



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

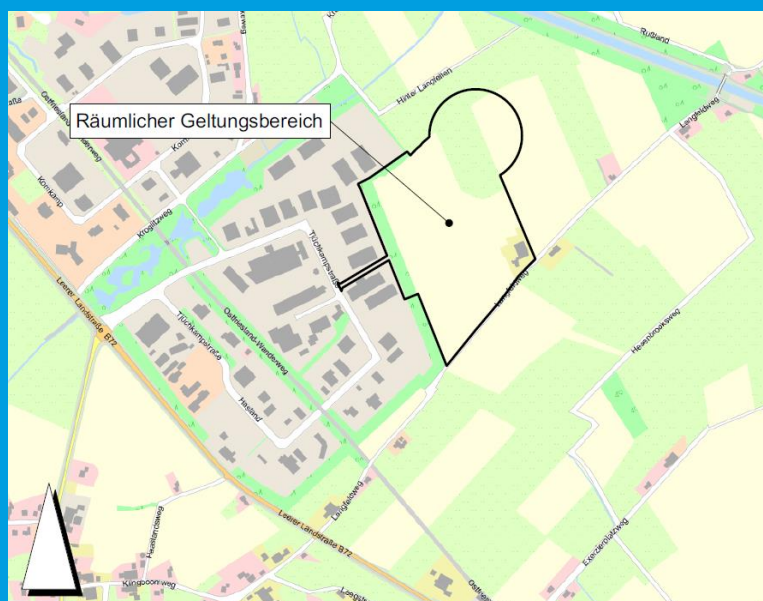
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. .... „2. ERWEITERUNG SCHIRUM I“ Begründung (Vorentwurf)

Stadt Aurich



PROJ.NR. 12167 | 14.08.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	7
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	9
4.5.	Weitere Vorgaben.....	10
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>12</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.1.1.	Gewerbegebiet .....	12
7.1.2.	Sondergebiet Windenergie, Landwirtschaft und Landschaftspflege .....	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.2.1.	Zulässige Grundfläche .....	14
7.2.2.	Gebäudehöhe und Höhenbezugspunkt.....	14
7.3.	Abweichende Bauweise .....	15
7.4.	Baugrenzen .....	15
7.5.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	16
7.6.	Private Verkehrsfläche .....	16
7.7.	Regenrückhaltebecken .....	17
7.8.	Festsetzungen zur Landschaftspflege.....	17
<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>
8.1.	Wasserschutzgebiet.....	18
8.2.	Wallhecken .....	18

8.3.	Baumschutzsatzung der Stadt Aurich .....	19
8.4.	Luftverkehrshindernis .....	19
<b>9.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>19</b>
10.1.	Verkehrliche Erschließung .....	19
10.2.	Versorgung .....	20
10.3.	Entsorgung .....	20
<b>11.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>21</b>
<b>16.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>22</b>
<b>17.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>22</b>

## 1. Anlass der Planung

Vonseiten zweier Betriebe, die im Gewerbegebiet im Ortsteil Schirum ansässig sind, bestehen Erweiterungsabsichten. Die Stadt Aurich hat dieses Ansinnen geprüft und in den zuständigen Gremien beraten. Dies hat zum Ergebnis, dass das Vorhaben befürwortet wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird die ... xx Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ....xx beschlossen.

### 2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),

- o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
  - p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich angrenzend ans Gewerbegebiet Schirum I zwischen dem Ems-Jade-Kanal im Nordosten, dem Krogglitztief im Nordwesten und der kommunalen Straße „Langfeldweg“ im Südosten. An diese Straße grenzt es unmittelbar an und schließt die Gebäude der Hausnummer 19 ein (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle). Es umfasst teilweise Flächen innerhalb des Gewerbegebiets Schirum I. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 11,16 ha. Es befindet sich in Flur 5 der Gemarkung Schirum.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Bestandssituation

Die Fläche wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt und ist von Gehölzbeständen gegliedert (v. a. Wallhecken). Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle dient nur noch der Wohnnutzung (mit Ferienwohnung). Aussicht auf Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Tätigkeit besteht nicht. Die Teilbereiche des Plangebiets auf Baugrundstücken sind ebenfalls (weitgehend) unbebaut.

Das Gewerbegebiet Schirum I reicht durchgehend bis an die B 72 „Leerer Landstraße“. Es ist an seinen Außengrenzen eingegrünt. Parallel zur B 72 verläuft der Ostfriesland-Wanderweg auf der Trasse einer ehemaligen Bahnstecke als Grünzug durch das Gebiet. Nordwestlich benachbart unterbricht eine Aufweitung des Krogglitztiefs den Bebauungszusammenhang. Hieran schließt das Gewerbegebiet Schirum II an. Der Hauptort des Stadtteils Schirum an der L 14 „Timmeler Straße“ beginnt etwa 250 m südwestlich der B 72 und ist vorwiegend von der Wohnnutzung geprägt, wobei einige kleine Gewerbebetriebe ebenfalls ansässig sind. Im Übrigen dominiert auf den Flächen in der näheren Nachbarschaft des Plangebiets die landwirtschaftliche Nutzung. Am „Langfeldweg“ sind in Richtung Ems-Jade-Kanal einzelne Wohnhäuser vorhanden; so auch unmittelbar östlich des Plangebiets.

Bei der Bebauung im Plangebiet handelt es sich um ein großes Wirtschaftsgebäude und ein Wohnhaus. Beide Gebäude entsprechen in ihrer Gestaltung mit geneigten Dächern der regionalen Typik.

