

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 380**  
**„Gewerbegebiet Middels III“**  
**im Ortsteil Middels**



**Übersichtskarte**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1	Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm .....	7
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm .....	9
4.3	Flächennutzungsplan .....	11
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB .....	12
5.3	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen .....	13
5.4	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.5	Bauweise und Baugrenzen.....	14
5.6	Verkehrsflächen .....	15
5.7	Grünflächen.....	16
5.8	Wasserwirtschaft .....	16
5.9	Immissionsschutz .....	16
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>20</b>
8.1	Eingriffsbeschreibung.....	21
8.1	Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das geplante Gewerbegebiet und vorgesehene Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	23
<b>9</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Infrastrukturerschließung</b> .....	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>30</b>
<b>13</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>33</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>34</b>

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

§ Schalltechnische Beratung, IEL GmbH, Berichts-Nr. 2894-19-L3\_00\_01, vom 22.11.2019

§ Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, CIMA GmbH, Lübeck, 28.10.2015

Anlage: Umweltbericht

P:\003\_Aurich\BBP\_380 Middels III\BBP\aur\_bbp380\_bg\_02\_03\_2021.docx 03.03.2021 08:00:00

## **1 Lage und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 380 „Gewerbegebiet Middels III“ liegt im Ortsteil Middels der Stadt Aurich, nordöstlich der Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ und direkt angrenzend an der Kreisstraße K122 „Langefelder Straße“. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 10,5 km Luftlinie. Die Fläche des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha.

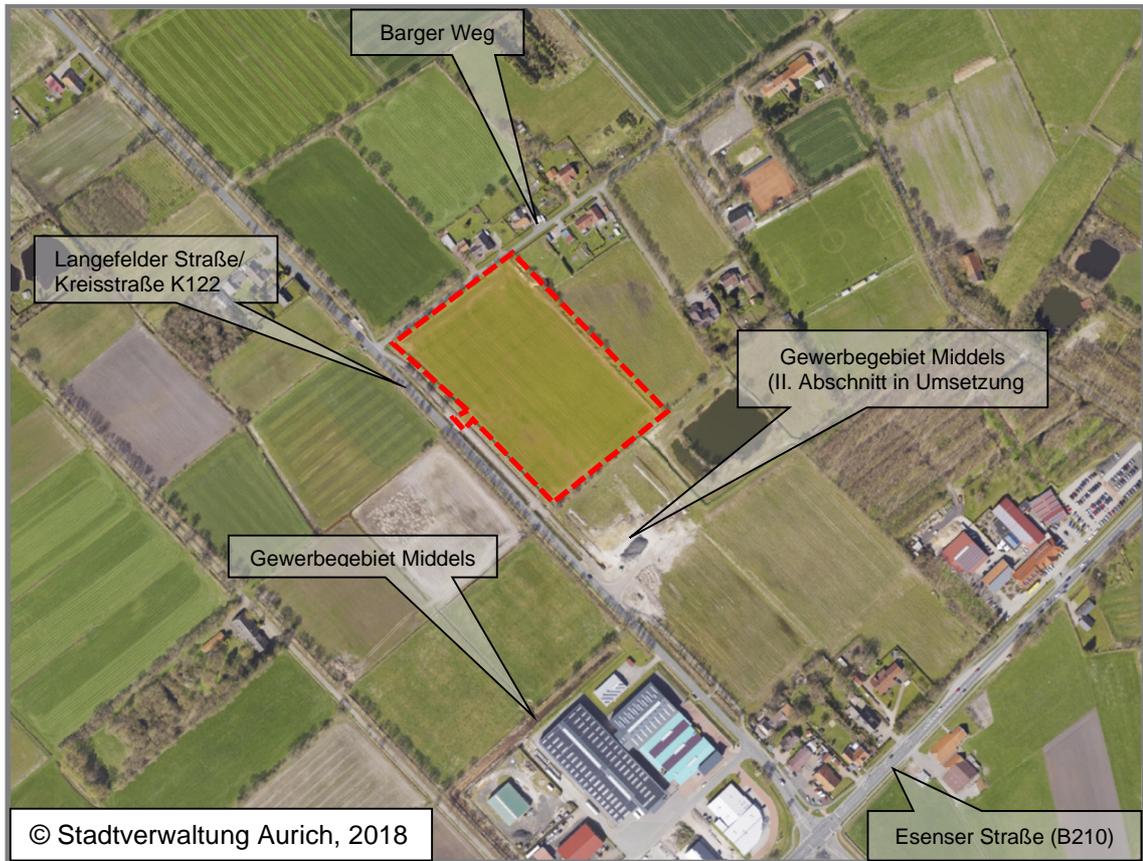
Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## **2 Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet**

Zum Zeitpunkt der Planfassung befinden sich im Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen als Acker- oder Weideland. Nördlich angrenzend zum Plangebiet, entlang des Barger Wegs, befinden sich Wohngebäude in Außenbereichslagen.

Im südöstlich angrenzenden Bereich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Middels (Bebauungsplan Nr. 315). Südlich, gegenüberliegend der Kreisstraße 122 befindet sich der I. Abschnitt des Gewerbegebietes Middels (Bebauungsplan Nr. 215). Mit der Planung wird daher eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes vorbereitet.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im westlichen Bereich durch die angrenzende Kreisstraße K122.



Luftbild des Plangebietes

---

### 3 Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 380 ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Aurich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von ländlich orientierten Betrieben zu ermöglichen. Daher erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Middels-Westerloog.

Aufgrund der allgemeinen positiven wirtschaftlichen Entwicklung im bestehenden Gewerbegebiet, bestehen keine weiteren verfügbaren Gewerbeflächen. Die Zielsetzung der Planung ist für Gewerbebetriebe im ländlichen Raum, die sich zurzeit in Gemengelage oder im Außenbereich befinden und keine Entwicklungsmöglichkeit besitzen, eine Ansiedlungsmöglichkeit bereit zu stellen. Weiterhin wird die Möglichkeit für Neuansiedlungen in diesem ländlich geprägten Ortsteil gegeben.

