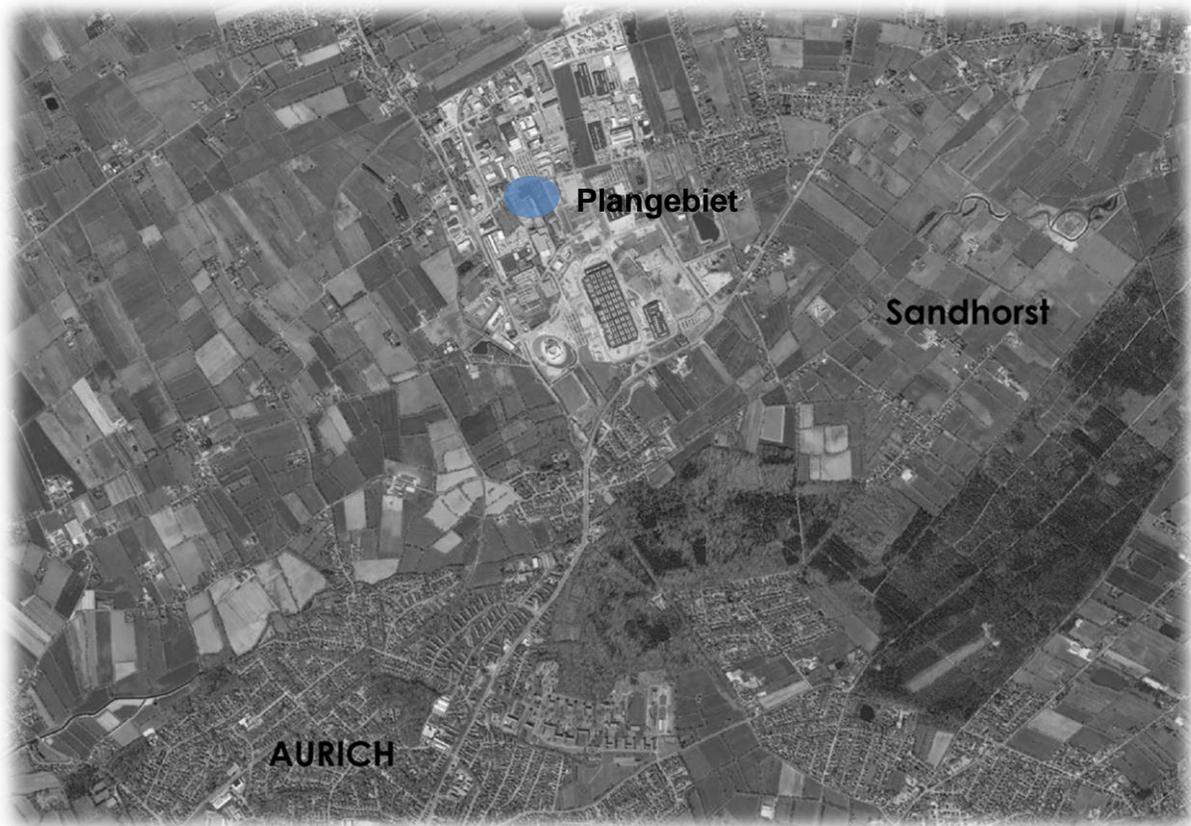


# Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 im Ortsteil Sandhorst der Stadt Aurich

---

## **- ENTWURF -**

*im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch*



**Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000**

**Stadt Aurich, Fachdienst Planung / 2017**

Entwurfsverfasser  
Eingriffsregelung  
Verfahrensabwicklung  
CAD-Bearbeitung  
Textverarbeitung

Anna Heimlich  
Thomas Wulle  
Marianne Gerdes  
Theda Tholen  
Anna Heimlich



# Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungsverzeichnis.....	v
Abbildungsverzeichnis.....	v
Quellenverzeichnis .....	v
1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes .....	1
1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung .....	2
1.3 Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	2
1.5 Planverfahren.....	2
2. Planungsvorgaben .....	3
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....	3
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	3
2.3 Flächennutzungsplan .....	4
3. Inhalt des Bebauungsplans .....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2 Einschränkungen der Art der Nutzung.....	5
3.2.1 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen .....	5
3.2.2 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel.....	5
3.2.1 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe .....	6
3.2.2 Nutzungseinschränkungen im Gewerbe Sandhorst.....	6
3.3 Maß der Nutzung .....	6
3.4 Bauweise .....	7
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4. Umweltverträglichkeit .....	8
4.1 Umweltprüfung.....	8
4.2 Eingriffsregelung .....	8
4.3 Wallheckenschutz .....	9
4.4 Wallheckenentfernung und -ersatz.....	11
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
5.1 Öffentliche Erschließung .....	12
5.2 Ver- und Entsorgung .....	12
5.2.1 Wasserversorgung .....	12
5.2.2 Strom- und Gasversorgung .....	12
5.2.3 Löschwasserversorgung .....	12
5.2.4 Oberflächenentwässerung.....	13
5.2.5 Schmutzwasserabführung.....	13
5.2.6 Abfallentsorgung .....	13

5.2.7	Immissionsschutz / Lärmschutz.....	13
6.	Städtebauliche Kennwerte.....	14
7.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	15
7.1	Baunutzungsverordnung .....	15
7.2	Altlasten .....	15
7.3	Bodenfunde.....	15
7.4	Archäologischer Denkmalpflegehinweis .....	15
7.5	Wallheckenschutz .....	15
7.6	Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten .....	16
7.7	Bauschutzbereiche.....	16
8.	Verfahrensvermerke .....	17

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GE	Gewerbegebiet
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
m	Meter
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
NDSchG	Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
NLfB	Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
NUVPG	Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
qm	Quadratmeter
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 .....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 des Landkreises Aurich.....	4

