondere nicht zentrenrelevanter Einzelhandel auch in ausgewählten Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen. Dementsprechender großflächiger Einzelhandel soll vorwiegend in den Gewerbe- und Sondergebieten Aurich – Süd und Aurich – West angesiedelt werden.

Die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Aurich – Süd und Aurich – West ist im Wesentlichen auf Betriebe auszurichten, die die Angebotspalette des Einzelhandels in Aurich erweitern und damit die Funktion des Mittelzentrums und dessen Attraktivität in der Region stärken.

Unter Zugrundelegung dieser Planungsvorgabe zum Zentrumschutz der Innenstadt wird ausnahmsweise in den Gewerbegebieten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 294 ausgewählter nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen. Das ist erforderlich um Einzelhandelsbetriebe, die aus dem Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord östlich des Plangebietes umzusiedeln sind den Verbleib in ihrem Kundeneinzugsbereich zu ermöglichen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im mittleren Plangebiet im Bereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne bereits großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Autohaus, Groß- und Einzelhandel mit Werkzeugen,) vorhanden sind. Die festgesetzten nicht zentrenrelevanten Sortimente sind i. W. dem „Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich“ erstellt durch die CIMA Beratung und Management GmbH 2015 entnommen. Diese Sortimentsgliederung beruht auf gutachterlich ermittelte Sortimentsspezifika für die Stadt Aurich. Die zugelassenen ausgewählten Sortimente sind überwiegend keine publikumsintensiven Konsumgüter und die im Bereich des Bebauungsplan Nr.: 294 zur Verfügung stehenden Flächen sind begrenzt. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass kein neuer Einzelhandelsschwerpunkt im Plangebiet entstehen wird.

Ausgenommen von der Sortimentsfestlegung für Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe mit eindeutiger Ausrichtung im gewerblichen Bereich. Hierbei handelt es sich um Betriebe, die in gewerblicher Produktion Güter herstellen, be- oder verarbeiten und diese am Ort der Herstellung an Endverbraucher veräußern. Die genutzte Verkaufsfläche für den Einzelhandel muss die gewerblich genutzte Fläche unterschreiten. Diese Ausnahmeregelung erfolgt mit dem Ziel gewerbliche Arbeitsplätze zu fördern. Aus diesem Grunde wird für diesen Sonderfall auf eine Beschränkung des Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Sortimente verzichtet. Die allgemein gültige eingeschränkte Zulassung von Randsortimenten und sonstigen

Sortimenten ist erforderlich, um die in der Regel schnellen Veränderungen der Betriebsformen und -inhalte im Handelsbereich gebührend zu beachten. Dadurch soll den Betrieben die Anpassung an derartige Veränderungen erleichtert und deren Konkurrenzfähigkeit gestärkt werden. Ein genereller Verzicht auf die Festsetzung von Art und Umfang von Randsortimenten und sonstigen Sortimenten entspricht nicht den Planungszielen, weil dadurch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterlaufen werden können und das generelle Planungsziel in Frage gestellt wird.

Die Beschränkung der Zulassung auf einzelne Unterarten der Einzelhandelsnutzungen aus dem Katalog der Nutzungsarten der § 6 und 8 der Baunutzungsverordnung wahrt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete. Die der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Hauptnutzungen werden nur teilweise ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt aus städtebaulichen Gründen des Zentrumschutzes und entspricht den Erfordernissen vor Ort insbesondere im Hinblick auf die schon vorhandenen Einzelhandelsbetriebe.

3.3 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Wohngebäude in Außenbereichslagen sowie im Plangebiet befindlicher Wohnnutzungen ist die Zulässigkeit der Betriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten bezüglich ihrer Emissionen durch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen eingeschränkt. Durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel wird ein berechenbarer Rahmen für die Zulässigkeit einzelner Vorhaben gesetzt. Durch die Vorgabe der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird abgesichert, dass ein einzelnes Vorhaben die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht vollständig ausschöpft und damit den Handlungsspielraum für gewerbliche Entwicklungen in Teilbereichen des Gebietes erheblich einschränkt.

3.4 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Bauschutzbereichen

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Randbereich des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Wittmundhafen (westlicher Anflugsektor). Die Entfernung der Plangebiete zum Startbahnbezugspunkt beträgt über 10 Kilometer, so dass Einschränkungen bezüglich der Bauhöhe ab 100 m über der Geländehöhe des Startbahnbezugspunktes (7,24 m über Normalnull) zu berücksichtigen sind.