Die Gewerbegebietserweiterung entspricht Ansiedlungsgrundsätzen der Stadt im ländlichen Gewerbegebiet Middels Betriebe anzusiedeln, die aus logistischen Gründen (z. B. Nähe zum Absatzmarkt) eine Lage im ländlichen Bereich bevorzugen und aufgrund der Betriebsgröße im Dorfbereich nicht unterzubringen sind. Weiterhin entspricht der vorhandene, aber aus Mangel an verfügbaren Flächen am Betriebsstandort nicht erweiterbare, Betriebsstandort im Ortsteil Middels für eine Betriebsverlagerung und -erweiterung in das dörfliche Gewerbegebiet Middels. Die Gewerbegebietserweiterung entspricht zudem einer nachfrageorientierten Erweiterung und begründet keine Aufwertung des dörflichen Gewerbegebietes in ein „allgemeines“ Gewerbegebiet.

Eine aktive Förderung der Weiterentwicklung der Gewerbegebietsflächen in Middels dient der wirtschaftlichen Entwicklung in Aurich und ist direkt abhängig von der geplanten Erweiterung des 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.

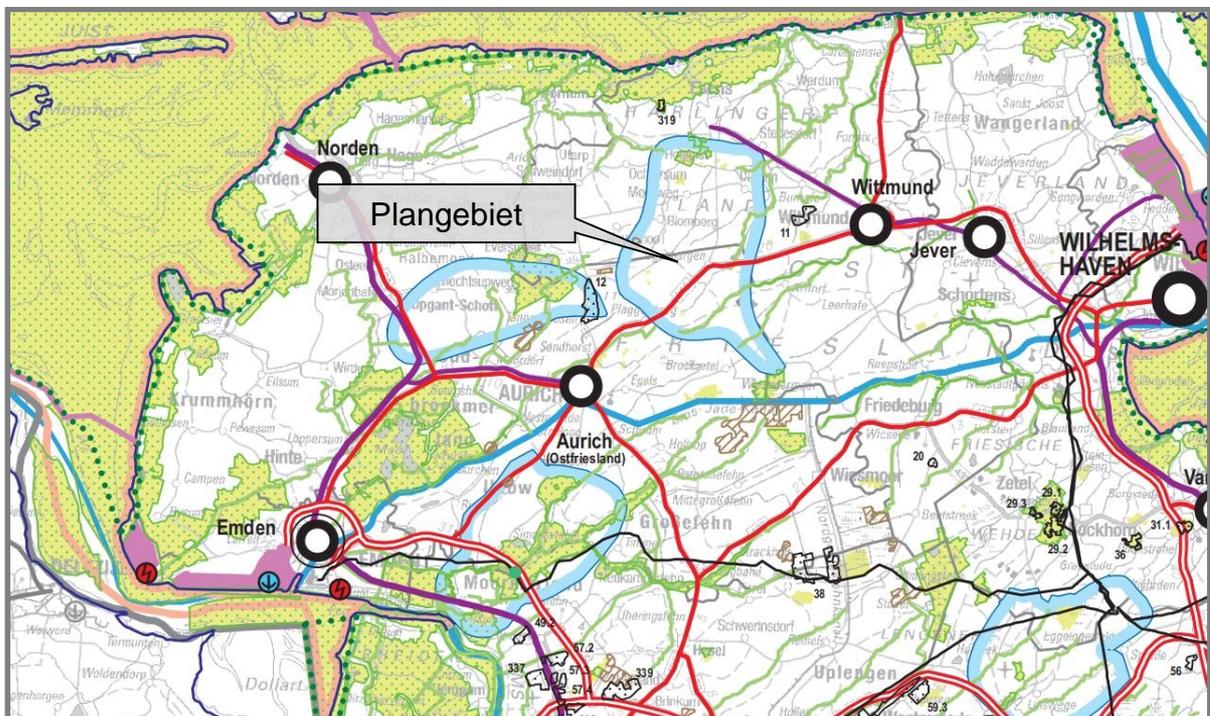
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem östlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB, wodurch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 380 erfolgt die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die Stadt Aurich wird in der zeichnerischen Darstellung des LROP Niedersachsen als Mittelzentrum festgelegt. Südlich des Plangebiets verläuft die als Hauptverkehrsstraße dargestellte B 210 „Esenser Straße“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Weitere konkrete Aussagen werden in der zeichnerischen Darstellung des NLROP zu Aurich nicht getroffen.

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



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

In seiner beschreibenden Darstellung trifft das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm Aussagen, welche das Plangebiet betreffen. Folgende Aussagen mit der Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung werden im NLROP getroffen:

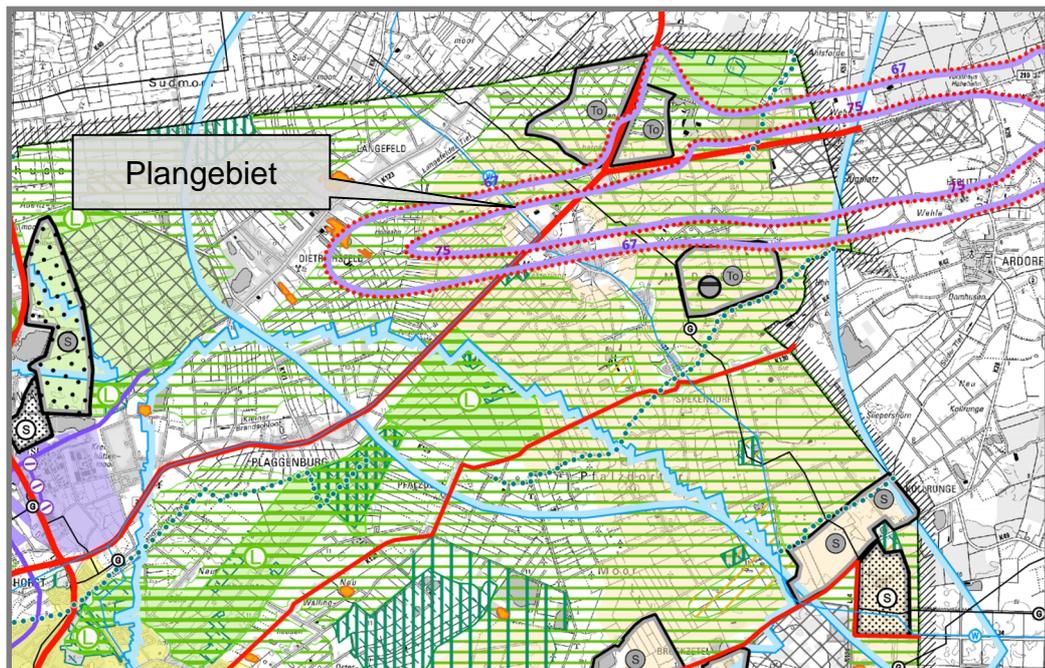
- § Im Land Niedersachsen und den Teilräumen Niedersachsens soll eine nachhaltige Raumentwicklung die Voraussetzung für den umweltgerechten Wohlstand folgender Generationen sein.
- § Planungen, welche die Entwicklung der Raumstruktur betreffen, sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen.
- § Das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigung sollen in allen Teilbereichen erhöht werden. Dazu sollen bei Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, Wettbewerbsfähigkeitsstärkung, Standortpotentialerschließung und Kompetenzfeldererschließung ausgeschöpft werden und so insgesamt zu einer nachhaltigen Raumstruktur beigetragen werden.
- § Die ländlichen Regionen Niedersachsens sollen mit ihrer gewerblich-industriellen Struktur mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Niedersachsens einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung von ländlichen Regionen soll gefördert werden, um u.a. und insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten.