## Quellenverzeichnis

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“

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

Drachenfels, Olaf von: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A, Heft 4, Hannover, 2013

Breuer, Wilhelm: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in Niedersachsen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1, Hannover, 1994

Drachenfels, Olaf von: Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1, Hannover, 2012



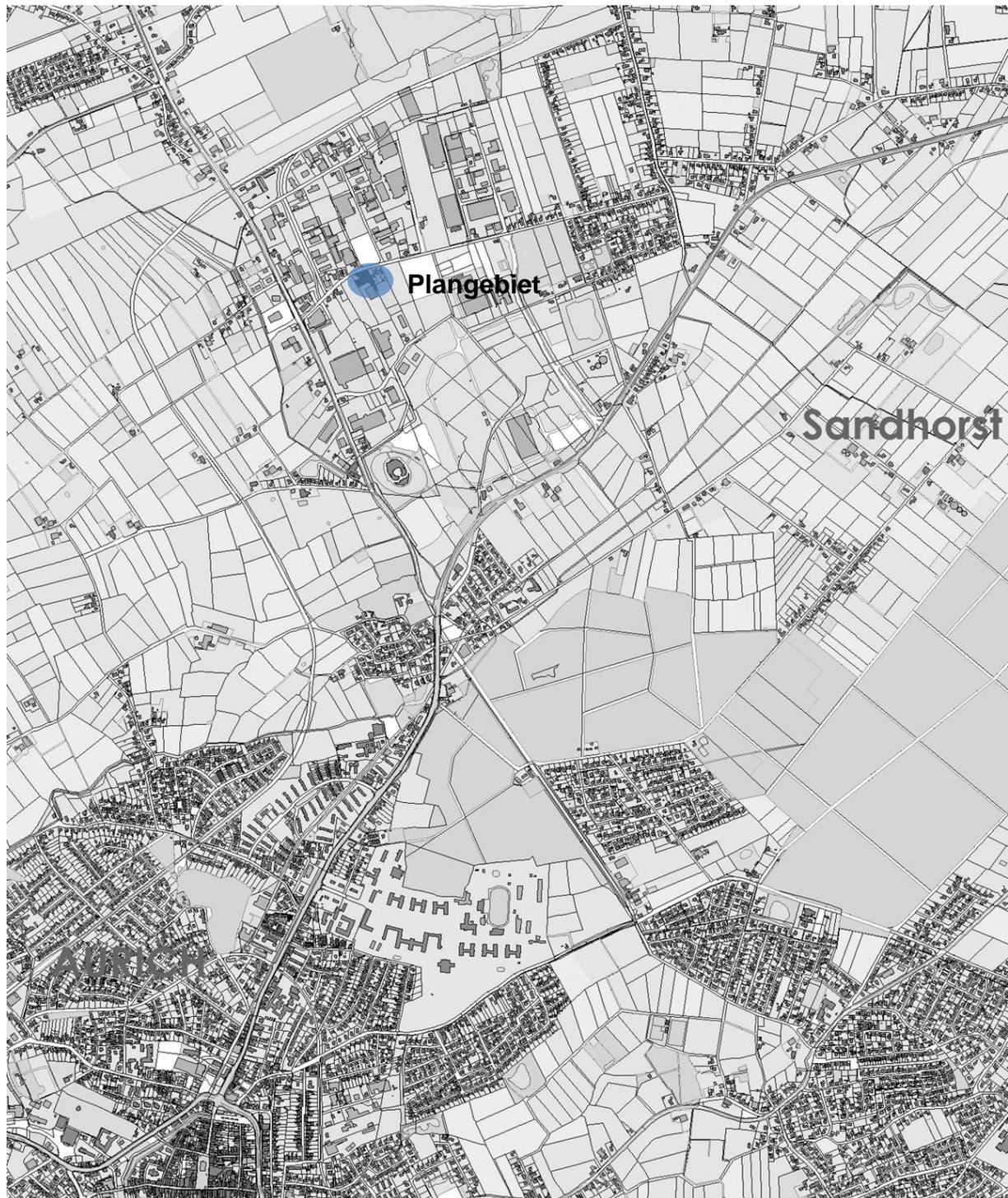
## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

### 1. Grundlagen der Planung

#### 1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet Nord im Ortsteil Sandhorst der Stadt Aurich (s. Abbildung 1).

Abbildung 1: Übersichtsplan 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86



Maßstab 1 : 20.000

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 Kilometer Luftlinie. Das Plangebiet erstreckt sich teilweise auf die Flurstücke 199/93, 68/2 und 124/4 alle Flur 2, Gemarkung Sandhorst. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,38 ha. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichnung festgesetzt.

## **1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung**

Die Plangebietsflächen sowie die Umgebung der Bebauungsplanänderung werden im Wesentlichen gewerblich genutzt. Innerhalb des Änderungsbereichs existieren ein Süßmostbetrieb sowie ein Getränkeabholmarkt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Bereiche des Industriegebietes Nord der Stadt Aurich. Im Westen grenzen Straßenflächen an. Im Norden und Westen befinden sich Bahnflächen in unmittelbarer Umgebung. Der überwiegende Teil der Umgebung wird gewerblich genutzt. Gegenwärtig sind neben Industrie- und Gewerbebetrieben auch Groß- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe und Betriebsleiterwohnungen vorhanden.

## **1.3 Anlass und Ziel der Planung**

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes vor. Im Zuge der Expansion des Betriebes sollen zwei Grundstücke zusammengelegt werden, die durch eine bestehende, diagonal verlaufende Wallhecke getrennt werden. Um die Erweiterung des Betriebes und die Herstellung einer Zufahrt zu ermöglichen, muss die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Wallhecke überplant werden und die Baugrenzen angeglichen werden. Ferner werden zur Festigung des Bestandsschutzes des bestehenden Getränkeabholmarktes die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ergänzt.

Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Bevölkerung, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Schützenswertes Natur- und Landschaftsinventar ist im Änderungsbereich bis auf die ca. 92 m lange Wallhecke im westlichen Bereich nicht vorhanden (siehe auch Kapitel 4).

## **1.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung. Aus diesem Grund sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## **1.5 Planverfahren**

Die Bauleitplanung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB sind erfüllt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

Außerdem wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, und es bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des europäischen Netz Natura 2000 (Details siehe Kapitel 4.1).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu beachten sind.

## 2. Planungsvorgaben

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

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

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

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

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

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln. Das RROP des Landkreises Aurich ist bereits am 22.07.2006 außer Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht (s. Abbildung 2). Der Bearbeitungsstand des Entwurfes des RROPs ist fortgeschritten und entfaltet bereits jetzt Bindungswirkung. Die im Entwurf formulierten Ziele der Raumordnung sind in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

**Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 des Landkreises Aurich**



ohne Maßstab

Das RROP des Landkreises Aurich ist aus den Vorgaben der Landesplanung bzw. des LROPs zu entwickeln. Dieses konkretisiert die Vorgaben detailliert und flächenbezogen. Inhaltliche Schwerpunkte der regionalen Raumordnung sind die Siedlungsentwicklung orientiert an bestehenden zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren) in Zusammenhang mit der Sicherstellung der Daseinsgrundvorsorge sowie der Sicherung eines leistungsfähigen Wirtschafts- und Siedlungsraums von hoher Lebensqualität.

Die durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 geplante Erweiterung eines Gewerbebetriebes im bestehenden Industriegebiet der Stadt Aurich stimmt mit den Aussagen des RROPs mit einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe an dieser Stelle überein.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich weist für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 gewerbliche Bauflächen aus. Dies entspricht den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung. Die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 sind aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entwickelt.

Darin werden weiterhin, mit den Zielen der Planänderung übereinstimmend, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, u.a. mit dem Maßnahmetyp Wallheckenneuanlage, für den Standort der externen Ersatzwallhecke in Middels-Westerloog am Gemeindeweg Ihmelsdarp dargestellt.

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

Die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung sowie den nachstehenden Ausführungen. Die folgenden Erläuterungen umfassen ausschließlich die geänderten Inhalte gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 86/3.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Änderungsbereich bleibt die bisher festgesetzte Nutzung als Gewerbefläche erhalten. Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus städtebaulichen Zielen sowie aus Gründen des Immissionsschutzes für über den Bestandsschutz hinausgehende Planungen.

#### **3.2 Einschränkungen der Art der Nutzung**

##### **3.2.1 Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schallemissionen**

Aufgrund der das Industriegebiet Nord umgebenden Wohngebäude im Außenbereich sowie der vorhandenen Wohnnutzung östlich des Gebietes im Bereich des Lindenweges und des Baugebietes südlich des Kreihüttenmoorweges ist die Zulässigkeit der Betriebe bezüglich ihrer Emissionen durch immissionsschutzrechtliche Bestimmungen eingeschränkt. Da durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel ein berechenbarer Rahmen für die Zulässigkeit einzelner Vorhaben gesetzt wird, erleichtert dieses die unternehmerischen Planungen. Ohne Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel sind im Zusammenhang mit der Genehmigung von Einzelvorhaben möglicherweise relativ aufwendige schalltechnische Ermittlungen erforderlich, um die Auswirkungen des Vorhabens im Zusammenwirken mit anderen Betrieben in der Umgebung zu ermitteln. Gleichzeitig wird durch die Staffelung der flächenbezogenen Schalleistungspegel abgesichert, dass nicht etwa ein einzelnes Vorhaben in relativer Nähe zu vorhandenen Wohnhäusern einzuhaltende Immissionsrichtwerte vollständig ausschöpft und damit den Handlungsspielraum für gewerbliche Entwicklungen in größeren Teilbereichen des Gebietes erheblich einschränkt.

##### **3.2.2 Nutzungseinschränkungen Einzelhandel**

Die Stadt Aurich verfolgt, wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich beschrieben, das Ziel zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen weitestgehend innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ggfs. im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu konzentrieren. Dies dient dem Erhalt der Zentralität der Innenstadt sowie dem gut erreichbaren zentralen Versorgungsschwerpunkt im Stadtzentrum. Aufgrund planungsrechtlicher und strategischer Aspekte sowie aus Gründen des Platzbedarfs und der Verkehrsinfrastruktur wird auch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in ausgewählten Gewerbegebieten zugelassen. Die Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist der Auricher Sortimentsliste, die im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich beschrieben ist, zu entnehmen. Andere Einzelhandelsnutzungen werden aus Gründen der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt ausgeschlossen. Eine Konzentration des Einzelhandels in ebendiesen ausgewählten Lagen schafft Synergieeffekte und verringert die zurückzulegenden versorgungsbedingten Wegstrecken und erhöht die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte.

Bereits in der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 wurden Festsetzungen zu Randsortimenten getroffen. Diese werden in der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 übernommen. Durch die eingeschränkte Zulassung von Randsortimenten wird den Betrieben die Möglichkeit gegeben auf Marktveränderungen entsprechend reagieren zu können.

Gleichzeitig werden negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden. Ein genereller Verzicht auf die Festsetzung von Art und Umfang von Randsortimenten und sonstigen Sortimenten entspricht nicht den Planungszielen.

Eine ausnahmsweise Zulassung von untergeordnetem Einzelhandel jeglicher Art als Bestandteil von im Plangebiet produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben mit überwiegend im Gewerbegebiet produzierten oder verarbeiteten Waren fördert das Planungsziel gewerblich-handwerkliche Arbeitsplätze im Plangebiet zu erhalten und anzusiedeln.