Die Bebauung in den Gewerbegebieten ist modern-funktional gestaltet. Die Gebäude sind teilweise sehr groß (u. a. bis ca. 100 m Länge). Im Hauptort Schirum dominieren die regionaltypischen Einzelhäuser mit geneigten Dächern, wobei auch hier einige größere Gebäude (ehemaliger) landwirtschaftlicher Hofstellen vorhanden sind. Entsprechendes gilt für die o. g. Einzelhäuser am „Langfeldweg“.

## 4. Planerische Vorgaben

### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Aurich wird als Mittelzentrum festgelegt (schwarzer Kreisring). Die B 72 „Leerer Landstraße“ wird als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie), der Ems-Jade-Kanal als Vorranggebiet für Schifffahrt (blaue Linie), das krumme Tief südöstlich des Plangebiets als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund (grüne Linie).

Im Zuge der Fortschreibung des LROP wurde eine Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) neu ausgewiesen. Diese verläuft westlich an Aurich vorbei über Ludwigsdorf (Gemeinde Ihlow) nach Timmel (Gemeinde Großfehn). Sie liegt damit über 4,5 km südwestlich des Plangebiets und hat für die vorliegende Planung damit keine unmittelbare Bedeutung.

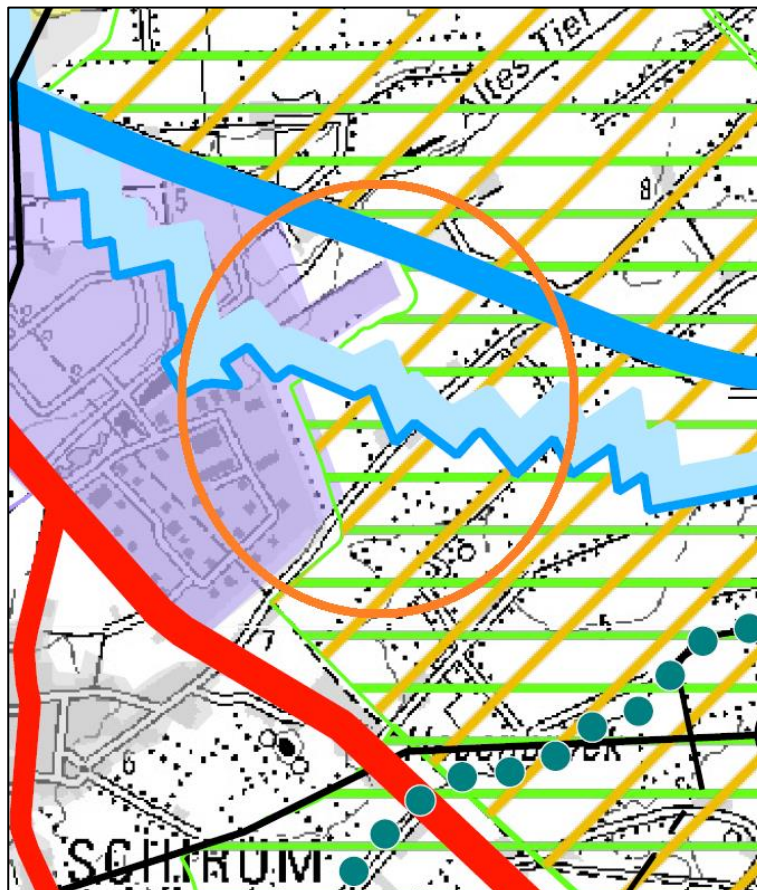
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich hat die Vorranggebiete aus dem LROP für die B 72 „Leerer Landstraße“ (rote Linie), den Ems-Jade-Kanal (blaue Linie) und das Krumme Tief (grüne Punktlinie) übernommen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines kombinierten Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung (grüne waagerechte Schraffur) sowie Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (diagonale gelbe Schraffur). Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Die bestehenden Gewerbegebiete sind als Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt (Flächenfarbe hellviolett).

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet außerhalb von entsprechenden Risikogebieten liegt. Beim nächstgelegenen Risikogebiet handelt es sich um eines für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Risikogebiet liegt rund 450 m südwestlich des Plangebiets und gehört hier zu einem geschützten Bereich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)





#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft dar. Der nördliche Teilbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde.

Die Gewerbegebiete einschließlich des Teilbereichs des Plangebiets innerhalb dessen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Übrigen ist das Plangebiet von weiteren Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Aus diesen Darstellungen lässt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht entwickeln. Daher wird die o. g. Fläche für die Landwirtschaft im Zuge der parallel durchgeführten ...xx Änderung des Flächennutzungsplans in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.

#### 4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich stellt für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine wertvollen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Ein Bestand an Feuchtgrünland etwa 600 m nordwestlich des Plangebiet ist als solcher Bereich registriert. Im Hinblick auf die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes ordnet der Landschaftsrahmenplan den ganzen Stadtteil Schirum dem Wallheckenkerengebiet um Aurich zu. Der Ostfriesland-Wanderweg ist als unbefestigter Weg eingetragen, der Hauptort Schirum als Haufensiedlung.

Ein **Landschaftsplan** der Stadt Aurich liegt nicht vor.

#### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist zum größten Teil nicht von der Bauleitplanung erfasst. Dies gilt nicht für die Teilbereiche innerhalb des Gewerbegebiets Schirum I (s. u.).