Die oben aufgeführten raumordnerischen Grundsätze des Landes Niedersachsen betreffen in der Hauptsache die wirtschaftliche Entwicklung, bzw. Stärkung, der Teilräume Niedersachsens. Eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Erhöhung der Beschäftigung sind wesentliche Grundzüge des NLROP.

Folglich entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 380 den Zielen des Niedersächsischen Landesraumordnungsprogrammes.

## 4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Im rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Lärmbereichs (Fluglärmzone1) des Flughafens Wittmund. Die südöstlich am Geltungsbereich vorbeilaufende B 210 „Esenser Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.

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

- § Das Mittelzentrum Aurich soll in seiner Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung gesichert und weiterentwickelt werden.
- § Aurich ist als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Hier ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln, dabei soll eine funktional sinnvolle Zuordnung zu den Wohngebieten angestrebt werden.

- 
- § Die räumlichen Rahmenbedingungen sollen die Wirtschaftskraft des Landkreises nachhaltig stärken und weiterentwickeln, dabei soll das Beschäftigungsniveau erhöht und die Arbeitslosenquote unter den Landesdurchschnitt gebracht werden. Dies soll u.a. durch die Ansiedelung neuer Betriebe, insbesondere des produzierenden Gewerbes, erreicht werden.

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

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

Folglich besteht kein Konflikt zwischen Raumordnung und verbindlicher Bauleitplanung. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung werden nachrichtlich übernommen.

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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasservorranggebietes Harlingerland. Um Konflikte zwischen einer gewerblichen Nutzung und dem Trinkwasserschutzgebiet auszuschließen wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung ein bedingtes Baurecht festgesetzt, wonach vor Realisierung von gewerblichen Anlagen der Nachweis zu erbringen ist, dass eine Gefährdung/Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes auszuschließen ist.

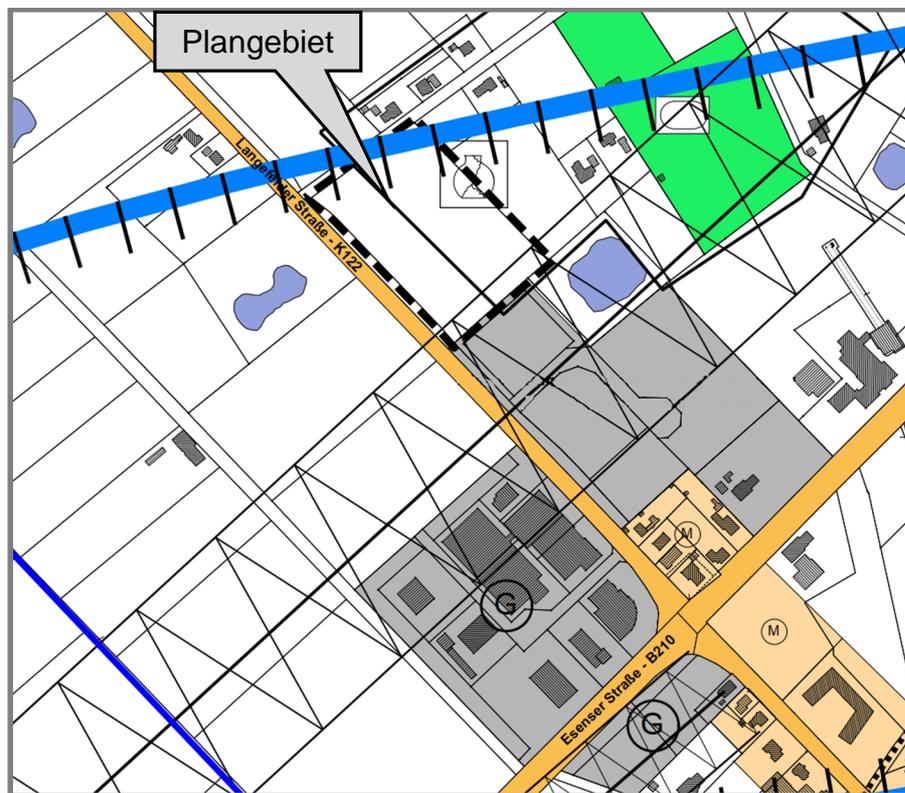
Für einen nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials dargestellt sowie für den nördlichen Randbereich ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung. Insgesamt sind die Gebietsfestlegungen des ROP nur randlich betroffen.

Aufgrund der Vorprägung durch angrenzende Gewerbeflächen, der Anknüpfung an die überörtlichen Verkehrsachsen der Bundesstraße B 210 und der Kreisstraße K 122 sowie der Ziele der Auricher Raumordnung in Bezug auf die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, entspricht die Darstellung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Aurich.