### **3.2.1 Erweiterter Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe**

Der Bestand und die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeit einzelner kleinerer in diesen Bereichen vorhandener Einzelhandelsbetriebe sind durch den allgemein gültigen Bestandsschutz gesichert.

Im Plangebiet befinden sich bauliche Anlagen, die nach Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 nicht zulässig wären. Dies betrifft den Einzelhandelsbetrieb (Getränkeabholmarkt) im Bereich des Gewerbegebietes GE 11, der zulässigerweise errichtet worden ist. Ohne gesonderte Festsetzungen wäre dieser Betrieb auf seinen Bestandsschutz reduziert. Genehmigungsbedürftige Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen der baulichen Anlagen wären unzulässig. Deshalb soll dem Bestand ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden werden, sofern dieser mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Gegenstand dieses erweiterten Bestandsschutzes sind Erneuerungen, Änderungen und in Ausnahmefällen Erweiterungen der baulichen Anlagen, sofern die Verkaufsfläche durch die Maßnahmen nicht wesentlich erweitert wird. Eine unverhältnismäßige Ausweitung der Verkaufsfläche ist unzulässig, da dies nachteilige Auswirkungen resultierend aus dem Umsatzwachstum auf die Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Aurich zur Folge hätte.

### **3.2.2 Nutzungseinschränkungen im Gewerbe Sandhorst**

Aus Gründen der Flächenvorhaltung für typische gewerbliche Nutzungen werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Gewerbegebiet Sandhorst ausgeschlossen. Dies dient ebenfalls dem Ziel oben genannte Anlagen in integrierten Lagen im Stadtgebiet anzusiedeln.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen. Im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und die Funktion des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten unzulässig. Eine Ansiedlung ebendieser würde zu einem Attraktivitätsverlust führen und so die Qualität und Nutzungsvielfalt des Gewerbegebietes mindern.

## **3.3 Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht eine optimale Grundstücksausnutzung und sichert die Expansionsfähigkeit der Betriebe. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an den Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 und schafft somit ein einheitliches, städtebauliches Gesamtbild.

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

Die Höhenentwicklung der Gebäude in Gewerbegebieten über die Anzahl der Vollgeschosse ist aufgrund der baurechtlichen Definition des Vollgeschosses nur unzureichend zu konkretisieren. Unter Bezugnahme auf die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 werden im Zuge dieser Planänderung keine Vollgeschosse sondern maximale Gebäudehöhen von 15,0 m in den Gewerbegebieten GE 10 und GE 11 festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Ausnahmsweise werden Höhenüberschreitungen zugelassen, sofern es sich um Funk- und Fernmeldeanlagen, Anlagen für erneuerbare Energien sowie baulich untergeordnete betriebstechnische Nebenanlagen mit geringer Flächenausdehnung (z.B. Abluftanlagen, Fahrstuhl Anlagen) handelt. Durch die Ausnahmeregelung soll dem Erfordernis gegebenenfalls notwendiger betriebsbedingter bzw. gebäudetechnischer Aufbauten Rechnung getragen werden. Durch die Korrelation zwischen der zulässigen Höhe der Nebenanlagen und der Größe der Hauptbebauung wird eine Unterordnung der Baumasse der Nebenanlagen erzielt und fügt sich somit in das städtebauliche Gesamtbild ein.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist zu messen von der Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Straße und der Oberkante der baulichen Anlage.

### 3.4 Bauweise

In den Gewerbegebieten wird entsprechend der Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Diese entspricht im Grundsatz der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen, jedoch ohne Längenbeschränkung. Hierdurch wird den gewerblichen Nutzern eine zweckmäßige Größengestaltung der Gebäude ermöglicht. Ferner ergibt sich aus dieser Festsetzung eine Auflockerung der Gebäudekomplexe entlang der Grundstücksgrenzen. Dies schließt ebenfalls bauordnungsrechtlich bedingte Einschränkungen sowie Nutzungskonflikte an den Grenzen aus.

### 3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 wurde die diagonal durch den Änderungsbereich festgesetzte Wallhecke überplant. In diesem Zusammenhang wurden die Baugrenzen entlang der neu anzulegenden Wallhecke orientiert und ermöglichen nun eine effiziente Ausnutzung des Planbereichs. Die Baugrenze ist mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt, um negative Sichtbeeinflussungen der öffentlichen Verkehrsfläche auszuschließen. Im Bereich der bestehenden Wallhecke wird ein Mindestabstand von 5 m bzw. 5,8 m erforderlich. Entlang der neu anzulegenden Wallhecke bemisst sich der Schutzabstand aufgrund der Größe des vorhandenen Walls auf 6 m bzw. 5 m.

## 4. Umweltverträglichkeit

### 4.1 Umweltprüfung

Von einer Umweltprüfung kann in diesem Verfahren entsprechend den Vorgaben des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren aufgrund der unten näher erläuterten Umstände abgesehen werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH (Flora-Fauna-Habitat) - und Vogel-Schutzgebieten des europäischen Netzes Natura 2000 nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planänderung. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist ein Teichfledermausgewässer mit Lage in Plaggenburg am Gemeindeweg Franziusfeld (Teil des FFH-Gebietes 183 Teichfledermausgewässer im Raum Aurich) etwa 1,7 km nordöstlich des Änderungsgebietes. Auswirkungen darauf können wirk- und entfernungsbedingt ausgeschlossen werden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für dieses Projekt mit geringer Größenordnung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist auch aufgrund der Standortgegebenheiten bzgl. bestehender Schutzgebiete für dieses Projekt nicht erforderlich.