Das Gewerbegebiet Schirum wurde abschnittsweise entwickelt. Es werden insgesamt 4 Abschnitte unterschieden, die mit römischen Ziffern gekennzeichnet sind. Die betreffenden Bebauungspläne wurden zwischen 1997 und 2020 rechtswirksam. Sie setzen Gewerbe- und Industriegebiete fest. Es handelt sich um die folgenden:

- Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum“
- Nr. 241 „Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiet Schirum“
- Nr. 292 „2. Anbindung Schirum u. Viehvermarktung“
- Nr. 316 „1. Erweiterung Schirum I“
- Nr. 332 A „Gewerbegebiet Schirum III - Teil A“
- Nr. 332 B „Gewerbegebiet Schirum III - Teil B“
- Nr. 335 „Schirum IV nördlich Lehmdobbenweg“

Die Bebauungspläne Nr. 178 und 241 wurden zwischen 2000 und 2017 jeweils 3-mal geändert.

Die beplanten Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 178, Nr. 178 (3. Änderung) und Nr. 316. Diese Bebauungspläne setzen jeweils eine Gehölzpflanzung, ein Industriegebiet sowie ein Regenrückhaltebecken, in den beiden letztgenannten Fällen mit zu erhaltender Wallhecke.

Westlich der B 72 „Leerer Landstraße“ wurde 1992 die Satzung Nr. 28 „Bengenkampsweg“ an der gleichnamigen Straße erlassen. Hierbei handelt es sich um eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB.

#### 4.5. Weitere Vorgaben

Ein **Siedlungsentwicklungskonzept** (Masterplan Siedlungsentwicklung) befindet sich in Erarbeitung. Diese dient der Planung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung und dessen politischer Abstimmung.

Das **Einzelhandelskonzept** dient als Grundlage für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Es definiert die verschiedenen Versorgungsbereiche und ordnet diesen Sortimente zu (Auricher Sortimentsliste).

Die Stadt Aurich verfügt über eine beschlossene und damit verbindliche **Baumschutzsatzung**. Diese gilt für alle Bäume, die die Schutzkriterien erfüllen. Der bauplanungsrechtliche Status der Fläche, auf der diese sich befinden, ist hierfür unerheblich (vgl. Kap. 8.3).

Bestand und Entwicklung des Gewerbegebiets Schirum sind im Siedlungsentwicklungskonzept berücksichtigt. Städtebauliche Spannung entsteht hier nicht. Das Einzelhandelskonzept und die Baumschutzsatzung werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt (s. u.).

### 5. Planungsziele

Die vorliegende Planung dient den Belangen der lokalen und regionalen Wirtschaft, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Erweiterungsabsichten der beiden Betriebe sind sehr konkret. Ihre wirtschaftliche Entwicklung ist anhaltend positiv verlaufen und das jeweils vorhandene Flächenpotenzial ausgeschöpft. Insofern wird neues gewerbliches Bauland benötigt (ausführlich hierzu siehe die Begründung zur xxx Änderung des Flächennutzungsplans). Dies erfordert die Durchführung einer verbindliche Bauleitplanung. Im Zuge dessen soll auch die Errichtung von Windenergieanlagen zur Versorgung des Gewerbegebiets mit nachhaltig erzeugter Energie ermöglicht werden. Zudem ist bei der Flächeninanspruchnahme auch der Bedarf für die Regenrückhaltung zu berücksichtigen.

Insofern ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder Teile der im Zuge der xxx Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Bauflächen nicht zu beplanen.

## 6. Städtebauliches Konzept

Da die zu beplanende Fläche größtenteils mit den o. g. neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmt, ist drehen sich die wesentlichen städtebaulichen Fragen um die Erschließung und Nutzbarkeit.

Die „Tjüchkampstraße“ ist im gegebenen Ausbauzustand ausreichend leistungsfähig, um den anfallenden Verkehr auch unter Einschluss der geplanten Erweiterung abzuwickeln. Die Erschließung des neuen Baulandes kann grundsätzlich von den bestehenden Grundstücken aus erfolgen. Allerdings wird eine neue Stichstraße vorgesehen, damit die künftigen Gewerbegrundstücke auch bei Eigentümerwechseln und Nutzungsänderungen immer erschlossen bzw. erschließbar sind (vgl. u.).

Eine im Vorfeld der Planaufstellung durchgeführte Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes eine Regenrückhaltung erfordert, damit die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann. Die entsprechenden Anlagen werden im Süden des Plangebiets angeordnet, da dies topografisch die günstigste Stelle hierfür ist.

An den Außengrenzen des Plangebiets bleiben die vorhandenen Wallhecken erhalten. Sie binden das Plangebiet optisch in das Landschaftsbild ein und wirken ästhetisch und ökologisch anreichernd. Im Bereich für die Regenrückhaltung werden die Wallhecken ebenfalls erhalten, da der ordnungsgemäße Ausbau der entsprechenden Becken dies erlaubt (vgl. u.). Bedingt durch den umfangreichen Platzbedarf für Bebauung und Erschließung von gewerblichen Nutzungen ist die Erhaltung weiterer Gehölzbestände nicht möglich. Dies betrifft auch einen Teil des Grünstreifens, der das Gewerbegebiet Schirum I umgibt. Hier werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der kommunalen Abwägung zurückgestellt und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen ermöglicht die vorliegende Planung insgesamt einen tragfähigen Kompromiss zwischen den berührten Belangen. Es wurden daher keine Varianten des städtebaulichen Konzepts vertieft geprüft.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die o. g. ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle überplant (vgl. Kap. 3). Zudem werden die Flächen innerhalb des Plangebiets zu einem großen Teil der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die hiervon betroffenen Personen wurden bereits vor Einleitung des Aufstellungsverfahrens von den Vorhabenträgern über die Planungsabsichten unterrichtet. Sie haben keine Einwände, sofern Sie für das Überlassen ihrer Flächen einen angemessenen Ausgleich erhalten. Insofern wird der Flächenerwerb infolge der Aufstellung des Bebauungsplans freihändig durch die Vorhabenträger erfolgen. Ein Zwischenerwerb durch die Stadt ist nicht notwendig.