3.5 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Versorgungsleitungen

Ungefähr mittig des Geltungsbereiches kreuzt eine unterirdische Gashochdruckleitung und eine Abwasserdruckrohrleitung das Plangebiet. Ein beiderseitiger Schutzstreifen von jeweils 4 m dieser Gasleitung und ebenfalls der Abwasserdruckleitung darf nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden. Das Lagern von Materialien und das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten ist im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung unzulässig.

Am östlichen Plangebietsrand verläuft eine überörtliche Trinkwasserversorgungsleitung. Ein beiderseitiger Schutzstreifen von jeweils 3,0 m dieser Trinkwasserleitung darf nicht überbaut werden.

Diesen Vorgaben wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und entsprechend festgesetzter Baugrenzen entsprochen.

3.6 Nichtzulassung von Vergnügungsstätten

Der generelle Ausschluss der Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten erfolgt mit dem Ziel Nutzungskonflikte, insbesondere Verdrängungsprozesse zwischen gewerblichen Nutzungen und Vergnügungsstätten-Nutzungen auszuschließen. Des Weiteren soll einer zu befürchtenden unverhältnismäßigen Bodenpreissteigerung entgegengewirkt werden, die sich nachteilig auf das Ziel der Gewerbeflächenentwicklung auswirkt.

Eine weitergehende Begründung des Ausschlusses der ausnahmsweisen Zulassung von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 Nr.: 3 BauNVO) ist entbehrlich, da die allgemeine Zweckbestimmung dieser Baugebiete nicht durch die ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen geprägt wird. Darüber hinaus ist die Zulassung von Ausnahmen ohnehin an das Vorliegen von Ausnahmegründen gebunden, der Stadt steht diesbezüglich entsprechender Ermessensraum offen und ein Rechtsanspruch auf die Zulassung einer entsprechenden Ausnahmeregelung dadurch nicht erwirkt werden kann.

3.7 Nichtzulassung von Wohnungen

Auf Grund eines geplanten Neubaus einer Quarantäneanlage für Exportrinder wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Hierbei wurde ein Bereich abgegrenzt in dem die belästigungsrelevante Kenngröße von 15% überschritten ist. In diesem Bereich sollte aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Durch eine textliche Festsetzung ist daher ausgeschlossen worden, dass innerhalb des gekennzeichneten Bereichs die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen sind.

3.8 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten wird über die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen vorgegeben. Um den Grundeigentümern der Gewerbeflächen eine optimale Grundstücksausnutzung und somit die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe zu sichern und gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, wird im Plangebiet die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist in Gewerbegebieten über die Anzahl der Vollgeschosse aufgrund der baurechtlichen Definition des Vollgeschosses nur unzureichend zu konkretisieren. Aus diesem Grund werden in den Gewerbegebieten ausschließlich maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt mit Rücksicht auf die derzeitige Randlage der Gewerbegebiete sowie das Landschafts- und Ortsbild. Ausnahmsweise werden Höhenüberschreitungen in den Baugebieten zugelassen, wenn es sich um Funk- und Fernmeldeanlagen sowie baulich untergeordnete betriebstechnische Nebenanlagen mit geringer Flächenausdehnung (z. B. Abluftanlagen, Fahrstuhlschächte) handelt. Die Ausnahme wird festgesetzt um eine Optimierung der Gewerbeflächennutzung zu erreichen. Die Ausnahmeregelung soll dem Erfordernis ggf. notwendiger betriebsbedingter bzw. gebäudetechnischer Aufbauten Rechnung tragen. Durch die Abhängigkeit der zulässigen Höhe der Nebenanlagen von der Größe der Hauptgebäudeflächen wird eine Unterordnung der Baumasse der Nebenanlagen und damit deren Einfügung in die umliegende Bebauung erreicht.

3.9 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den Gewerbegebieten wird eine offene Bauweise und davon abweichend eine Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 Metern festgesetzt. Dieses erfolgt um den Nutzern eine bedarfsgerechte Größengestaltung der Gebäude zu ermöglichen, eine Auflockerung der

Gebäudekomplexe an den Grundstücksgrenzen zu erreichen und gleichzeitig Nutzungskonflikten und bauordnungsrechtlich bedingte Einschränkungen an den Flurstücksgrenzen auszuschließen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Diese darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Um den Bauherren auf den Gewerbegrundstücken möglichst umfangreiche Wahlmöglichkeiten bzgl. der Anordnung ihrer geplanten Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen wird die Baugrenze im Regelfall im Abstand von 5 m zur Geltungsbereichsgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Beschränkung der Bebauung im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche verhindert, dass dieser Bereich durch unmittelbar angrenzende Baukörper optisch eingeengt und bezüglich der Sichtverbindungen negativ beeinflusst wird. Die östliche Baugrenze orientiert sich am Fahrbahnrand der Landesstraße und den Schutzflächen für eine überregionale Trinkwasserleitung. Nach dem niedersächsischen Straßengesetz muss der Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand mindestens 20 m betragen. Beiderseits der Trinkwasserleitung sind darf im Abstand von 3 m nicht gebaut werden. Eventuelle Ausnahmen für den Bau von Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