### 4.3 Flächennutzungsplan

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird für den Änderungsbereich überplant. Das Plangebiet wird in der 69. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.



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

## **5 Inhalt der Planung**

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

Der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Aurich entsprechend wird das Plangebiet durch Festsetzung der Gewerbegebiete GE gem. § 8 BauNVO abgesichert.

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sind nur folgende Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- § Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- § Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und den produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, von denen ein hohes Störpotential für Wohnzwecke auszugehen pflegt, zu vermeiden wird Wohnen innerhalb des Gewerbegebiets grundsätzlich nicht zugelassen.

Ferner werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen für soziale und kirchliche Zwecke werden an dieser Stelle aufgrund von möglichen Nutzungskonflikten ausgeschlossen.

### **5.2 Bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gewerbliche Anlagen nur zulässig, wenn innerhalb der Baugenehmigungsverfahren ein Ausschluss von nachteiligen Auswirkungen auf das Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland des OOWV nachgewiesen wird. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich und der OOWV (Brake) ist zu beteiligen.

Mit der Festsetzung eines bedingten Baurechts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden die Belange des Trinkwasserschutzgebietes Harlingerland berücksichtigt. Um Konflikte zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen und dem Trinkwasserschutzgebiet auszuschließen, wird für den Bebauungsplan Nr. 380 ein bedingtes Baurecht festgesetzt, wonach im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen ist, dass eine Gefährdung/Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes auszuschließen ist.

### **5.3 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 380 werden Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung aufgenommen, die den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich (Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, CIMA GmbH, Lübeck, 28.10.2015) entsprechen.

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

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sind Einzelhandelsnutzungen mit "nicht-zentrenrelevanten" Sortimenten (entsprechend der Auricher Sortimentsliste sowie Grundsatz 4, Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich) zulässig.

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

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

Durch die Bedingung einer „mitgezogenen Nutzung und der deutlichen Unterordnung der Verkaufsstätte ist das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung Betrieben des produzierenden Gewerbes den Verkauf von Produkten an den Endverbraucher auf deutlich untergeordnetem Flächenanteil zu ermöglichen. Nur vor diesem Hintergrund ist der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Ferner kann das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an dieser Stelle aufgrund der geringen Größendimensionierung des Plangebietes

sowie aufgrund der geringen Anzahl von geplanten Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden.

## **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

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

Entsprechend wird innerhalb des Gewerbegebiets zur Absicherung der Höhenentwicklung einer max. zulässigen Firsthöhe (FH) von 15 m. Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante Dachhaut /Dachfirst.

Die Höhenfestsetzung von 15m erfolgt, um eine möglichst breite Schicht von Gewerbeunternehmen anzusprechen. Für bestimmte Firmen des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes ist diese Gebäudehöhe, um Laufkatzen und /oder Kranwagen betreiben zu können, aus betriebswirtschaftlichen Gründen erforderlich. Derartige Betriebe können sich in den Gewerbegebieten der Nachbarschaft mangels ausreichender Höhenfestsetzungen nicht niederlassen, sodass hierfür im Rahmen dieser Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen wird.

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

## **5.5 Bauweise und Baugrenzen**

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes wurden zur Absicherung des Wallheckenbestandes die Baugrenzen in einem Abstand von 6 bis 10 m ausgehend von der Wallmitte festgesetzt. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung (Verschattung) durch Gebäude ausgeschlossen werden.

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

## **5.6 Verkehrsflächen**

Ausgehend von der Langenfelder Straße (Kreisstraße K 122) wird das Plangebiet über eine festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) erschlossen. Diese innere Erschließung wird mit einer Breite von 10m festgesetzt.

Entlang der Kreisstraße K 122 wurden die Baubeschränkungszone und die Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 NStrG beachtet.

Die Errichtung von Hochbauten ist in der Baubeschränkungszone (von 20 vom Fahrbahnrand der „Langenfelder Straße“ K 122) nicht zulässig.

Dieser Abstand wird im Rahmen der Planung eingehalten. Aufgrund der zwischenliegenden Festsetzungen eines Fuß- und Radweges sowie eines Entwässerungsgrabens und einer gesetzlich geschützten Wallhecke, wird auf die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots verzichtet.

Wegen der starken Frequentierung von Fledermäusen in einem Bereich entlang der Straße „Barger Weg“ ist eine Zuwegung von dort aus artenschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Ferner wird die Zuwegung ausgehend von der „Langfelder Straße“ aufgrund des Verkehrs von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen benötigt.

Auf die Festsetzung einer Wendeanlage wird an dieser Stelle verzichtet, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur die Ansiedlung einer geringen Anzahl von Gewerbebetrieben ermöglicht wird und dies ferner aufgrund der Größendimensionierung des Plangebietes nicht erforderlich ist.

## **5.7 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden zur Absicherung der ökologischen Wertigkeiten und zur Gliederung der Gewerbegebiete öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Weiterhin dient die Festsetzung der Erhaltung der Wallheckenstruktur.

In zwei kleineren Teilbereichen werden neuanzulegende Wallhecken zur Auffüllung von Wallheckendurchbrüchen festgesetzt. Durch die festgesetzte Anpflanzung wird das Ortsbild aufgewertet und eine Sichtbeziehung zu Gewerbebauten vermindert.

Weiterhin wird, entsprechend der Realnutzung, im südwestlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Kreisstraße K 122, eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## **5.8 Wasserwirtschaft**

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

Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

## **5.9 Immissionsschutz**

### **Lärmimmissionen**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich vereinzelte schutzbedürftige Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich. Daher ist von Lärmkonflikten auszugehen. Unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung beiderseits des Barger Wegs. Diese befindet sich im

---

Außenbereich. Bzgl. der Schutzbedürftigkeit werden diese Wohnhäuser einem „Misch- bzw. Dorfgebiet (MI/MD)“ gleichgesetzt.