Der lokale Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche wird in der kommunalen Abwägung zurückgestellt, da das Gewerbegebiet Schirum für die Wirtschaft der Stadt Aurich von zentraler Bedeutung ist und sich von Anfang an anhaltend positiv entwickelt hat.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1. Gewerbegebiet

Für die vorliegend geplante Erweiterung des Bestandes an gewerblichem Bauland kommt ein Industriegebiet nicht infrage, da diese gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies bezieht sich v. a. auf das hohe Störpotenzial von Betrieben, die sich der Industrie zuordnen lassen. Ein Bedarf an solchen Nutzungen ist allerdings vonseiten der lokalen Wirtschaft derzeit nicht vorhanden. Für die langfristige städtebauliche Entwicklung - insbesondere die Vermeidung des Brachfallens von gewerblichem Bauland - ist es sinnvoller, eine möglichst breite Palette an zulässigen Nutzungen anzubieten. Dies schließt auch und gerade solche mit höheren Schutzansprüchen ein. Daher wird für die vorliegende Planung aus dem Katalog der BauNVO gemäß § 8 das Gewerbegebiet gewählt.

Im Gebiet soll eine gewerbliche Nutzung in einem engeren Sinne stattfinden, v. a. durch das produzierende Gewerbe. Daher werden sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, zumal bei einer solchen Festsetzung die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets immer gewahrt bleibt. Entsprechendes gilt für die ansonsten allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke. Im Zuge der oben erwähnten langfristigen Perspektive ist es aber auch sinnvoll, Dienstleistungsbetriebe ohne besondere Einschränkungen zuzulassen. In dieses Nutzungskonzept fügen sich bestimmte Gewerbebetriebe allerdings nicht ein. Dies sind zum einen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotel) sowie Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Imbiss, Restaurant). Derartige Betriebe wären bedingt durch die Lage des Plangebiets deplatziert und können in anderen Teilen des Stadtgebiets sinnvoller untergebracht werden. Auch Bordelle fallen planungsrechtlich unter die Formulierung „Gewerbebetriebe aller Art“ in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und gelten nicht etwa als Vergnügungsstätten, wie es z. B. bei Spielhallen der Fall ist. Beide Nutzungen üben erfahrungsgemäß einen Einfluss auf ihr Umfeld aus, der im Rahmen der vorliegenden Planung nicht toleriert werden soll. Hier sind insbesondere die Verdrängung anderer Nutzungen und der sog. Trading-Down-Effekt zu nennen. Zudem ist zu beachten, dass sich der Hauptort von Schirum unweit des Plangebiets befindet. Auf diesen Ort einer stadtinternen Zentralität, insbesondere hinsichtlich des Wohnens, sollen derartige Auswirkungen vermieden werden. Während die Ansiedlung von Spielhallen bereits durch den o. g. Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unmöglich wird, wird die von Bordellen durch die Nennung als nicht zulässiges Gewerbe ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind laut Einzelhandelskonzept in Gewerbegebieten generell nicht erwünscht. Die Ansiedlung von Einzelhandel soll vorwiegend an städtebaulich integrierten Standorten stattfinden und nicht die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet beeinträchtigen. Daher werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur bestimmte Branchen zugelassen. Dies ist an Bestand und Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne orientiert.

Der Verkauf von selbst produzierten Waren am Ort der Produktion (Werksverkauf)

ist mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verträglich, sofern der Umfang nicht zu groß ist. Die Möglichkeit des Werksverkaufs ist in vielen denkbaren Fällen eine attraktive Option. Sie kann dazu beitragen sicherzustellen, dass das bereitgestellte gewerbliche Bauland langfristig, durchgehend und vollständig genutzt wird. Insofern wird eine entsprechende Regelung für eine ausnahmsweise Zulässigkeit getroffen.

Im Rahmen der Entwicklung von Bauland ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall hat eine schalltechnische Untersuchung ergeben, dass dies nur dann gewährleistet werden kann, wenn das Gewerbegebiet nach Emissionskontingenten gegliedert wird. Im südlichen Teil des Gewerbegebiet müssen die Schallemissionen wegen der Nähe zu Wohngebäuden im Außenbereich unter das Niveau die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ begrenzt werden, um dem Schutzanspruch der benachbarten Anlieger zu entsprechen. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird sichergestellt, dass der nach außen dringende Schall das zumutbare Maß nicht überschreitet. Für die Grundstücksnutzer im Gewerbegebiet erwächst daraus die Pflicht, entsprechende Schutzmaßnahmen umzusetzen, z. B. eine schalldämpfende Einhausung besonders lauter Anlagen.

Das neu festgesetzte Gewerbegebiet liegt wie oben erwähnt teilweise innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Aurich-Egels. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass sich Teile der Gewerbegebiete in Schirum innerhalb des Wasserschutzgebiets befinden. Die jeweiligen Bebauungspläne enthalten entsprechende Regelungen. Zwischen den zulässigen Nutzungen und den Belangen des Wasserschutzes sind keine Konflikte aufgetreten. Insofern besteht kein Konflikt zwischen den Belangen des Wasserschutzes und der vorliegenden Planung. Die Festsetzung entsprechender Nutzungseinschränkungen sichert den ordnungsgemäßen Grundwasserschutz ab.

### **7.1.2. Sondergebiet Windenergie, Landwirtschaft und Landschaftspflege**

Der Flächennutzungsplan gibt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Windenergie/Landwirtschaft vor. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet festzusetzen. Die Zweckbestimmung wird dahingehend präzisiert, dass auch Landschaftspflege mit aufgenommen wird. Dies hat den Hintergrund, dass der planungsrechtliche Begriff der Landwirtschaft an eine erwerbsmäßige Tätigkeit gebunden ist. Maßnahmen zur Landschaftspflege sollen im Sondergebiet auch und gerade dann zulässig sein, wenn sie nicht mit einer Erwerbstätigkeit verbunden sind, zumal gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte Flächen in Zukunft aus dieser Nutzung herausfallen können.