Im Bereich zu schützender Wallhecken wird ein Abstand der Baugrenzen von 5 m von der Wallmitte erforderlich, soweit die Grundstücksgrenze in Wallmitte verläuft. Bildet der dem Grundstück gegenüberliegende äußere Wallfuß die Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze bzw. bei umfangreicherem Wallbaumbestand von 7,0 m erforderlich, um den Gehölzbewuchs auf den Wallhecken und deren Wurzelbereiche zu schützen und weiterzuentwickeln. Grundsätzlich gilt, dass Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, im Bereich zwischen Wallhecken und wallheckenseitiger Baugrenze unzulässig sind. Bodenabträge für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, für Ver- und Entsorgungsleitungen und für die geplanten Regenrückhaltebecken müssen zum ausreichenden Wurzelschutz mind. 4 m Abstand zur Wallmitte einhalten.

Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO die Gebäude sind, sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Pfortnergebäude in Zusammenhang von geschlossenen Zauanlagen. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen und der Ausschluss der Zulassung von Nebenanlagen, die Gebäude sind, in diesem Bereich erfolgt im Hinblick auf das Siedlungsbild. Da im Bereich der Bauflächen großvolumige Baumassen zugelassen sind, sind die festgesetzten Abstände und Nutzungseinschränkungen erforderlich, um eine optische Einengung der öffentlichen Verkehrsflächen auszuschließen. Durch die Festsetzung soll außerdem vermieden werden, dass bei dem in ländlicher Umgebung liegenden Plangebiet ein unstrukturiertes Siedlungsbild entsteht.

3.10 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Auf eine Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wird verzichtet. Derartige Vorschriften können die Nutzungsmöglichkeiten gewerblicher Grundstücke stark einschränken und sind für Gewerbebauten wirtschaftlich nicht vertretbar. Außerdem entwickelt sich in gewerblich genutzten Gebieten im Regelfall ein vielfältiges und zu Wohngebieten deutlich unterschiedliches Siedlungsbild mit auf die geplante gewerbliche Nutzung abgestimmten unterschiedlichen Gebäudegrößen, -formen und -gestaltungen.

Die Aufwendungen in Gewerbegebieten über örtliche Bauvorschriften ein einheitliches Siedlungsbild zu schaffen sind im Regelfall unverhältnismäßig, entsprechen nicht den baubezogenen Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft und dürften sich letztlich als Hemmnis für die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen herausstellen

4. Natur- und Umweltschutz

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen geschaffen. Der Umfang der Einwirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt allgemein und auf Naturhaushalt und Landschaftsbild im Speziellen ist unter Einbeziehung der Eingriffsregelung, der Lärmschutzaspekte und der Geruchsentwicklung dem dieser Begründung als gesondertem Teil beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen landwirtschaftliche Flächen und Wallhecken für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich überplant werden. Damit sind großflächig erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes verbunden, und es ergibt sich eine Pflicht zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt auch die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bebauungsplan. Neben der Festsetzung interner Vermeidungsmaßnahmen zum Wallheckenschutz sind externe Wallheckenneuanlagen und externe flächige Ausgleichsmaßnahmen in den geeigneten Ausgleichflächensuchräumen nach dem Flächennutzungsplan auf Flächen in Walle und in Middels-Osterloog, im Kompensationspool „Moorwald Plaggenburg“ sowie durch Heidemoorentwicklung im Georgsfelder Moor vorgesehen. Die Wallheckenneuanlagen werden im Rahmen des Ersatzwallheckenprogramms in Geestgebieten im westlichen und nördlichen Stadtgebiet umgesetzt.

Bei den zugeordneten Ausgleichsflächen wurde die landwirtschaftliche Verträglichkeit berücksichtigt. Es handelt sich um Flächen mit feuchter Standortsituation, betriebsferner Lage, schlechter Erschließungssituation, geringer Größe oder ohne landwirtschaftliche Nutzung. Sie sind im Flächennutzungsplan als Ausgleichflächensuchräume (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und landwirtschaftliche Flächen) in den Suchräumen Sandhorster Ehe, Burgschloot und Georgsfelder Moor dargestellt bzw. waldrechtlich und als Landesflächen für eine Naturentwicklung gesichert.