Der Vorprüfungswert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 des UVPG wird hier mit ca. 3.000 qm (entspr. Änderungsgebiet ca. 3.800 qm \* GRZ 0,8) bei weitem Abstand nicht erreicht.

Der Prüfungswert von 500 m Wallheckenbeseitigung nach Anlage 1 zum Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) wird mit ca. 100 m ebenso bei weitem Abstand nicht erreicht.

Gesetzlich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Am Forstamt LSG AUR 8 in Sandhorst am Gemeindeweg Landratsholz etwa 1 km südlich des Änderungsgebietes. Geschützte Landschaftsbestandteile wie etwa größere Einzelbäume sind, abgesehen von dem betroffenen Wallheckenabschnitt mit geringer Länge, von dieser Änderung nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sowie Bau- und Bodendenkmale sind durch die Änderung nicht betroffen.

### 4.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung einschließlich Bewertung und Bilanzierung erfolgt grundsätzlich nach dem Modell Breuer<sup>1, 2, 3</sup>. Dazu erfolgte eine Bestandsaufnahme am 18.07.2017 durch den Fachdienst Planung der Stadt. Ein Bestandsaufmaß der Wallhecken erfolgte am 15.08.2017 durch das Vermessungsbüro Thomas & Splonskowski aus Aurich.

Die Fläche liegt nach dem Landschaftsrahmenplan-Vorentwurf des Landkreises Aurich von 1994 im Naturraum der Auricher Geest. Der Standort der Ersatzwallhecke in Middels-Westerloog liegt nach diesem Landschaftsrahmenplan-Vorentwurf im benachbarten gleichartigen Naturraum der Middelser Geest.

<sup>1</sup> siehe Drachenfels, Olaf von: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A, Heft 4, Hannover, 2013

<sup>2</sup> siehe Breuer, Wilhelm: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in Niedersachsen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1, Hannover, 1994

<sup>3</sup> siehe Drachenfels, Olaf von: Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1, Hannover, 2012

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

Nach dem Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1, Hildesheim 2003, Thomas Kaiser und Dietmar Zacharias, ist die heutige potentielle Vegetation in diesem Naturraum ein Drahtschmielen- / Flattergras-Buchenwald. Diese Einstufung gilt auch für den unten näher beschriebenen Standort der externen Ersatzwallhecke.

Anteilig entspricht zumindest die Vegetation der Wallhecke in Sandhorst dieser Pflanzengesellschaft. Sie ist damit teilweise noch in einem naturnahen Zustand. Näheres ergibt sich aus der unten beschriebenen Bestandsaufnahme.

Bei der Festsetzung von Gehölzpflanzungen wird auf diese bestehenden naturräumlichen und standörtlichen Verhältnisse Bezug genommen.

Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung bzgl. des Naturhaushaltes mit den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima ist durch die Planänderung, bis auf die Überplanung der geschützten Wallhecke, nicht zu erkennen. Denn es wird ausweislich der städtebaulichen Kennwerte in Kapitel 6. keine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Die Grundflächenzahl beträgt im Bebauungsplan Nr. 86/3 bisher 0,8. Die zulässige Bodenversiegelung liegt im Änderungsgebiet bei 80 % der Gesamtfläche von 0,38 ha bzw. bei max. 0,30 ha. Diese Grundflächenzahl soll mit der 8. Änderung nicht verändert werden. Die Größe der gewerblichen Bauflächen wird ebenso nicht verändert. Die mögliche Bodenversiegelung bleibt damit mit der Änderung gleich.

Der Boden ist nach der Bodenübersichtskarte M. 1 : 50.000 des niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NLfB) ein sandiger, nährstoffarmer Podsol. Er ist durch Versiegelung mit Ausnahme der Wallhecke weitgehend überprägt worden.

Die zulässige Versiegelung wird im Bestand bereits vollständig ausgenutzt. Die Fläche zeigt sich daher abgesehen von der querenden Wallhecke derzeit als Gewerbegebiet (Biotoptyp OGG). Dabei wurde das im Jahr 2016 aufgegebene Wohnhaus Kreihüttenmoorweg 14 (Biotoptyp OEL) mit einem neuzeitlichen Ziergarten (Biotoptyp PHZ) abgebrochen bzw. die Oberbodenschicht abgetragen und die Fläche, mit etwa 50 % Anteil am Gesamtgebiet, als Lagerplatz mit Schotter befestigt.

Zum Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich trotz der beabsichtigten Wallheckenentfernung keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das Landschaftsbild der historischen Grünland-Wallhecken-Kulturlandschaft bereits im Bestand vollständig durch eine gewerbliche Bebauung überformt wurde. Der Bestand als Gewerbegebiet entspricht auch den bestehenden Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 86/3.

Es erfolgt in Middels-Westerloog am Gemeindeweg Ihmelsdarp eine externe Ersatzwallhecken-Neuanlage. Diese trägt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes der dort bestehenden Wallhecken-Grünland-Kulturlandschaft im Einwirkungsbereich der Ersatzwallhecke bei.

Kompensationsmaßnahmen sind diesbezüglich daher nicht erforderlich.

Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt einschließlich des besonderen Artenschutzes werden im untenstehenden Kapitel zum Thema Wallhecken mit betrachtet. Sie sind nur in Bezug auf den Wallheckenbestand relevant.

### 4.3 Wallheckenschutz

Im Änderungsgebiet ist bisher auf 116 m Länge im Bebauungsplan Nr. 86/3 eine Wallhecke entsprechend Anlage 1 als zu erhalten festgesetzt. Dabei wurden am 15.08.2017 insgesamt dreizehn Wallhecken-Überhälter aufgemessen. Die weiteren Gehölze und Kräuter bzw. Gräser wurden bei der Bestandsaufnahme am 18.07.2017 aufgenommen.