Im Zusammenhang mit der Energieerzeugung kommt Windenergieanlagen entsprechend der Zweckbestimmung der Vorrang zu. Allerdings ist in jüngster Vergangenheit die Bedeutung der Erzeugung von reinem Wasserstoff durch Elektrolyse mit Strom aus Windenergie deutlich gestiegen. Windenergie- und Wasserelektrolyseanlagen werden aus Gründen von Effizienz und Synergie oft an einem Standort miteinander kombiniert. Dies ist auch infolge der vorliegenden Planung sinnvoll umsetzbar, da das Sondergebiet hierfür genügend Raum bietet. Wasserelektrolyseanlagen werden daher als ergänzende Nutzung ausdrücklich zugelassen.

In die Formulierung der textlichen Festsetzungen wird klarstellend aufgenommen, dass Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung auch baugebietsübergreifend im Sondergebiet und Gewerbegebiets zulässig sind. Durch die direkte Nachbarschaft besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang, der Synergien mit sich bringen kann.

Im Hinblick auf die Landwirtschaft werden nur Wohnnutzungen ausgeschlossen, da diese in der Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet (in dem das Betriebsleiterwohnen ebenfalls nicht zulässig ist) und ohne sinnvolle Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz städtebaulich unsinnig wären. Weitere Einschränkungen erfolgen nicht, da die historisch bisher immer zulässige Nutzung neben der Windenergienutzung weiterhin zulässig sein soll. Diese Kombination der Nutzungsarten trägt dem Sachverhalt Rechnung, dass Windenergieanlagen auf ihre Grundfläche bezogen nur in geringem Maße Grundflächen beanspruchen.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1. Zulässige Grundfläche**

Für das Gewerbegebiet wird der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO voll ausgeschöpft. Eine hohe Ausnutzung des Baulands ist effizient und beschränkt die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß. Dies gilt speziell für gewerbliche Anlagen, da diese üblicherweise besonders große Grundflächen aufweisen.

- Ausführungen zur zulässigen Grundfläche innerhalb des Sondergebiets werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. -

### **7.2.2. Gebäudehöhe und Höhenbezugspunkt**

Für das Gewerbegebiet wird als maximale Höhe von Gebäuden 25 m gewählt. Dies ist deutlich höher, als es in den angrenzenden Bebauungsplänen zugelassen wird. Diese Festsetzung dient dazu, den künftigen Aktivitäten der Grundstücksnutzer angemessenen Raum zu geben, ohne die Bauleitplanung aufgrund von unerwarteten Entwicklungen ändern zu müssen. Im vorliegenden Fall konnte einer der erweiterungswilligen Betriebe eine über 20 m hohe Produktionsanlage als konkretes Beispiel benennen, wie der laufende Betrieb sinnvoll ergänzt werden könnte. Die große Höhe ist technisch notwendig und kann nicht unterschritten werden.

Diese Höhenentwicklung von Gebäuden wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan zugelassen, da sich das Plangebiet hinter einem bestehenden Gewerbegebiet befindet und somit hoch aufragende Bauten nur wenig beeinträchtigend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. Der Ostfriesland-Wanderweg ist ohnehin auf dem Großteil seiner Strecke von begleitenden Gehölzbeständen optisch abgeschirmt. Zudem sorgen die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen dafür, dass zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen stets ein beträchtlicher Abstand eingehalten werden muss, was auch die Zahl solcher Anlagen begrenzt.

Da sich die Festsetzung zur Höhe ausdrücklich nur auf Gebäude bezieht, fallen nicht alle baulichen Anlagen darunter. Gebäude sind nach Bauordnungsrecht „selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden

können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“ (§ 2 Abs. 2 BauNVO). Ein Gebäude wird dann als selbständig benutzbar angesehen, wenn es über einen eigenen Zugang verfügt. Die Betretbarkeit bezieht sich auf selbstständige Ein- und Ausgangsmöglichkeiten. So sind z. B. Anlagen zur Verarbeitung oder Lagerung von Stoffen, die nur durch Luken o. ä. betreten werden können, keine Gebäude. Es kommt auf die konkrete Ausführung der baulichen Anlage an. Demnach können z. B. Silos oder Windenergieanlagen Gebäude sein oder auch nicht. Anlagen zur Lagerung und Verarbeitung bzw. zur Energieerzeugung vor Ort gehören zum unentbehrlichen Zubehör von Gewerbebetrieben bzw. sind in einem angemessenen dimensionierten Umfang ausdrücklich erwünscht. Eine beträchtliche Höhe ist analog zu den o. g. Gebäuden oft eine technische und/oder wirtschaftliche Notwendigkeit. Hieraus wird deutlich, dass eine genaue Regelung der Höhe für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, nicht sinnvoll getroffen werden kann. Sie unterbleibt daher. Das Bauordnungsrecht kann hier sinnvoll angewandt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Der Höhenbezugspunkt orientiert sich an der gewachsenen Bodenoberfläche. Er ist so gewählt, dass für die Erschließung und Bebauung des Plangebiet Bodenauf- und -abtrag in möglichst geringem Umfang vorgenommen werden muss.