Die Ausgleichsflächen wurden im Hinblick auf einen naturschutzfachlich vertretbaren Anbau von nachwachsenden Rohstoffen mit einer Kompensationszuordnung überprüft. Aufgrund der Standortsituationen und der naturräumlichen Lage konnten derartige Maßnahmen nicht zugeordnet werden.

Als dem wesentlichen Eingriff durch Bodenversiegelung angemessene Ausgleichsmaßnahmen wird vorwiegend die Naturwaldentwicklung, als Waldumwandlung mit Vernässung, Gehölzanpflanzungen und Gewässerherstellungen im Landesforst Moorwald Plaggenburg vorgesehen.

In schalltechnischen Untersuchungen zur Gewerbegebietsnutzung in der Fläche sowie der Lärmsituation entlang der „Dornumer Straße“ (L 7) wurde festgestellt, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen. Mit den immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegeln des Bebauungsplanes werden die entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben hierzu gegeben.

Auf eine westseitige Eingrünung wird dabei aus Gründen der angestrebten erneuten Industrie- und Gewerbegebietserweiterung nach Westen und den kurzfristig zu realisierenden Gewässerausbau-maßnahmen der „Tannenhausener Ehe“ verzichtet.

Die dadurch hervorgerufene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in der Umgebung wird durch eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer ähnlich großen Fläche in Form von ergänzenden Wallhecken-Neuerstellungen außerhalb des geplanten erneuten Erweiterungsbereichs der Gewerbeflächen im Plangebietsumfeld im vom Eingriff betroffenen Naturraum der Auricher Geest kompensiert.

Neben dem parallel laufenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Gewässerbeseitigungen und -herstellungen wird ein gesonderter Antrag für die Beseitigung von als Landschaftsbestandteile nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken gestellt, um diese Hindernisse der Bauleitplanung zu beheben (siehe auch Hinweis Nr. 2). Darin wird das Artenschutzrecht z. B. für Vögel und Fledermäuse durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen besonders berücksichtigt. Durch Bauzeiteinschränkungen werden mögliche Gefährdungen sowie Verluste von Vögeln und Fledermäusen vermieden.

Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung soll nur der Teil der geschützten Wallhecken erhalten werden, der die Erschließung und Nutzung der Gewerbeflächen nicht behindert. Es werden dazu auch zwei textliche Festsetzungen zum ausreichenden Wurzelschutz der Wallgehölze getroffen.

Von den Bestandsbäumen sind etwa 40 größere Laubbäume langlebigerer Arten auch nach der städtischen Baumschutzsatzung geschützt (siehe auch Hinweis Nr. 3). Entsprechend der Wallhecken soll auch nur ein Teil der vorhandenen Laubbäume erhalten werden, der sowohl die Erschließung der Gewerbeflächen, als auch die Verbreiterung der L 7 Dornumer Str., nicht behindert. Zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt werden noch 16 größere Laubbäume westlich Dornumer Straße entlang der Tannenhausener Ehe und 18 Eschen, Stieleichen und Schwarzerlen an der Tannenhausener Ehe östlich Dornumer Straße. Sie sind damit insgesamt auch nach der Baumschutzsatzung geschützt. Auch hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung zum ausreichenden Wurzelschutz. Es erfolgen umfangreiche Ersatzbaumpflanzungen in Walle (Waldentwicklung am Wilhelminenholz) mit den gebietsheimischen Arten Rotbuche, Esche, Stieleiche, Schwarzerle, Vogelbeere und Sandbirke.

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt mit der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen. Damit werden einerseits eine hohe und konfliktarme Ausnutzung der Gewerbeflächen und andererseits eine möglichst optimale und konfliktarme ökologische Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Bestandserhebung, Eingriffseinschätzung und Kompensationszuordnung als Auszug aus dem Umweltbericht liegt dieser Begründung als Anlage bei.

5. Verkehrsflächen

5.1 Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz / Ausbau der Landesstraße

Über die Landesstraße 7 wird der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz hergestellt. Die bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet sind direkt an die Landesstraße 7 „Dornumer Straße“ angebunden. Die geplanten Bauflächen werden über öffentliche Straßenanschlüsse an die Landesstraße 7 angebunden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und –bedeutung der Landesstraße 7 sind nach Auskunft der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr keine weiteren Zufahrten genehmigungsfähig. Demzufolge wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich der noch anbaufreien Streckenabschnitte festgesetzt. Ausgenommen davon sind bestehende Privatzufahrten, die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 6.4 „Einfahrtbereich“ der Planzeichenverordnung gekennzeichnet sind.