Die Baumschicht wird durch Stieleichen dominiert. Es wurden in der Baumschicht zwölf Stieleichen mit Stammdurchmessern von 0,2 m bis 0,6 m sowie ein Spitzahorn mit 0,3 m Stammdurchmesser kartiert. Der Spitzahorn kommt im Gegensatz zu den Stieleichen in der

mittelostfriesischen Geest in freier Natur nicht vor und ist auf Wallhecken nicht standortgerecht. Er ist jedoch in nährstoffreicheren Bereichen in Gartennähe bzw. auf stärker gestörten Standorten stellenweise anzutreffen.

In der aufgrund eines jüngsten Pflegeschnittes lückigen Strauchschicht kamen dominierend als nicht in freier Natur vorkommende Arten Kartoffelrose und gemeiner Flieder sowie die in freier Natur verbreitete und standortgerechte Art Salweide vor. Ausweislich der Salweide wird ein feuchter und nährstoffreicher Standort markiert. Daneben waren vereinzelt noch die heimischen Arten Schwarzer Holunder, Stieleiche und Frühe Traubenkirsche vertreten. Die letztere Art ist auf Wallhecken allgemein nicht standortgerecht, weist jedoch auf einen feuchteren und saureren Standort hin.

In der Krautschicht sind neben den dominierenden Rispengräsern und Schwingelgräsern noch Efeu, Brombeere, Beifuß, Gemeiner Tüpfelfarn und Pfeifengras vertreten. Die beiden letzteren weisen auf einen eher saureren, nährstoffärmeren Standort hin. Stellenweise unter den größeren Stieleichen tritt auch das Scharbockskraut als Nährstoff- und Schattenzeiger auf.

Insgesamt stellt sich somit die Wallhecke als ein eher nährstoffarmer, feuchter bis trockener, zum Teil gestörter Standort dar. Es handelt sich bzgl. des Schutzgutes Pflanzen um eine Strauch-Baum-Wallhecke (Biotoptyp HWM) mit besonderer bis allgemeiner ökologischer Bedeutung (Wertstufe 4). Dieser Biotoptyp ist nicht zeitnah wiederherstellbar. Er ist zugleich als historische Wallhecke auch naturschutzrechtlich nach § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt.

Dabei kann diese bestehende Strauch-Baum-Wallhecke auf 24 m Länge einschließlich von vier Stieleichen-Überhältern anteilig im Änderungsgebiet weiter als zu erhalten festgesetzt bleiben. Der Abschnitt befindet sich entlang gut arrondierter Parzellengrenzen.

Zum Wurzelschutz der Gehölzbestände und der im nachfolgenden Kapitel beschriebenen Neuanpflanzungen werden für die Bebauung mit Hauptgebäuden Grenzabstände von mindestens 6,0 m zu den festgesetzten Wallhecken festgesetzt. Für Nebenanlagen sowie Bodenauftrag, Bodenabtrag und für sonstige Bodenbefestigungen wird zum Wurzelschutz und zur Freihaltung des Luftraumes ein Abstand von 2,5 m zum Wallfuß entsprechend einem Grenzabstand von 5,0 m festgesetzt. Diese Abstandsregelung gilt zukünftig auch für den zu erhaltenden Wallheckenabschnitt im Änderungsgebiet.

Zum Schutzgut Tiere werden im Wallheckenbereich weit verbreitete Brutvogelarten wie Amsel, Singdrossel, Kohlmeise, Rotkehlchen und Buchfink angenommen und auch bei der Bestandsaufnahme beobachtet. Zudem besteht ein entsprechendes Nahrungsangebot im Wallheckenbestand als allgemein geeignetem Insektenlebensraum.

Zum besonderen Artenschutz und zum Schutzgut biologische Vielfalt ist auszuführen, dass bei der o.g. Bestandsaufnahme abgesehen von den genannten wildlebenden europäischen Vogelarten keine geschützten Tierarten festgestellt wurden. Dies war entsprechend den festgestellten Biotoptypen mit intensiver Gewerbenutzung auch nicht anzunehmen. Kleinsäuger sind wegen der kaum vorhandenen Biotopvernetzung und der starken Störungen ebenso nicht anzunehmen. Auch wurden bei der Bestandsaufnahme keine Bäume mit für Spechte und Fledermäuse geeigneten Höhlungen oder Spalten an den vorhandenen Wallhecken-Überhältern (überwiegend Stieleichen) festgestellt.

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

### 4.4 Wallheckenentfernung und -ersatz

Auf 92 m Länge soll die bestehende Wallhecke aufgrund ihres diagonalen Verlaufes entfernt werden. Nur so ist eine sinnvolle Arrondierung und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Es wird entsprechend den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich mit einem Faktor von 2 : 1 die Neuanlage von Ersatzwallhecken erforderlich. Es ergibt sich daraus ein konkreter Bedarf von 184 m Ersatzwallhecken. Die Wallheckenverluste werden vom Vorhabenträger intern zeitnah zum Eingriff kompensiert. Sie werden entweder spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung vom Vorhabenträger angelegt. Oder es erfolgt eine Kostentragung durch den Vorhabenträger für die von der Stadt aus ihrem Ersatzwallheckenprogramm auf Privatflächen bereitgestellten Ersatzwallhecken innerhalb dieser Frist mit Fertigstellung dieser Ersatzwallhecken durch die Stadt bzw. die jeweiligen Privateigentümer innerhalb dieses Zeitraumes.