Im Sondergebiet wird keine Höhenbeschränkung für die Windenergieanlagen festgelegt. Hierbei wird u.a. auf das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) verwiesen wo es heißt, dass künftig Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen gelten, nicht für die Erreichung der Flächenbeitragswerte mit herangezogen werden können. Der Geltungsbereich befindet sich in der Minimum Vectoring Altitude (MVA)-Zone NT1 der Radaranlage Wittmundhafen sowie im Erfassungsbereich der Verteidigungsanlage Brockzetel, weshalb es eine indirekte Höhenbeschränkung für die WEAs von etwa 200 m über Geländeoberkante gibt, die im jeweiligen Genehmigungsverfahren genauer zu prüfen ist. Zudem sind im Genehmigungsverfahren die mess- bzw. berechenbaren Umweltauswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes und Schattenwurfs zu behandeln.

### **7.3. Abweichende Bauweise**

Die Bauweise wurde aus den beiden angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum“ und Nr. 316 „1. Erweiterung Schirum I“ übernommen. So entsteht ein in dieser Hinsicht einheitlich beregeltes zusammenhängendes Baugebiet. Die offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m ist für ein Gewerbegebiet angemessen und erlaubt im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche.

### **7.4. Baugrenzen**

Die Baugrenzen im Gewerbegebiet sind so gewählt, dass das bereitgestellte Bauland entsprechend den obigen Ausführungen maximal ausgenutzt werden kann. Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich im Wesentlichen unmittelbar aus den Festsetzungen zur Landschaftspflege (s. Kap. 7.8). An die Baugrenzen der angrenzenden Pläne Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum“ und Nr. 316

„1. Erweiterung Schirum I“ wird ohne Lücke oder Versprung angeschlossen. So entsteht auch hier eine zusammenhängende Fläche mit einer gemeinsamen Regelung.

Im Sondergebiet wird die Zulässigkeit von baulichen Hauptnutzungen auf den Teilbereich beschränkt, der mit dem angrenzenden Gewerbegebiet im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht (vgl. Kap. 7.1.2). Es ist sinnvoll, die Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung hier zu konzentrieren. Die Flächen außerhalb dieses Bereichs müssen daher nicht umfangreich baulich nutzbar sein, um die Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren.

Mit Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung<sup>1</sup> bezieht sich die Festsetzung überbaubarer Flächen bei Windenergieanlagen nur auf die Fundamente und Masten (erdverbundene Teile). Um die räumliche Anordnung von Windenergieanlagen auf Baugrundstücken festzulegen genügt das. Baugrenzen für die Rotoren sind nicht zwingend erforderlich. Mit der Stellung des Mastes liegt fest, um welchen Punkt sich die Nabe mit dem Rotor dreht. Daraus ergibt sich auch, welche Fläche der Rotor beim jeweiligen Stand der Technik maximal überstreichen kann. Die Rotoren dürfen also die Baugrenzen bis zur äußeren Grenze des festgesetzten Sondergebietes überschreiten. Das Überstreichen der Flächen im Gewerbegebiet ist ohnehin zulässig. Dies wird nur klarstellend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass ein Überstreichen der Wallhecken zulässig ist, da die betreffenden Belange in der kommunalen Abwägung berücksichtigt wurden und der Windenergienutzung entsprechend der Planungsziele der Vorrang eingeräumt wird. Das Wasserschutzgebiet wird hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt; das Überstreichen durch den Rotor hat keinerlei Auswirkungen auf die Schutzzwecke.

#### **7.5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Da die Baugrenzen großzügig festgesetzt sind, besteht keine Notwendigkeit, auf der kleinen verbleibenden Teilfläche außerhalb der Baugrenze am nördlichen Rand des Plangebiets Nebengebäude zuzulassen. Am südlichen Rand des Gewerbegebiets bildet ein 10 m breiter Geländestreifen, auf dem zwar die gewerbliche Nutzung, aber keine Nebengebäude zugelassen werden, eine Pufferzone zur Fläche für Eingriffsminderung und -ausgleich (vgl. Kap. 7.8).

#### **7.6. Private Verkehrsfläche**

Gegenwärtig besteht keine Notwendigkeit, eine öffentliche Erschließungsstraße für die Erweiterung des Gewerbegebiets Schirum herzustellen. Von der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird daher abgesehen. Allerdings soll eine Erschließungsmöglichkeit direkt von der „Tjüchkampstraße“ dauerhaft offengehalten werden (vgl. Kap. 6). Um die Inanspruchnahme durch andere Nutzungen zu vermeiden, wird eine geeignete Fläche als Privatstraße gesichert. Damit sie die ihr zugeordnete Funktion erfüllen kann, wird zudem die Sicherung von entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vorbereitet.

---

<sup>1</sup> Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 21.10.2004 - 4 C 3.04



Der „Langfeldweg“ wird für das Plangebiet, wenn überhaupt, nur eine sehr untergeordnete Erschließungsfunktion erfüllen. Der gegenwärtige Ausbauzustand ist hierfür nicht geeignet. Eine entsprechende Ausbaumaßnahme wäre unverhältnismäßig, da der „Langfeldweg“ nach dem Knotenpunkt mit der B 72 „Leerer Landstraße“ auf einer Strecke von rund 450 m kein weiteres Bauland erschließen würde. Zudem wird der Ostfriesland-Wanderweg auf einer Strecke von ebenfalls rund 450 m bereits 2-mal von der „Tjüchkampstraße“ gequert. Eine weitere Querung durch eine lokale Haupterschließungsstraße würde die Naherholungsfunktion des Ostfriesland-Wanderwegs beeinträchtigen und wäre auch aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig. All dies bedeutet allerdings nicht, dass der „Langfeldweg“ vom Plangebiet vollständig abgebunden werden muss. Er kann im Rahmen seiner verkehrlichen Leistungsfähigkeit als untergeordnete Erschließung „zur Hintertür“ des Plangebiets genutzt werden (vgl. Kap. 7.8).