Vom Ingenieurbüro für Energietechnik (IEL) (Aurich) wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Schalltechnische Beratung, IEL GmbH, Berichts-Nr. 2894-19-L3\_00\_01, vom 22.11.2019), welche die Vorbelastungen, resultierend aus den angrenzenden Gewerbegebieten, darstellt. Für einzelne Teilflächen der Gewerbegebiete werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel errechnet und im aufzustellenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

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

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

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

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

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich werden immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel vorgegeben. Nach aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil v.7.12.2017-4 CN 7.16) sind bei der Planung von Gewerbegebieten stets Bereiche vorzuhalten, in denen sich Gewerbebetriebe aller Art, d.h., ohne Nutzungseinschränkung niederlassen können, vorzuhalten. Entsprechend der genannten Rechtsprechung werden Flächen ohne Kontingentierung in anderen Bereichen der Stadt Aurich angeboten.

## 6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Aurich gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften.

### Fledermaus- und Insektenschutz

Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % flächigen Markierungen halbtransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insekten- / fledermausfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. 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 sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

### Begründung:

Mit der Vermeidung von stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht wird dem Fledermaus- und Insektenschutz entsprochen und nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt reduziert. Mit der Festsetzung wird insbesondere dem angrenzenden Fledermaushabitaten Rechnung getragen.

Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

## **7 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur**

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

Das übrige Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund ihrer direkten Lage am südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie der Erschließung an die Kreisstraße K 122 aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die für die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen wurden von einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb übernommen. Daher erfolgt mit der vorliegenden Planung kein Flächenentzug für anderweitige landwirtschaftliche Betriebe, wonach eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur auszuschließen ist.

---

## 8 Natur und Landschaft

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

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

Da das zukünftige Gewerbegebiet an die K 122 grenzt, werden aufwendige Erschließungsmaßnahmen vermieden. Der überwiegende Erhalt des Wallheckennetzes innerhalb des Baugebietes vermindert außerdem Auswirkungen dieser Planungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dazu ist geplant, sechs Meter breite Schutzstreifen entlang der Wallhecken als Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB auszuweisen, die dem Schutz der vorhandenen Gehölzstrukturen dienen.

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

Es ist eine Gewerbeflächenausweisung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Middels nach Nordwesten auf gut 2 ha unter weitgehender Erhaltung des Wallheckenbestandes vorgesehen. Als faunistische Bestandserfassungen sind aufgrund des Wallheckenbestandes eine Potentialabschätzung für Brutvögel und aufgrund des angrenzenden Feuchtbiotopes eine Potentialabschätzung für Fledermäuse oder eine Fledermauskartierung erforderlich.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Aurich ist aufgrund des möglichen bedeutenden Jagdgebietes am nordöstlich angrenzenden Feuchtbiotop eine ganzjährige Fledermauskartierung erforderlich. Aufgrund der anzunehmenden weitgehenden Erhaltung des Wallheckenbestandes ist eine Potentialabschätzung für Brutvögel weiterhin ausreichend.

Bis zur Entwurfsauslegung soll zur Verfahrensbeschleunigung zunächst eine Potentialabschätzung für Fledermäuse aufgrund einer Biotoptypenkartierung, um die öffentliche Auslegung und die Artenschutzprüfung vorzubereiten. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 380 kann dann frühestens zum November 2020 erfolgen, nachdem die nötige ganzjährige Fledermauskartierung mit der dazugehörigen Bewertung abgeschlossen wurde.

## **8.1. Eingriffsbeschreibung**

### Ist-Bestand der Biotoptypen im Planbereich und Bewertung

Der für das Gewerbegebiet vorgesehenen landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um einen mit Mais bestellten Sandacker (ASm). Die Ackerfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist gemäß VON DRACHENFELS (2012) als von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt anzusehen (WST I).

Die Ackerfläche wird von allen Seiten von Wallhecken umgeben. Die südwestliche Wallhecke entlang der Langefelder Straße und des Radwegs ist eine Wallheckenneuanlage (HWN/ WHS) des Ersatzwallheckenprogramms der Stadt Aurich und derzeit noch mit jungen, eher niedrigen Sträuchern und Bäumen bestanden. Die übrigen Wallhecken sind historische Wallhecken und in ihrem Erscheinungsbild größtenteils degeneriert, lückig im Gehölzbestand, und überpflegt (nordwestl. Wallhecke entlang des Barger Wegs). Die nordöstliche Wallhecke wird als Baum-Strauchwallhecke (HWM) eingestuft, die südöstliche als Strauch-Wallhecke (HWS) und die nordwestliche als Baum-Wallhecke (HWB). Gemäß V. DRACHENFELS (2012) können die historischen Wallhecken als von allgemeiner – besonderer Wertigkeit eingestuft werden (WST IV), und die neu angelegte Wallhecke als von allgemeiner Wertigkeit (WST III).

Weitere Gehölzstrukturen sind erhalten gebliebene Wallheckenreste zwischen der Langefelder Straße und dem Radweg (HWB) und eine Gehölzreihe (HBA) aus einigen stärkeren Stieleichen).

Zwischen der südwestlichen Wallhecke und dem Radweg sowie zwischen Radweg und Langefelder Straße befinden sich mit Wirtschaftsgräsern bewachsene, etwa 2,5 m breite Entwässerungsgräben, die nicht permanent wasserführend sind und als „Sonstiger vegetationsarmer Graben“(FGZ) mit allgemeiner – geringer Wertigkeit eingestuft werden (WST II).

### Vorkommende Tierarten

Vorkommende Fledermausarten als möglicherweise aufgrund der im Gebiet vorherrschenden Biotoptypen von der geplanten Baumaßnahme besonders betroffene Tierartengruppe wurden im Sommer 2019 zunächst durch stationäre Horchboxen (Dauererfassungseinheit; Batlogger A+ der Firma Elekon) an drei verschiedenen Standorten am Rande des Plangebietes im Bereich der umgebenden Wallhecken durchgeführt (Ein Erfassungsdurchgang von 13 Nächten; 20.06. – 02.09.2019). Die Ruferfassungen mit den Batloggern führte zu der Erkenntnis, dass im Gebiet und in seinem näheren Umfeld mindestens 7 Fledermausarten vorkommen:

**Tab. 1: Fledermausfauna des Plangebietes und seiner näheren Umgebung**

Art	RL-Nds.	RL-D	Gesamtaktivität
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	3	V	11
Breitflügel-Fledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	2	G	275
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	*	*	13
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	*	D	2
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	R	*	185
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	V	*	11.148
Bartfledermaus ( <i>Myotis mystacinus/brandtii</i> )	2	V	31

2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt; D = Daten unzureichend; R = Art mit eingeschränktem Verbreitungsgebiet. Rote Liste Nds: NLWKN in Vorber.; Rote Liste D.: Meinig & al 2009.