Zum Schutzgut Tiere und zum allgemeinen Artenschutz darf die Gehölzbeseitigung entsprechend § 39 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar, also außerhalb der Brutzeit erfolgen. Es wurden bei der Bestandsaufnahme keine Höhlenbäume unter den in diesem Abschnitt verloren gehenden neun Wallhecken-Überhängern (Stieleichen) festgestellt, sodass keine Höhlenkontrollen zum besonderen Artenschutz für Vögel und Fledermäuse erforderlich werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes kann eine Ersatzwallhecke in 72 m Länge angelegt werden. Diese Wallhecke erfüllt zugleich eine optische Abschirmung zum östlich angrenzenden und bestehen bleibenden Wohnhaus Kreihüttenmoorweg 16. Zur optimalen optischen Abschirmung und zur eingeschränkten Lärmschutzwirkung wird ein etwas vergrößerter Wallkörper mit 5,0 m Fußbreite, 0,5 m Kopfbreite und 1,8 m anfänglicher Wallhöhe (Wallhöhe nach Sackung 1,5 m) entsprechend Anlage 2 vorgesehen. Hierzu erfolgen in der Bebauungsplan-änderung Festsetzungen zur ökologischen Gestaltung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Pflanzfestsetzungen berücksichtigen die standortgerechten und in der freien Natur im betreffenden Gebiet vorkommenden Laubgehölze. Zur Schaffung einer dichten Strauch- und Baumschicht werden zu 20 % Bäume und zu 80 % Sträucher zur Anpflanzung vorgesehen. Entsprechend des vergrößerten Wallkörpers wird auch gegenüber der Standard-Heckenbepflanzung eine verdichtete Heckenbepflanzung von 1,5 m Pflanzabstand in den Reihen entsprechend Anlage 2 vorgesehen. Eine zweireihigen Bepflanzung des verbreiterten Wallkörpers im Bereich Wallkopf und westlicher Böschung ist ausreichend, da die östliche Böschung durch eine vorhandene wallnahe Baumreihe im Hausgarten des Wohnhauses Kreihüttenmoorweg 16 beschattet wird. Die festgesetzten Gehölzarten kommen in freier Natur auf Wallhecken der mittelostfriesischen Geest in bestandsprägendem Umfang vor. Sie sind zudem auf Wallhecken mit ihren trockeneren und nährstoffärmeren Standorten standortgerecht. Zur Erzielung einer geschlossenen Wallhecke sind damit 13,5 Gehölze je 10 m Walllänge vorgesehen. Die Gehölzliste liegt der Begründung als Anlage bei. Eine Artenliste wird auch als Hinweis entsprechend § 22 (3) NAGBNatSchG in die Plangrundlage aufgenommen. Die Neuanlage kann als Biotoptyp HWN der Wertstufe 3 mit allgemeiner ökologischer Bedeutung zugeordnet werden.

Zudem soll außerhalb des Gewerbegebietes im Rahmen des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes noch eine weitere Wallhecke dem Eingriff als Kompensation zugeordnet werden. Diese Wallhecke mit der Fallnummer 144 wurde bereits 2012 auf einer privaten Grundstücksfläche neu hergestellt. Von der Wallhecke mit 121 m Länge werden 112 m diesem Eingriff entsprechend Anlage 3 zugeordnet. Sie liegt in der Gemarkung Middel-Westerloog, Flur 10, Flurstück 9/2 südlich des Gemeindegewegs Ihmelsdarp am Burgschloot.

Die Gehölzbepflanzung folgt ebenso wie bei der internen Ersatzwallhecke den o.g. Vorgaben des Landkreises Aurich für die Wallheckenneuanlage. Hier wird ebenso zunächst eine Entwicklung von einer allgemeinen ökologischen Bedeutung zu einer allgemeinen bis besonderen ökologischen Bedeutung angestrebt. Die Wallhecke erreicht als Ersatzwallhecke mit der erfolgten abschließenden Herstellung den Schutz nach § 22 (3) NAGBNatSchG.

Zum naturschutzrechtlichen Wallheckenschutz wird parallel zum Bauleitplanverfahren vom Vorhabenträger ein Ausnahmeantrag an den Landkreis Aurich zur Teilentfernung von 92 m Wallhecke gestellt. In diesem Zuge ist dieser Wallheckenabschnitt an geeigneter Stelle im Gewerbegebiet oder außerhalb des Gewerbegebietes entsprechend den o.g. Ausführungen neu zu errichten. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich fordert wegen der nur langfristigen Wiederherstellbarkeit und wegen des hohen ökologischen Wertes von Wallhecken für den Naturhaushalt (v.a. für Pflanzen der nährstoffärmeren und trockeneren Lebensräume und zur Biotopvernetzung sowie als Lebensraum für Insekten, Fledermäuse, Flechten, Vögel und Kleinsäuger) grundsätzlich eine Ersatzanlage in doppelter Länge in solchen Ausnahmeverfahren nach § 22 (3) NAGBNatSchG, die in der Begründung mit 184 m beschrieben und im Bebauungsplan zum Teil intern festgesetzt bzw. von der Stadt Aurich bei Kostentragung durch den Vorhabenträger extern aus dem Ersatzwallheckenprogramm bereitgestellt werden.

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Öffentliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von der Straße Kreihüttenmoorweg erschlossen. Es sind keine weiteren Straßenausbauplanungen und –maßnahmen notwendig.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **5.2.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes sichergestellt.

#### **5.2.2 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschlüsse an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser Ems AG gegeben.

#### **5.2.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405 / DIN 1988-6 u. TVRO).

## Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

### 5.2.4 Oberflächenentwässerung

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr.86 werden die Parameter zur Bodenversiegelung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 übernommen. Für die grundlegende Bemessung der Oberflächenentwässerung ergeben sich daher keine neuen Kriterien gegenüber der ursprünglichen Planung.