### **7.7. Regenrückhaltebecken**

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sind mehrere Einzelbecken vorgesehen. So werden zum einen ein ausreichendes Einstauvolumen erreicht und zum anderen die Wallhecken in diesem Bereich erhalten. Die von Norden nach Süden verlaufend geplanten Unterhaltungswege befinden sich ebenfalls innerhalb der festgesetzten Fläche. Die übrigen Wege um die Einzelbecken liegen innerhalb der Fläche für Eingriffsminderung und -ausgleich (vgl. Kap. 7.8).

### **7.8. Festsetzungen zur Landschaftspflege**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird angestrebt, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vor Ort zu kompensieren. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen zielt insbesondere auf Schutz und Erhaltung der Wallhecken ab. Sie werden dort durch 10 m breite Schutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) geschützt, wo bauliche Nutzungen in ihrer Nähe zugelassen werden. Hier werden die zulässigen Bodennutzungen entsprechend geregelt.

Im südlichen Teil des Plangebiets um die geplanten Regenrückhaltebecken herum wird der zur Verfügung stehende Raum genutzt, um Wallhecken neu anzulegen, die den Eingriff in den Bestand ausgleichen. Zudem wird als weitere Ausgleichsmaßnahme ein Gewässer angelegt, da im Rahmen der Erschließung des neuen Baulands ein Teil des Grabens verrohrt werden wird, der im Randbereich des bestehenden Gewerbegebiets verläuft (vgl. Kap. 9). Die Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich textlich festgesetzt. So ist der zum einen der Umfang verbindlich vorgegeben und zum anderen bleibt für die Fachplanung und Ausführung die notwendige Flexibilität.

Ansonsten wird die Entwicklung einer extensiv gepflegten Fläche ohne Gehölze vorgegeben, da dies für Bestand und Entwicklung von Wallhecken und Gewässer mit dem gewünschten ökologischen Wert notwendig ist.

Wie oben ausgeführt (s. Kap. 7.6) ist eine untergeordnete Erschließung des Plangebiets über den „Langfeldweg“ möglich und sinnvoll. Befestigte Verkehrsflächen können für die Zugänglichkeit der Flächen für die Regenrückhaltung sowie für Eingriffsminderung und -ausgleich zu deren Unterhaltung zweckmäßig sein. Zudem ermöglicht das Durchqueren seines südlichen Teils kurze Wege innerhalb des Plangebiets.

Wie dies konkret geschehen soll, lässt sich im Rahmen der Bauleitplanung nicht sinnvoll festlegen. Es wird daher nur ein angemessenes Höchstmaß für befestigte Verkehrsflächen festgesetzt und die weitere Ausgestaltung der Fachplanung überlassen. Zudem erfolgt eine klarstellende Festsetzung, dass die Zweckbestimmung der Fläche für Eingriffsminderung und -ausgleich sowie der Wallheckenschutz gewahrt bleiben müssen. Dies zielt darauf ab, dass dieser Teil des Plangebiets wohldurchdacht hergestellt und genutzt wird, damit sich die Ausgleichsfunktion nach der Herstellung der Fläche im Lauf der Zeit entfalten kann, ohne durch andauernde Änderungen in der Flächennutzung gestört zu werden.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit wasserwirtschaftlicher Nutzungen hat eine klarstellende Funktion. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird damit abgesichert. Die in der Festsetzung genannten nicht beeinträchtigenden wasserwirtschaftlichen Nutzungen können sein: Begehen und Befahren, Verlegung unterirdischer Leitungen u. a. m. Es bestehen in jedem Fall Möglichkeiten, diese Maßnahmen auf eine mit den anderen jeweils zulässigen bzw. vorgegebenen Nutzungen verträgliche Weise auszuführen.

## **8. Nachrichtliche Übernahmen**

### **8.1. Wasserschutzgebiet**

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Aurich-Egels. Die hier geltenden Schutzbestimmungen schränken die Bodennutzung nicht so sehr ein, dass dies der vorliegenden Planung entgegensteht. Gleichwohl sind diese Bestimmungen verbindlich zu beachten. Daher erfolgt eine entsprechende zeichnerische Übernahme mit erläuterndem Text.

Gemäß Verordnung zum Wasserschutzgebiet ist die Ausweisung von Baugebieten mit Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung beschränkt zulässig. Hierfür ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig. Den entsprechenden Genehmigungsantrag hat die Stadt Aurich als Plangeber zu stellen.

### **8.2. Wallhecken**

Wallhecken stehen aufgrund ihres Wertes für Natur und Landschaft unter gesetzlichem Schutz. Im Gebiet der vorliegenden Planung sind die Wallhecken zu großen Teilen als gliedernde und anreichernde Elemente in die Baugebiete integriert (s. o.). Um auf ihren Schutzstatus hinzuweisen, erfolgt eine entsprechende Übernahme in zeichnerischer und textlicher Form.

Zu nachrichtlichen Übernahme der Wallhecken wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Maßstabs die vorhandenen Durchfahrten (sowohl innerhalb der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch entlang des „Langfeldwegs“) zeichnerisch nicht sinnvoll dargestellt werden können und daher der Planzeichnung nicht zu entnehmen sind. Der Bestand der Wallhecken wurde im Vorfeld der Planaufstellung genau erhoben und wird dementsprechend in der Eingriffsbilanzierung und der Konzeption von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

### **8.3. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich**

Die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich schützt alle Bäume, die die Schutzkriterien erfüllen, die v. a. auf Pflanzenart und Größe basieren. Dies gilt „automatisch“, ohne weitere Festsetzung oder Erklärung. Insofern unterfallen nicht nur alle betreffenden gegenwärtig vorhandenen Bäume dem Schutz; es können auch Bäume in den Schutzstatus hineinwachsen. Die Beseitigung geschützter Bäume ist nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung möglich und verpflichtet zu Ersatzpflanzungen. Da dies für die Nutzung der Grundstücke von großer Bedeutung ist, wird ein erläuternder Text in die Planzeichnung aufgenommen.