(aus: Büro v. Biologie und Umweltplanung 2019, Huntlosen, Biotopkartierung und Fledermauserfassung für das Gewerbegebiet Middels III.)

Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass vor allem die beiden Stillgewässer am Ostrand eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat für Wasserfledermäuse besitzen. Weiterhin können die Wallhecken des Untersuchungsgebietes als wichtige Leitlinien für die Wasserfledermaus und Nahrungshabitat vor allem für Breitflügel- und Rauhautfledermäuse bewertet werden. Für die typischen „Hausfledermäuse“ (Breitflügel- und Zwergfledermaus) finden sich innerhalb der umliegenden Siedlungsstrukturen zahlreiche Quartiermöglichkeiten. Für die ausschließlich auf Baumhöhlen und –spalten angewiesenen Arten bietet das Gebiet jedoch nur wenige geeignete Strukturen. Potenziell geeignete Baumhöhlen wurden nur in zwei Wallhecken und zwei weiteren Baumreihen in älteren Sandbirken entlang des westlichen Barger Wegs nachgewiesen.

Fledermäuse sollen 2020 noch einmal vertiefend im Gebiet untersucht werden.

Für Brutvögel soll eine Potenzialabschätzung mit Artenschutzrechtlicher Betrachtung anhand der vorkommenden Biotope im Gebiet ausreichen. Aufgrund der eher lückigen Ausbildung der Baum- und Strauchschicht im Gebiet ist insbesondere mit dem Vorkommen häufiger Gebüsch- und Gehölzbrüter zu rechnen wie Kohlmeise, Blaumeise, Sumpf- und Weidenmeise, Buchfink,

---

Grünfink, Grauschnäpper, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Amsel, Singdrossel, Ringeltaube, Zaunkönig, Heckenbraunelle sowie Jagdfasan.

Bewohner von Baumhöhlen oder auf Totholz angewiesene Vogelarten wie Buntspecht, Grünspecht, Star, Baumläufer und Kleiber sind im direkten Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Ein Potenzial für seltenere/streng geschützte Vogelarten der halboffenen Heckenlandschaften scheint nicht gegeben.

### Böden

Vorherrschender Bodentyp im beplanten Bereich ist ein Mittlerer Pseudogley-Podsol, am südwestlichen Rand geht dieser in einen tiefen Podsol-Gley über. Die Böden im Gebiet sind als anthropogen veränderte Böden von allgemeiner Wertigkeit anzusehen (WST III). Kleine Teilbereiche des überplanten Bereichs sind durch Asphaltierung befestigt (Radweg; WST I).

## **8.1 Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das geplante Gewerbegebiet und vorgesehene Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß BREUER (2004/2006) besteht für den überplanten, intensiv genutzten Sandacker des Gebietes keine Kompensationserfordernis.

Die Wallhecken des Plangebietes bleiben weitgehend erhalten. Jedoch wird durch die Verbreiterung der Einfahrt an der Langfelder Straße die Entfernung von 7,5 m Wallhecken-Neuanlage (WHN) notwendig. Hinzu kommt der ökologische Funktionsverlust der umgebenden Wallhecken durch die Überbauung der beplanten landwirtschaftlichen Nutzfläche, welcher kompensiert werden muss.

Die Verlegung und Verbreiterung der Gewerbegebiets-Einfahrt führt zum Verlust von zwei etwa 7,5 m langen Grabenstücken mit einer Oberfläche von etwa 35 qm (Schutzgut Wasser).

Durch die geplante Bebauung des Gewerbegebietes mit den Zufahrten werden rd. 1,7300 ha Boden versiegelt. Bei einer GRZ von 0,8 ist mit möglichen Überschreitungen von einer maximalen Oberflächenversiegelung von 100 % auszugehen. Diese erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist außerhalb des Planungsraumes auszugleichen.

### Kompensationsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere

---

Der Verlust von 7,5 m Wallhecke ist im Maßstab von 1: 2 durch eine Wallhecken-Neuanlage oder die Wiederherrichtung von Wallheckenabschnitten im Umfang von 1: 3 – 1: 5 auszugleichen. Der Verlust von 7,5 m Wallhecke soll im Plangebiet durch die Wiederherstellung von zwei Wallheckenabschnitten im nordwestlichen Abschnitt am Barger Weg (5,5 m) und im südlichen Abschnitt an der Langefelder Straße (4 m) ausgeglichen werden, sowie durch die Wiederherstellung der umgebenden Wallhecken (aufsetzen von Wallabschnitten und Neubepflanzung):

Die Wiederherstellung und Neubepflanzung der vorhandenen Wallheckenabschnitte dient auch als Kompensation des Funktionsverlustes der umgebenden Wallhecken. Insbesondere die südöstliche Strauchwallhecke (HWS; 112 m) und große Abschnitte der nordöstlichen Wallhecke (HWM; 177 m) sind auf großen Abschnitten neu zu bepflanzen und die degradierten Wallheckenkörper wiederaufzusetzen. Die nordwestliche Baum-Wallhecke ist neu aufzusetzen und mit standortheimischen Sträuchern zu ergänzen (HWB; 107 m).

Die Wiederherrichtung der umgebenden Wallhecken dient auch als Vermeidungsmaßnahme für die Fledermausfauna im Gebiet, da zum einen durch eine verbesserte Eingrünung die Ausleuchtung der Umgebung durch das Gewerbegebiet zumindest im Sommerhalbjahr deutlich reduziert wird, und zum anderen Leitstrukturen für Flugstrecken der Tiere verdichtet werden und die Nahrungsgrundlage für die in und über Gebüschstrukturen jagenden Arten (Braunes Langohr; Abendsegler) verbessert wird.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Wallheckenstrukturen sind die 6 m breiten, extensiv zu pflegenden Grünstreifen entlang der Wallhecken vorgesehen. Entlang der südöstlichen Wallhecke wird in Richtung der Teiche eine Flugtrasse für Wasserfledermäuse angenommen. Aus diesem Grund rückt die Baugrenze hier 4 m statt 2 m vom Grünstreifen der Wallhecke ab, so dass zwischen Gebäuden und Wallheckenfuß 10 m Abstand verbleiben. Zur Vermeidung des Aufkommens von invasiven Pflanzenarten, uns insbesondere des kaukasischen Bärenklau und des japanischen Staudenknöterichs, soll ein Mähgang vor der Blütezeit der Pflanzen erfolgen.

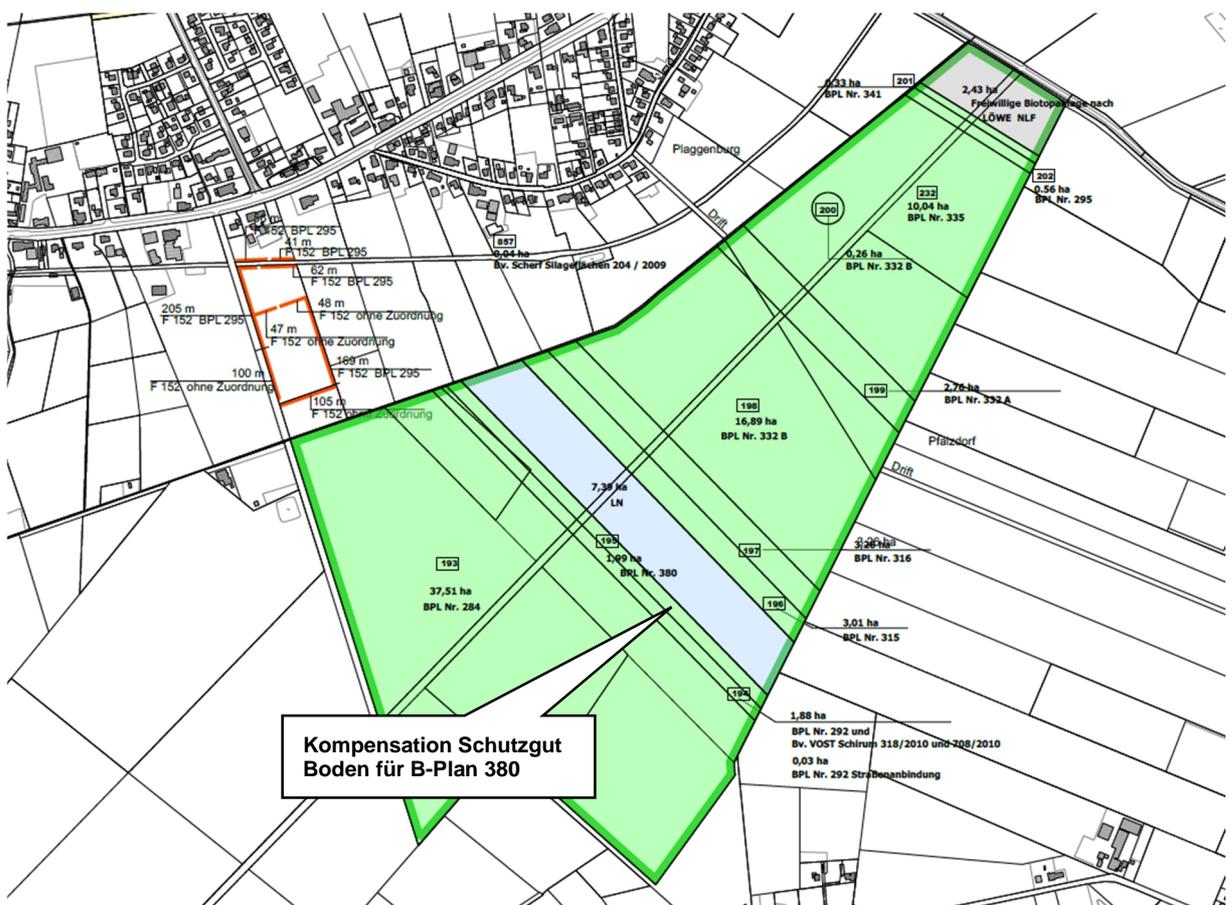
Eine weitere Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf die vorkommenden Fledermausarten ist die Verwendung angepasster Beleuchtung und ein Beleuchtungskonzept im Hinblick auf die gefährdeten Arten, die verwendeten Lampen sollen das Licht bündeln, nach unten gerichtet sein und ein UV-freies Licht abgeben, das auf Insekten möglichst wenig anziehend wirkt (weitere Ausführungen im Umweltbericht).

Kompensation des Verlustes von Oberflächengewässern

Die Kompensation von rd. 35 qm Grabenoberfläche als Feuchtlebens- und Retentionsraum wird im wasserrechtlichen Antrag zur Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes mit entsprechender Bearbeitung der Eingriffsregelung abgehandelt.

Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Die Versiegelung von durch die Bebauung des Gewerbegebietes maximal 1,730 ha Bodenoberfläche wird extern mit gleicher Flächengröße im Kompensationsflächenpool „Moorwald Plaggenburg“ der Stadt Aurich ausgeglichen. Hierfür werden die Flurstücke 32/28 teilweise, 24/3 teilweise und 27 teilweise der Flur 8, Gemarkung Plaggenburg, zugeordnet. Die Flächen stehen im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten AöR (NLF). Zur Absicherung besteht ein Dienstleistungsvertrag der Stadt mit den NLF vom 23.09.2009 (Az. 21.80.09.01 Plaggenburg). Zudem stehen die NLF im öffentlichen Eigentum des Landes Niedersachsen.



Kompensationsflächenpool „Moorwald Plaggenburg“.

---

Die Flurstücke liegen nebeneinander im Zentrum des Waldes inklusive der vernässten, ehemaligen Wegeparzelle (24/3) und werden partienweise Maßnahmen zugeordnet. Im Kompensationsflächenpool soll ein ursprünglich naturferner Nadelforst schrittweise zu einem naturnahen, standorttypischen Feuchtwald umgewandelt werden.

Entwickelt werden sollen im Waldbereich durch Anstau von Gräben je nach Höhenlage Naturwald-Zieltypen wie ein nasser Buchen-Stieleichen-Mischwald (WQL, WLA), mit Begleitbaumarten (Roterle, Aspe, Eberesche, Moor- und Sandbirke, Salweide u.a.); auf mäßig nährstoffversorgten Grund- und Stauwasserböden,

Feuchter Eichen-Mischwald nasser Standorte (WQN, WQF) aus Eichen, Birken (Sand-u./o. Moorbirke), ferner Buche sowie weitere Anteile sukzessionaler Begleitbaumarten (Eberesche, Aspe u.a.) auf nassen bis frischen, nährstoffarmen Sandstandorten, und

Moor- und Bruchwald (WAT, WBA, WBR) sowie Sonstiger Sumpfwald (WNW, WNB) mit Birken,- (Kiefern) und Erlen auf Nassstandorten mit i.d.R. mehr als 30 cm Torf-Mächtigkeit oder Weidenwälder auf nassen, in der Regel längere Zeit überstauten Standorten; Birkenwälder auf nassen, sumpfigen Mineralböden ohne Torfablagerung (< 30 cm).

## 9 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind dem Landkreis Aurich keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst auf der Grundlage von Luftbildern überprüft. Gegen die geplante Nutzung bestehen keine Bedenken in Bezug auf Bomben (Abwurfmunition).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

## **10 Infrastrukturerschließung**

### **Straßenerschließung**

Das Plangebiet wird ausschließlich über die Kreisstraße K122 erschlossen. Im Rahmen der Planung ist eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes ausschließlich über eine private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 10 m vorgesehen, die rd. 37 m in das Plangebiet hineinführt. Die weiteren inneren Erschließungsmaßnahmen erfolgen im Rahmen der Vorhabenplanung.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

### **Strom- und Gasversorgung**

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

### **Breitband - Versorgung**

Es ist beabsichtigt innerhalb des Gewerbegebietes einen Breitbandausbau mittels FTTFI-Technik vorzunehmen. Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Gebäuden erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht.

Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.

Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn/Geschäftseinheit können normale Netzwerkkabel (z.B. Cat 7) genutzt werden.

Nach dem Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

### **Löschwasserversorgung**

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

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge der DVGW W 405 von mind. 1.600l/Min bzw. 96 m<sup>3</sup>/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten.

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

### **Oberflächenentwässerung**

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

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

### **Schmutzwasserabführung**

Das geplante Baugebiet wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation an die dezentrale Pflanzenkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Middels angeschlossen.

### **Abfallentsorgung**

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

## 11 Nachrichtliche Übernahmen

### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasservorranggebiet des Wasserwerkes Harlingerland. Der vorbeugende Grundwasserschutz hat größte Bedeutung. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Harlingerland, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

### **Fluglärm**

Das Plangebiet liegt zusätzlich im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bauschutzbereich. Bei der Aufstellung von Baukränen ist vorher bei der Wehrbereichsverwaltung Nord als militärische Luftfahrtbehörde eine Genehmigung einzuholen. Der Auf- und Abbau der Kräne ist mit der zuständigen Flugsicherung in Wittmundhafen 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme abzustimmen. Die Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

---

## 12 Hinweise

### Bodenfunde

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

### Bodenschutz

1. 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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
2. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren
3. 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.
4. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

**Altablagerungen / Altstandorte**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

**Wallheckenschutz**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Wallhecken sind auch nach § 22 NAGBNatSchG geschützt. Sie sind daher in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Handlungen, die das Wachstum der Bäume, Sträucher, Gräser und Kräuter beeinträchtigen, sind verboten. Zur Vermeidung einer Doppelzuständigkeit zwischen dem Landkreis Aurich und der Stadt Aurich ist demnach für die Überwachung der Wallheckenerhaltung im Plangebiet die Stadt Aurich Fachbereich Bauen zuständig.

**Lage der Versorgungsleitungen**

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

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

**Hinweise zum Schallschutz**

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

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

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

Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe

über Gelände beträgt bei allen kontingentierten Flächenquellen 3 m. Ermittelt wurde der Langzeit-Mittelungspegel. Zur Bestimmung der meteorologischen Korrektur Cmet wurde der Faktor Co pauschal mit 2 dB berücksichtigt.

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

### **Brandschutz**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde Osteel vorzuhalten. Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

Sollte die Grundschutzmaßnahme durch die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet werden, ist sie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Die Maßnahmen und die Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich, Herrn Meinke, und dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

### **DIN - Normen und technische Regelwerke**

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

- § DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- § ZTV "Baumpflege" des FLL e.V.
- § RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege - Abschnitt Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"
- § DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau"
- § DIN 45691 "Geräuschkontingentierung"
- § DVGW Arbeitsblatt W 101 Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser

- 
- § DVGW Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
  - § DIN ISO 9613 Teil 2 "Akustik Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren"

## 13 Städtebauliche Daten

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	19.427 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)	482 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	365 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgräben)	376 m <sup>2</sup>
Grünflächen (einschl. Wallhecken)	2.186 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>22.836 m<sup>2</sup></b>

## **14 Verfahrensablauf**

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

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

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 380 hat durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Aurich in der Zeit vom 06.01.2020 bis 24.01.2020 stattgefunden. Darüber hinaus wurden die Vorentwurfsplanungen auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

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

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 380 "Gewerbegebiet Middels III" und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 380 "Gewerbegebiet Middels III" und die Begründung haben vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegt. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2020 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

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

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

**Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

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

Aurich, den

.....  
Der Bürgermeister  
Feddermann

Dieser Bebauungsplan Nr. 380 wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Weinert

.....  
Dipl.-Ing. Thomas Weinert