Die L 7 wird nach Inbetriebnahme der neu gebauten Verbindungsstraße zwischen dem Kreihüttenmoorweg und der Bundesstraße 210 (Erweiterung der Borsigstraße) generell eine Verkehrsentslastung von Verkehrsströmen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet Aurich – Nord östlich der L 7 erfahren. Details diesbezüglich sind der Verkehrsprognose des Büros Theine/Hannover zu entnehmen. Eine Beeinflussung des Verkehrsflusses auf der Landesstraße 7 ist durch den Verkehr aufgrund der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets Aurich – Nord und insbesondere durch zunehmenden Linksabbiegeverkehr von der Dornumer Straße in das geplante Gewerbegebiet westlich der Dornumer Straße zu erwarten.

Um einen zügigen Verkehrsfluss und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Landesstraße 7 zu erreichen, ist ein Straßenausbau erforderlich. Dieser besteht im Wesentlichen aus Verbreiterung von Fahrspuren, den Bau von Abbiegespuren und Einmündungen öffentlicher Straßen sowie den Bau einer Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich L 7 / Kreihüttenmoorweg. Dieser Straßenausbau ist in Abstimmung mit der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr parallel im Rahmen der Bauleitplanung abgestimmt und bearbeitet worden.

Der geplante Ausbau umfasst die Strecke von der Bahnlinie Aurich – Abelitz bis zu Einmündung in die Bundesstraße 210. Der Einmündungsbereich der Landesstraße 7 in die Bundesstraße 210 wird baulich nicht verändert.

Die rechtliche Grundlage für den Straßenausbau soll mit diesem Bebauungsplan geschaffen werden. Auf ein Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Landesstraße 7 wird in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr / Aurich verzichtet. Der Planentwurf des geplanten Straßenausbaus der Landesstraße 7 einschließlich der Einmündungsbereiche der vorhandenen und geplanten Stadtstraßen liegt dieser Bebauungsplanunterlage bei.

5.2 Straßenerschließung des geplanten Baugebietes

Die Gemeindestraße „2. Leegmoorweg“ wird im Bereich des Plangebietes ausgebaut und für die Anbindung der geplanten anliegenden Gewerbegrundstücke an die L 7 genutzt. Des Weiteren ist eine neue Haupteerschließungsstraße in westlicher Fortführung des Kreihüttenmoorweges geplant. Über diese Straße können zu einem späteren Zeitpunkt auch hinterliegende Flächen erschlossen werden. Die Haupteerschließungsstraße soll einen einseitigen Rad- und Fußweg erhalten.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind zwei öffentliche Straßeneinmündungen auf die Dornumer Straße eingeplant. Teilbereiche des geplanten Baugebietes sollen über neu zu errichtende Stichstraßen erschlossen werden. Diese Stichstraßen werden im Regelfall nicht als öffentliche Straßen und ohne Wendeanlage ausgebaut. Wendemöglichkeiten sind von den Anliegern auf ihren Privatgrundstücken vorzuhalten. Für die Inanspruchnahme von öffentlichen Entsorgungsdiensten sind die zu entsorgenden Stoffe von den Anliegern ggf. an der nächstgelegenen öffentlich gewidmeten Straße für den Abtransport bereitzustellen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

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

6.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

6.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

6.4 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Entwässerungsverbandes Aurich und entwässert in die „Tannenhäuser Ehe“. Dieses Gewässer fließt in die „Sandhorster Ehe“ und erreicht über den „Ringkanal“ sowie den „Ems – Jade – Kanal“ im Bereich der Seehafenstadt Emden die „Ems“ und letztlich die Nordsee.

Das Plangebiet wird über vorhandene Gräben und eine geplante städtische Regenwasserkanalisation in die „Tannenhäuser Ehe“ entwässert. Der Unterlauf der „Tannenhäuser Ehe“ im Bereich Dimmtweg bis zur Bundesstraße 210 wird den gestiegenen Ansprüchen entsprechend unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ausgebaut. Die erhöhten Ansprüche an das Gewässer entstehen aufgrund der Realisierung dieses Bebauungsplanes und der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord. Das Oberflächenwasser des südwestlichen Teils des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich – Nord soll gedrosselt über Regenrückhaltebecken ebenfalls über die „Tannenhäuser Ehe“ abgeleitet werden.

Um den Hochwasserabfluss in Folge der geplanten Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr.: 294 in die „Tannenhäuser Ehe“ nicht weiter zu erhöhen, sind im Plangebiet mehrere Regenrückhalteanlagen geplant. Im mittleren Plangebiet (Bereich Dimmtweg) ist ein Regenrückhaltebecken geplant. In diesem Rückhaltebecken wird bei Starkregenereignissen das Regenwasser zwischengespeichert und anschließend gedrosselt an die Tannenhäuser Ehe abgegeben.

Eine dritte Regenrückhalteanlage ist im südlichen Plangebiet im Bereich der Einmündung der Landesstraße 7 in die Bundesstraße 210 vorgesehen. Diese Regenrückhalteanlage soll als Trockenbecken gebaut werden. Das Becken wird nur im Starkregenfall kurzzeitig geflutet und in der überwiegenden Zeit kein Wasser führen. Der Ausbau der Regenrückhalteanlage in der beschriebenen Art erfolgt unter Berücksichtigung der Lage des Beckens an viel befahrenen Straßen und den sich im Regelfall auf natürliche Art entwickelnden Lebensraum in ständig Wasser führenden Teichen. Um eine gegenseitige Gefährdung von Mensch und Tier auszuschließen wurde der Ausbau als Trockenbecken gewählt.

Eine vierte Regenrückhalteanlage ist nördlich des Regenrückhaltebeckens im Bereich Dimmtweg zwischen dem Troogstücksweg und der Tannenhäuser Ehe vorgesehen. Dieses Regenrückhaltebecken soll die Regenrückhaltung der geplanten Gewerbeflächen westlich der Tannenhäuser Ehe übernehmen. Eine weitere Regenrückhalteanlage ist nördlich angrenzend an das Plangebiet im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich geplant.

Aus den Regenwasserrückhalteanlagen wird das Oberflächenwasser gedrosselt an die „Tannenhausener Ehe“ abgegeben. Die Abflussspende wird die bisherige Oberflächenabflussspende aus dem Plangebiet nicht übersteigen.

Um einen geordneten Oberflächenwasserabfluss sowie den vorgesehenen Drosselabfluss über die Tannenhausener Ehe zu ermöglichen, wird diese in Teilbereichen neu profiliert. Diese Neuprofilierungen erfolgen im angestammten Trassenverlauf der Tannenhausener Ehe. Eine Trassenverlegung ist nicht geplant.

Nach Art und Umfang lassen sich drei Ausbauabschnitte unterscheiden:

1. Zwischen der geplanten Regenrückhalteanlage im Norden des Plangebietes und dem neuen Regenwasserrückhaltebecken Dimmtweg weist die Tannenhausener Ehe nur stellenweise Sohlbreiten auf, die deutlich kleiner als 1,00 m sind. In diesen Bereichen wird das Gewässerprofil aufgeweitet und die Gewässersohle auf 1,00 m verbreitert. Eine Vertiefung des Gewässers ist hier nicht vorgesehen.
2. Unterhalb des Regenrückhaltebeckens Dimmtweg verläuft die Tannenhausener Ehe im Seitenraum der L 7 „Dornumer Straße“ (Länge ca. 450 m), dort wird sie ausgebaut und zum Teil vertieft. Das Gewässer wird trapezförmig mit einer Sohlbreite von 1,00 m – 2,00 m und einer Böschungsneigung von 1:1,5 angelegt. Zum Schutz der Gewässerböschungen gegen Erosion sind Strauchfaschinen vorgesehen.
3. Im Abschnitt unmittelbar nördlich der B 210 befindet sich an der Böschungsoberkante der Tannenhausener Ehe alter Baumbestand. Hier wird beim Gewässerausbau der Baumerhalt berücksichtigt. Das bedeutet, dass das Gewässer in diesem Bereich nicht geradlinig verlaufen wird. Es entsteht ein naturnaher Abschnitt, bei dem die den Bäumen gegenüberliegende Seite eine flache Böschungsneigung erhält. Erosionsschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Entlang der auszubauenden Abschnitte östlich der L 7 wird am östlichen und, soweit unter Berücksichtigung der öffentlichen Straßenflächen der L 7 möglich, auch am westlichen Ufer der Tannenhausener Ehe ein 10,00 m breiter Räumstreifen festgesetzt. Dieser dient der Entwicklung und der Unterhaltung des Gewässers. In den übrigen Bereichen wird mit Ausnahme im Bereich angrenzender öffentlicher Flächen (Straßen, Regenrückhalteanlagen) beidseitig ein Räumstreifen von 5 m Breite vorgesehen; ein weiterer darüber hinausgehender 5 m breiter Streifen ist von einer Bebauung mit Bauwerken aller Art freizuhalten. Dieses wird bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Einzelheiten der Oberflächenentwässerung sind dem Entwurf der Oberflächenentwässerungsplanung für das Plangebiet zu entnehmen. Dieser wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes dem Landkreis Aurich als Unterer Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die Grenze des Plangebietes bildet im westlichen Bereich das Verbandsgewässer 2. Ordnung „Tannenhausener Ehe“.

6.5 Schmutzwasserabführung

Das Plangebiet ist bzw. wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen.

6.6 Abfallentsorgung

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

7. Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet und im Plangebiet sind Wohnnutzungen vorhanden. Diesbezüglich sind Lärmkonflikte nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde hat die Stadt Aurich schalltechnische Gutachten erstellen lassen. Der Gutachter errechnet für die gewerblichen Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und erbringt damit den rechnerischen Nachweis, dass für die Wohnnutzungen die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Die errechneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden im Bebauungsplan als Lärmschutzmaßnahme festgesetzt.

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

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. $A_{\text{bar}} = 0 \text{ dB}$) 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. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mitwindbedingung zu Grunde gelegt).

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 Schalleistungspegeln ergibt. Im Einzelnen ist die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften in den projektbezogenen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bezüglich der Verkehrslärmentwicklung aufgrund des Ausbaus der L 7 wurden vom Büro IEL aus Aurich „Schalltechnische Berechnungen für den Verkehrslärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 294 der Stadt Aurich“ – Auftrags-Nr. 2226-11-L 6 durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bereits ohne die geplanten Umbaumaßnahmen der Landesstraße 7 die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ während der Tages- und Nachtzeit an 13 von 15 Immissionspunkten rechnerisch überschritten werden. Aufgrund dieser Rechenergebnisse müssen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Für eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Walles oder einer Wand entlang der Landesstraße 7 steht keine Fläche zur Verfügung. Abgesehen davon würden mit dem aktiven Lärmschutz Unterbrechungen der Sichtbeziehungen von der Landesstraße 7 ins geplante Gewerbegebiet aufgebaut. Diese stehen dem Wunsch der Gewerbetreibenden nach einer werbewirksamen Präsentation ihrer Betriebe entgegen. In Anbetracht des Planungsziels, die Flächen westlich der Landesstraße 7 zu Gewerbeflächen zu entwickeln und die wenigen vorhandenen Wohnnutzungen zukünftig möglichst aufzugeben, im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise Betreiberwohnungen zuzulassen und dem fehlenden Platzbedarf für aktiven

Schallschutz ist festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht realisierbar sind.

Demzufolge wird es erforderlich, sogenannte passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Der Schallschutzgutachter ermittelte daraufhin die maßgeblichen Außenlärmpegel und definierte diesbezüglich Lärmpegelbereiche zur Bestimmung von baulichen Schallschutzmaßnahmen. Es wurden Lärmpegelbereiche von LPB II bis LPB V (DIN 4109, Tabelle 8) ermittelt. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz sind der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu entnehmen und wurden als textliche Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Vorgaben sind künftig bei Um- und Neubauten von Wohngebäuden bzw. Wohnräumen umzusetzen. Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches V wurde verzichtet, da die betroffenen Flächen allesamt im nicht überbaubaren Bereich zwischen der Landesstraße 7 und der straßenseitigen Baugrenze liegen. Eine Bebauung dieses Bereiches ist aufgrund der Lage außerhalb der Baugrenzen und aufgrund der Vorgabe des Straßengesetzes nicht zulässig. Das Straßengesetz fordert die Freihaltung eines Streifens von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand von Bebauung. Die Festsetzung der straßenseitigen Baugrenze wurde auf diese Forderung ausgerichtet.

In gesetzlich vorgegebenen Fällen werden Schallschutzmaßnahmen an öffentlichen Straßen im Rahmen der Lärmvorsorge erstattet (16. BImSchV). Anspruch auf Erstattung haben Wohnungs- und / oder Hauseigentümer. Namentlich gilt das u. a. für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Wesentliche Änderungen liegen vor, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen baulich erweitert wird oder durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des vom zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bereits ohne die geplanten Umbaumaßnahmen der Landesstraße 7 die Grenzwerte der 16. BImSchV während der Tageszeit an 10 und während der Nachtzeit an 7 Immissionspunkten rechnerisch überschritten werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen weiterhin, dass sich durch den Straßenausbau zukünftig an drei Immissionspunkten rechnerisch eine geringfügig höhere Schallimmissionsbelastung von 1 dB(A) ergibt. Das betrifft die Immissionspunkte 9, 12 und 13. Der Immissionspunkt 9 muss nicht näher betrachtet werden. Das Gebäude wurde von der Stadt Aurich erworben und künftig nicht mehr zu Wohnnutzungen verwendet. Der Immissionspunkt 12 liegt, planungsrechtlich betrachtet, im Gewerbegebiet; der Immissionspunkt 13 im nicht beplanten Außenbereich. Am Immissionspunkt 12 steigt der Tagespegel von 71 dB(A) auf 72 dB(A); am Immissionspunkt 13 der Tagespegel von 70 dB(A) auf 71 dB(A) und der Nachtpegel von 59 dB(A) auf 60 dB(A). Am Immissionspunkt 12 war der Maximalpegel der 16. BImSchV somit bereits vor dem geplanten Straßenausbau erreicht. Gleiches gilt für den Immissionspunkt 13 (Tageswert); der diesbezügliche Nachtwert erreicht erstmalig den Maximalpegel von 60 dB(A). Die Pegelerhöhungen gehen jedoch im Sinne der 16. BImSchV nicht von erheblichen baulichen Eingriffen durch den geplanten Ausbau der Landesstraße 7, sondern von der allgemeinen Verkehrsentwicklung aus. Eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung von mindestens 3 dB(A) ergibt sich an keinem Immissionspunkt. Ein Anspruch auf Erstattung von Schallschutzmaßnahmen aufgrund des geplanten Straßenausbaus lässt sich somit auf der Grundlage der 16. BImSchV nicht begründen.

Da eine Teilfläche der gewerblichen Flächen durch geruchsemittierende Tierhaltung genutzt werden soll und zum anderen in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes weitere Tierhaltungen vorhanden sind, ist durch ein Geruchsmissionsgutachten geklärt worden, mit welchen Geruchsmissionen zu rechnen. Die Geruchsmission wurde gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsmissionsrichtlinie GIRL ermittelt. An den

vorhandenen Nutzungen werden die jeweiligen Geruchsimmissionswerte eingehalten. Zu Grenzwertüberschreitungen kommt es hingegen in einem Teilbereich, der im Zuge der aktuellen Bauleitplanung als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Aus immissionsschutzfachlichen Gründen wird in diesem Bereich die Wohnnutzung ausgeschlossen.

8. Städtebauliche Kennwerte

	Bebauungsplan Nr. 294
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen und Wege)	ca. 5,20 ha
Gewerbegebietsflächen	ca. 10,20 ha
vorh. Wallhecken	ca. 0,02 ha
Räumstreifen	ca. 0,02 ha
Fläche für Abwasser	ca. 0,02 ha
Flächen für die Regenrückhaltung	ca. 2,34 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 1,00 ha
Wasserflächen (Entwässerungsgräben)	ca. 0,90 ha
Summe Plangebiet	ca. 19,70 ha

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

9.1 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

9.2 Wallhecken

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Im Plangebiet befinden sich darunter zu erhaltende Wallhecken, die auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzt Wallhecken sind.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 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, Öhrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

9.3 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten 34 größeren Laubbaum-Hochstämme, und die weiteren Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) 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 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.

9.4 Bodenfunde / Archäologie

Bei den Erdarbeiten können im Plangebiet 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 Stadt Aurich, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft Abteilung Archäologische Landesaufnahme entgegen.

Im Bereich der Flurstücke 116/1 und 118/16 sind archäologische Funde zu erwarten da diese Grundstücke in direkter Umgebung zu bekannten Fundstellen liegen. Um den Umfang archäologischer Denkmalsubstanz zu ermitteln, sollten vor einer Bebauung frühzeitig Prospektionen durchgeführt werden. Gemäß Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Diesbezüglich ist mit der Ostfriesischen Landschaft, Abteilung Archäologische Landesaufnahme rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

9.5 Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und Grundlagen der Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h. $A_{\text{bar}} = 0 \text{ dB}$) 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 kontingentierte Flächenquellen 3 m. Eine standortbezogene meteorologische Korrektur wurde nicht durchgeführt (d. h., es wurde eine Mitwindbedingung zu Grunde gelegt).

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 Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und /oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

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

9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planunterlage sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern und deren Beauftragten festgesetzt. Die Nutzung dieser Rechte ist jederzeit sicherzustellen. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, dürfen nicht Überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Teilweise sind diese Rechte außerdem mit Schutzstreifen belegt. In diesen Schutzstreifen dürfen außerdem keine Materialien gelagert werden und das Überfahren mit schweren Arbeitsgeräten ist untersagt.

9.7 Abfallentsorgung

Sind Straßenteile bzw. Straßenzüge mit Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Stand- und Aufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

10. Verfahrensvermerke

Aurich, den

Der Bürgermeister