### **8.4. Luftverkehrshindernis**

Das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist bei der Errichtung von Windenergieanlagen zu beachten, da es sich um hoch aufragende bauliche Anlagen handelt. Daher wird auf die anzuwendenden Bestimmungen durch eine nachrichtliche Übernahme aufmerksam gemacht.

## **9. Oberflächenentwässerung**

Der vorhandene Entwässerungsgraben, der angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet innerhalb der Flurstücke 10/4 und 41/60 verläuft, befindet sich im Überlappungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit den beiden benachbarten Bebauungsplänen Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum“ und Nr. 316 „1. Erweiterung Schirum I“. Hier wird der Graben verrohrt, damit die bestehenden und die neuen Grundstücke im Zusammenhang erschlossen und genutzt werden können. Entlang des „Langfeldwegs“ werden ggf. bestehende Verrohrungen aufgehoben und die betreffenden Abschnitte wieder als offen Gräben hergestellt, um die hydraulische Leistungsfähigkeit zu verbessern.

Das aus dem Plangebiet abzuleitende Oberflächenwasser wird über ein lokales Regenwasserkanalnetz den geplanten Einzelbecken der zur Regenrückhaltung zugeleitet (vgl. Kap. 7.7). Diese werden unterirdisch miteinander verbunden sein. Wasser von Verkehrsflächen und anderes (potenziell) belastetes Oberflächenwasser wird vor Einleitung in die Regenrückhaltung gemäß den geltenden technischen Vorgaben einer Vorreinigung unterzogen.

Die Ableitung des zurückgehaltenen Wassers erfolgt über eine Drosselung in das lokale Netz von Entwässerungsgräben.

## **10. Erschließung**

### **10.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Tjückkampstraße“, die an die B 72 „Leerer Landstraße“ angebunden ist. Diese führt in nordwestlicher Richtung nach Aurich. Von hier bestehen weiter Verbindungen in Richtung Wittmund sowie Emden und Norden. Nach Südosten führt die B 72 nach Leer.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

## 10.2. Versorgung

### Leitungen

Das Gewerbegebiet Schirum I ist mit Versorgungsleitungen voll erschlossen. Das Plangebiet kann an diesen Bestand angebunden werden.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Stadt. Für die gegenwärtige Bestandssituation im Gewerbegebiet Schirum I ist die Löschwasserversorgung gesichert. Die entsprechenden Versorgungsanlagen werden im Zuge der Erschließung des Plangebiets erweitert. Die technischen Voraussetzungen und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes sind gegeben. Der Stadtbrandmeister legt gemeinsam mit dem Ortsbrandmeister den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Landkreis Aurich.

## 10.3. Entsorgung

### Abwasser

Aus dem Plangebiet abzuleitendes Oberflächenwasser gelangt zunächst in Gewässer III. Ordnung, die das lokale Grabennetz bilden. Diese führen es dem Hesenbrockgraben zu, der ab etwa 350 m südöstlich des Plangebiets ein Gewässer Verordnungsgewässer (Gewässer II. Ordnung) ist. Nach einer Fließstrecke von rund 630 m von hier mündet der Hesenbrockgraben ins Krumme Tief (rund 850 m südöstlich des Plangebiets), das als Hauptvorfluter fungiert. Zuständiger Unterhaltungsverband für die Verordnungsgewässer ist der Entwässerungsverband Oldersum.

Das Gewerbegebiet Schirum I ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Plangebiet kann an diesen Bestand angebunden werden. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Aurich-Haxtum. Die Kapazität der Kläranlage reicht aus, den zu erwartenden zusätzlichen Anfall von Schmutzwasser zu bewältigen. Zudem können auf Baugrundstücken auch Kleinkläranlagen errichtet werden, sofern das technisch sinnvoll ist.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Gewässerbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden in begrenztem Umfang notwendig sein. Die bestehende Entwässerungssituation wird hierdurch nicht verschlechtert. Ein entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungsantrag ist vom jeweiligen Vorhabenträger zu stellen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für die Ableitung des Oberflächenwassers eine regelmäßige Aufreinigung der betreffenden Entwässerungsgräben notwendig ist. Für Gewässer III. Ordnung ist der Entwässerungsverband Oldersum nicht zuständig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung und damit die Erhaltung der hydraulischen Leistungsfähigkeit obliegt hier den jeweiligen Anliegern.

### **Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

## **11. Hinweise**

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in technische Vorschriften aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Zudem wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen. So wird die Planungshistorie dokumentiert und klargestellt, welches Planungsrecht jeweils anzuwenden ist.

## **12. Flächenbilanz**

- Wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt. -

## **13. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan und zur parallelen .... xx Änderung des Flächennutzungsplans liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

## **14. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

## **15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

## 16. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. .... „2. Erweiterung Schirum I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom ..... bis zum .....

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. .... „2. Erweiterung Schirum I“ beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. .... „2. Erweiterung Schirum I“ wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. .... „2. Erweiterung Schirum I“ als Satzung beschlossen.

## 17. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 14.08.2024

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Aurich\12167\_Industriegebiet\_Schirum\05\_B-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2024\_08\_14\_12167\_bp\_Begr\_V.docx