### 5.2.5 Schmutzwasserabführung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

### 5.2.6 Abfallentsorgung

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

### 5.2.7 Immissionsschutz / Lärmschutz

Um einen ausreichenden Schallschutz, der an das Gewerbe- und Industriegebiet angrenzenden und der im Gebiet vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen planerisch absichern zu können, ist im Rahmen der Bearbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz in Aurich eine schalltechnische Bewertung erstellt worden. Entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind Orientierungswerte für Wohngebäude in der Nähe des Gewerbe- und Industriegebietes zu berücksichtigen. Bei den einzelnen Wohngebäuden im Außenbereich sowie für das ausgewiesene Mischgebiet sind 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Für die allgemeinen Wohngebiete am Lindenweg und dem Bereich des Kreihüttenmoorwegs sind 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Diese Orientierungswerte entsprechen auch den Immissionsrichtwerten der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich hierbei tagsüber auf den Zeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr und nachts auf den Zeitraum von 22:00 – 06:00 Uhr.

Eine Differenzierung der zulässigen Schalleistungspegel sieht eine Staffelung der Werte in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Wohngebäuden vor. Zusätzlich wurden auch die vorhandenen Nutzungen mit ihren Emissionen bei der Gliederung in unterschiedliche Schalleistungspegel berücksichtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Betriebe die festgelegten immissionswirksamen Schalleistungspegel einhalten. Durch die schalltechnische Ermittlung wird hierbei aufgezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bei Wohngebäuden in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Eine Erweiterung der gewerblichen Entwicklung in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung würde hierbei jedoch zur Überschreitung der Orientierungswerte führen.

Nicht betrachtet wurde bei der schalltechnischen Bewertung die Lage vorhandener Wohnhäuser im Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Die Festlegung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel stellt hierfür kein geeignetes Regelungsinstrumentarium dar. Bei Vorhaben in der Nähe vorhandener Wohngebäude ob Betriebsleiterwohnungen oder sonstige Wohnungen bedarf dies gegebenenfalls einer gesonderten schalltechnischen Überprüfung.

Abgeleitet aus diesen Rahmenbedingungen wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 eine Gliederung des Plangebietes mit unterschiedlichen zulässigen Schalleistungspegeln vorgenommen. Die Teilfläche GE 11 liegt innerhalb der ursprünglichen

Teilfläche GE 10. Aus diesem Grund werden die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 festgesetzten Schallleistungspegel analog übernommen.

Teilflächen	Flächenbezogene Schallleistungspegel L <sub>WA</sub> “ in dB(A) je m <sup>2</sup>	
	Tag	Nacht
GE 10	61,0	45,0
GE 11	61,0	45,0

Bei der Benennung des flächenbezogenen Schallleistungspegels wird durch textliche Festsetzung ergänzt, dass es sich hierbei um den immissionsrelevanten flächenbezogenen Schallleistungspegel handelt. Dies bedeutet, dass bei größeren Grundstücksflächen in relativer Nähe zu einem Immissionspunkt das zulässige Immissionspotenzial durch Gliederung dieser Flächen zu ermitteln ist, um es mit Immissionen eines Betriebes vergleichen zu können. Weiterhin soll hierdurch berücksichtigt werden, dass Schallpegelminderungen auf dem Schallausbreitungsweg, wie z. B. Schallabschirmung von Gebäuden usw., die bei konkreten Einzelvorhaben mit eingeplant werden können, in entsprechender Höhe dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden können.

## 6. Städtebauliche Kennwerte

	Bebauungsplan 86-8	Bebauungsplan 86 (Änderungsgebiet im Geltungsbereich 86-3)
Gewerbegebiet (GE 10)	0,26 ha	0,36 ha
Gewerbegebiet (GE 11)	0,10 ha	
Zu erhaltende Wallhecke 24 m	0,004 ha	0,02 ha
Neu anzulegende Wallhecke 81 m	0,016 ha	
<b>Gesamt</b>	<b>0,38 ha</b>	<b>0,38 ha</b>

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

## 7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### 7.2 Altlasten

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

### 7.3 Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### 7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### 7.5 Wallheckenschutz

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 309 m Länge nach § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Ostgrenze auf 116 m Länge Wallhecken, die zum Teil auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzt und zum Teil mit Gewerbefläche überplant werden. Zudem sind auf 81 m Länge auch nach § 9 (1) 25.a Baugesetzbuch als neu anzulegen festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche neu anzulegende Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet mit Lage am Gemeindegeweg in der Gemarkung Middels-Westerloog, Flur 10, Flurstück 9/2 mit 112 m Länge mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil. Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind in einem naturnahen Zustand zu erhalten, und das Wachstum

von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden, soweit die Wallhecken nicht als Gewerbefläche überplant sind. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt.

Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG und § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG nur die folgenden, in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden und auf Wallhecken standortgerechten Gehölzarten zulässig: Sandbirke/*Betula pendula*, Haselnuss/*Corylus avellana*, Eingriffeliger Weißdorn/*Crataegus monogyna*, Schlehe/*Prunus spinosa*, Stieleiche/*Quercus robur*, Hundsrose/*Rosa canina*, Salweide/*Salix caprea*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra*, Vogelbeere/*Sorbus aucuparia*; an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Öhrchenweide/*Salix aurita*; an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*; als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/*Lonicera periclymenum*, Efeu/*Hedera helix*, Brombeere/*Rubus fruticosus*.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebietem ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebietem ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans zuständig.

Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebietem vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

## **7.6 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**

Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern und ihrer Wurzelbereiche während der Bautätigkeiten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen.

## **7.7 Bauschutzbereiche**

Der Änderungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wittmund. Ggfs. ist im Baugenehmigungsverfahren das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86

## 8. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 BauGB am 20.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 30.10.2017 bis zum 20.11.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am XXXXX dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 inklusive Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 inklusive Begründung haben vom XXXX bis zum XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XXXX als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister