

# 252/3

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 252, 3. Änderung  
„Nördlich und südlich Emders Straße“  
23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
„Fachmarktzentrum West“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 29.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

## Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 27.10.2017 wurde den Bürgern durch öffentlichen Aushang von Planunterlagen die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## Satzung

Der Rat der Stadt Aurich hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Aurich  
Bürgermeister-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Entwurf  
**BEGRÜNDUNG**

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung .....	3
1.2 Bestehendes Planungsrecht .....	4
1.3 Aufhebung bestehender Bauleitpläne .....	4
1.4 Planungserfordernis und Planungsinhalte.....	5
1.5 Planverfahren .....	5
1.6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
1.7 Bodenordnende Maßnahmen .....	5
1.8 Übersichtskarte .....	6
<b>2 Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	7
2.3 Flächennutzungsplan.....	8
<b>3 Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2 Bauweise und überbaubare Flächen.....	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....	10
<b>4 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Umweltbelange .....	10
4.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	11
4.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser.....	11
4.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensgemeinschaften.....	11
4.1.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	12
4.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	13
4.2 Lärmimmissionsschutz .....	13
<b>5 Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
5.1 Verkehrserschließung .....	13
5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	13
5.1.2 Private Verkehrsflächen .....	13
5.2 Ver- und Entsorgung .....	13
5.2.1 Wasserversorgung .....	13
5.2.2 Strom- und Gasversorgung.....	13
5.2.3 Telekommunikation .....	13
5.2.4 Löschwasser.....	14
5.2.5 Schmutzwasserbeseitigung.....	14
5.2.6 Müllabfuhr .....	14
5.2.7 Oberflächenentwässerung .....	14
<b>6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>14</b>
6.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften.....	14
6.2 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	14
6.3 Archäologischer Denkmalpflegehinweis .....	15
6.4 Baumschutzsatzung.....	15
6.5 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten .....	15
6.6 Wallheckenschutz .....	15
6.7 Besonderer Artenschutz .....	16
6.8 Hinweise zum Lärmimmissionsschutz.....	16
<b>7 Städtebauliche Angaben</b> .....	<b>17</b>

**Bearbeitungsstand: 14.03.2018**

Ergänzende Bestandteile der Begründung

Stellungnahme zur Interkommunalen Abstimmung und raumordnerischen Beurteilung „Fachmarktzentrum Aurich-West“

Schalltechnische Berechnungen für den Bebauungsplan Nr. 252, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Projekt-Nr. 0556-04-L 1 vom 04. Dezember 2004

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Der Stadtverwaltung Aurich liegen Anträge für die Erweiterung des E-Centers, des Aldi-Marktes, des Einzelhandelsbetriebes für Heimtierbedarf „Freßnapf“ sowie für das „Dänisches Bettenlager“ vor. Der Aldi-Markt soll zudem vom jetzigen Standort im zentralen Bereich der Sonstigen Sondergebiete südlich an den Heiratsweg verlegt werden; der dort befindliche Gartenfachmarkt wird aufgegeben. Die Betriebe sind Bestandteil der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West am Dreekamp. Planungsrechtliche Grundlage für das Plangebiet sind die Bebauungspläne Nr. 252 aus dem Jahre 2007, die 1. u. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 aus dem Jahr 2009 sowie der Bebauungsplan Nr. 318 aus dem Jahr 2012.

Folgende Planungsabsichten bestehen seitens des Investors:

### Edeka - Center (Lebensmittelverbrauchermarkt)

- Geplante Verkaufsflächenerweiterung von 2.650 m<sup>2</sup> auf 3.450 m<sup>2</sup> (ohne Mall und Konzessionäre).
- Sortimentsausrichtung: zentrenrelevant und Nahversorgung  
Ziel: Erweiterung und Modernisierung Marktauftritt

### Aldi - Markt (Lebensmitteldiscounter)

- Neubau und Standortverlegung in den südlichen Bereich des Plangebietes (Heiratsweg)
- Geplante Verkaufsflächenerweiterung von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>
- Sortimentsausrichtung: zentrenrelevant und Nahversorgung  
Ziel: Etablierung zeitgemäßer Verkaufsflächengröße und Angleichung des Filialstandards

### Freßnapf (Einzelhandel für Heimtierbedarf, kleinflächiger Fachmarkt)

- Geplante Verkaufsflächenerhöhung von 450 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>
- Sortimentsausrichtung: nicht zentrenrelevant  
Ziel: Modernisierung Warenpräsentation und Modernisierung Marktauftritt

### Dänische Bettenlager (Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien)

- Erweiterung des Gebäudes um ca. 5 m in nordwestlicher Richtung für die Modernisierung der Warenannahme  
Ziel: Modernisierung Infrastruktur

### Mr. Gardener (Gartenfachmarkt)

- Aufgabe des Betriebes  
Ziel: Den südlichen Bereich der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West mit der Ansiedlung des Aldi-Marktes an diesem Standort neu beleben.

### Stellplätze

- Schaffung eines zentralen Gemeinschaftsstellplatzes für die umliegenden Sondergebiete  
Ziel: Verbesserung der Stellplatzsituation für die gesamte Einzelhandelsagglomeration Aurich-West

Der Einzelhandelsgutachter CIMA hat für die Stadt Aurich ermittelt, dass die geplante Erweiterung des Edeka-Centers das landesplanerische Kongruenzgebot nicht einhält. Darüber hinaus stellt der Gutachter den Umfang der geplanten Erweiterungen des Edeka-Centers und des Aldi-Marktes als nicht moderate Bestandserweiterung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes Aurich in Frage. Zudem gib der Gutachter zu bedenken, dass die geplante Edeka Erweiterung den Interessen der Stadt bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Innenstadtbereich beeinträchtigen könnte. Die CIMA empfiehlt eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen des Edeka-Centers und des Aldi-Marktes um jeweils 50 %.

Um den Vorgaben der Landesplanung bezüglich des Kongruenzgebotes zu entsprechen und damit die Interessen der Nachbargemeinden zu berücksichtigen sowie auch in Abwägung mit der Zielsetzung der Stadt Aurich bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Innenstadtbereich wird der Empfehlung des Einzelhandelsgutachters bezüglich einer Reduzierung der Erweiterung des Edeka-Centers auf insgesamt 3.200 m<sup>2</sup> gefolgt. Die Verkaufsflächen der Konzessionäre bleiben bei 100 m<sup>2</sup> bestehen und sind in der Gesamtverkaufsfläche enthalten.

Bezüglich der Erweiterung des Aldi-Marktes wird der Gutachterempfehlung nicht gefolgt. Die Erweiterung des Aldi-Marktes entspricht den Vorgaben der Landesplanung. Die Forderung einer moderaten Bestandserweiterung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich steht der derzeitigen überregionalen Entwicklung der beiden großen Lebensmitteldiscounterketten entgegen. Selbst in Grundzentren setzen diese Discounterketten Betriebsgrößen von 1.100 bis 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen um. Das birgt für die Stadt Aurich die Gefahr, dass diesbezüglich auf langfristige Sicht ein veraltetes Angebot im Stadtgebiet festgeschrieben wird. Dieses ist nicht mit den Zielen der Stadtentwicklung und dem Erhalt und einer weiteren Förderung der Attraktivität und Funktion des Mittelzentrums Aurich zu vereinbaren. Demzufolge soll im Fall der

geplanten Aldi-Markterweiterung eine Ausnahme von der Vorgabe einer moderaten Bestandsentwicklung zugelassen und der beantragten Verkaufsflächenenerweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> entsprochen werden.

Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes „Fressnapf“ entspricht den Vorgaben der Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich und soll im beantragten Umfang umgesetzt werden.

Auf Grundlage der interkommunalen Abstimmung und positiven raumordnerischen Beurteilung (Anlage 1) beabsichtigt die Stadt Aurich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenenerweiterung der Einzelhandelsbetriebe im Fachmarktzentrum Aurich-West zu schaffen:

- Edeka-Center von 2.650 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre auf 3.200 m<sup>2</sup> incl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre
- Aldi-Markt von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>
- Einzelhandelsbetrieb u. Fachmarkt „Freßnapf“ von 450 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>

Der geplante Standort für den Neubau des Aldi-Marktes am Heiratsweg (bisher Gartenfachmarkt) und die Neuordnung der Stellplätze erfordert die Anpassung der festgesetzten baulichen Nutzung in diesem Bereich.

Im Zuge der Modernisierung der Warenannahme des Fachmarktes für Möbel und Heimtextilien „Dänisches Bettenlager“ ist die Erweiterung der überbaubaren Fläche in nordwestliche Richtung erforderlich. Dies erfordert die Aufhebung einer Festsetzung zur Erhaltung eines Wallheckenfragments in einer Länge von ca. 66 m.

Zur Schaffung des Planungsrechts ist es notwendig die bestehende Bauleitplanung den Entwicklungszielen dieser Betriebe der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West anzupassen.

## 1.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet des E-Centers und des Aldi-Discounters ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel dargestellt; der Freßnapf-Heimtierbedarfshandel ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmarkt für Heimtierbedarf dargestellt.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 252 der Stadt Aurich ist der Bereich des Edeka-Marktes als Sonstiges Sondergebiet SO<sub>2</sub> mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 3.000 m<sup>2</sup> (incl. Konzessionäre und Mall) und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Das Plangebiet SO<sub>2</sub> wurde zwischenzeitlich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überplant. Die 1. Änderung hat am 19.02.2016 Rechtsgültigkeit erlangt; die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes wurde in diesem Zuge um ein Schulungs- und Beratungszentrum mit Ausstellungsflächen und max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen erweitert.

Der derzeitige Standort des Aldi-Marktes ist im Bebauungsplan Nr. 252 als sonstiges Sondergebiet SO<sub>8</sub> mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 900 qm und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für den geplanten Standort des Neubaus am Heiratsweg muss dieser Bereich bezüglich der Art der baulichen Nutzung angepasst werden; im Bebauungsplan Nr. 252 ist hier ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ festgesetzt. Dieser Betrieb wird aufgegeben.

Der Standort des Einzelhandelsbetriebes „Freßnapf“ ist im Bebauungsplan Nr. 252 als sonstiges Sondergebiet SO<sub>8</sub> mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Tierbedarf“ mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm und einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

Der Standort des dänischen Bettenlagers ist im Bebauungsplan Nr. 252 als sonstiges Sondergebiet SO<sub>3</sub> mit der Zweckbestimmung „Fachmarktes für Möbel und Heimtextilien“ mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Die überbaubare Fläche im Bebauungsplan Nr. 252 lässt hier keine Erweiterung und Modernisierung der Warenannahme zu.

## 1.3 Aufhebung bestehender Bauleitpläne

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überdeckt folgende Teilbereiche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 252

- SO<sub>2</sub> (E-Center)
- SO<sub>3</sub> (Dänisches Bettenlager)
- SO<sub>8</sub> (Aldi-Markt)
- SO<sub>7</sub> (Gartenfachmarkt Mr. Gardener)
- SO<sub>8</sub> (Fachmarkt Freßnapf)

sowie kleinere Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 318. Die Bebauungspläne Nr. 252 und Nr. 318 werden mit Erlangung der Rechtsgültigkeit der 3. Änderung für die überdeckten Teilbereiche aufgehoben. Das hierzu erforderliche planungsrechtliche Verfahren wird in das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 integriert.

Im nordöstlichen Bereich überdeckt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 318 (Ausbau Dreekamp - Zufahrt Fachmarktzentrum Aurich-West). Dieser Teilbereich ist nicht

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252. Nach Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 gelten für diesen Teilbereich die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 318.

## 1.4 Planungserfordernis und Planungsinhalte

Bei den Projekten der Erweiterung des Edeka-Marktes und der Erweiterung des Aldi-Marktes handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Nahversorgungsfunktion. Die Betriebe liegen wie auch der Fachmarkt „Freßnapf“ in der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West und erfordern aus diesem Grund eine Überprüfung des Erfordernisses der Durchführung eines interkommunalen Abstimmungsverfahrens durch den Landkreis und die IHK, eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Aurich sowie eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der zulässigen Obergrenzen der Verkaufsflächen, die Standortverlegung des Aldi-Marktes, die Verbesserung der Stellplatzsituation und die Anpassung der Baugrenzen.

## 1.5 Planverfahren

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen, für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter den im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 qm. Die 3. Änderung wird zeitgleich mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 durchgeführt; Planungsziel ist hier die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen an der Extumer Gaste. Aufgrund der möglichen Überschneidung der Einwirkungsbereiche bezüglich des Verkehrslärms und des Artenschutzes sowie der des funktionalen und wirtschaftlichen Bezuges bei der Verkehrserschließung wurde eine Vorprüfung des Einzelfalles zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen für beide Planverfahren gemeinsam durchgeführt.<sup>1</sup>

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen demnach nicht. Überdies wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 252, 3. Änderung	28.194,00 qm
Gesamtfläche Sonstige Sondergebiete	26.388,00 qm
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,6)	15.832,80 qm

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 1.6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich der Kernstadt von Aurich. Die östliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Straße Dreekamp. Teilbereiche des Geltungsbereiches werden südlich durch den Heiratsweg begrenzt. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen Sonstige Sonderbauflächen für einen Baumarkt und westlich zusätzlich Flächen eines Gewerbegebietes an.

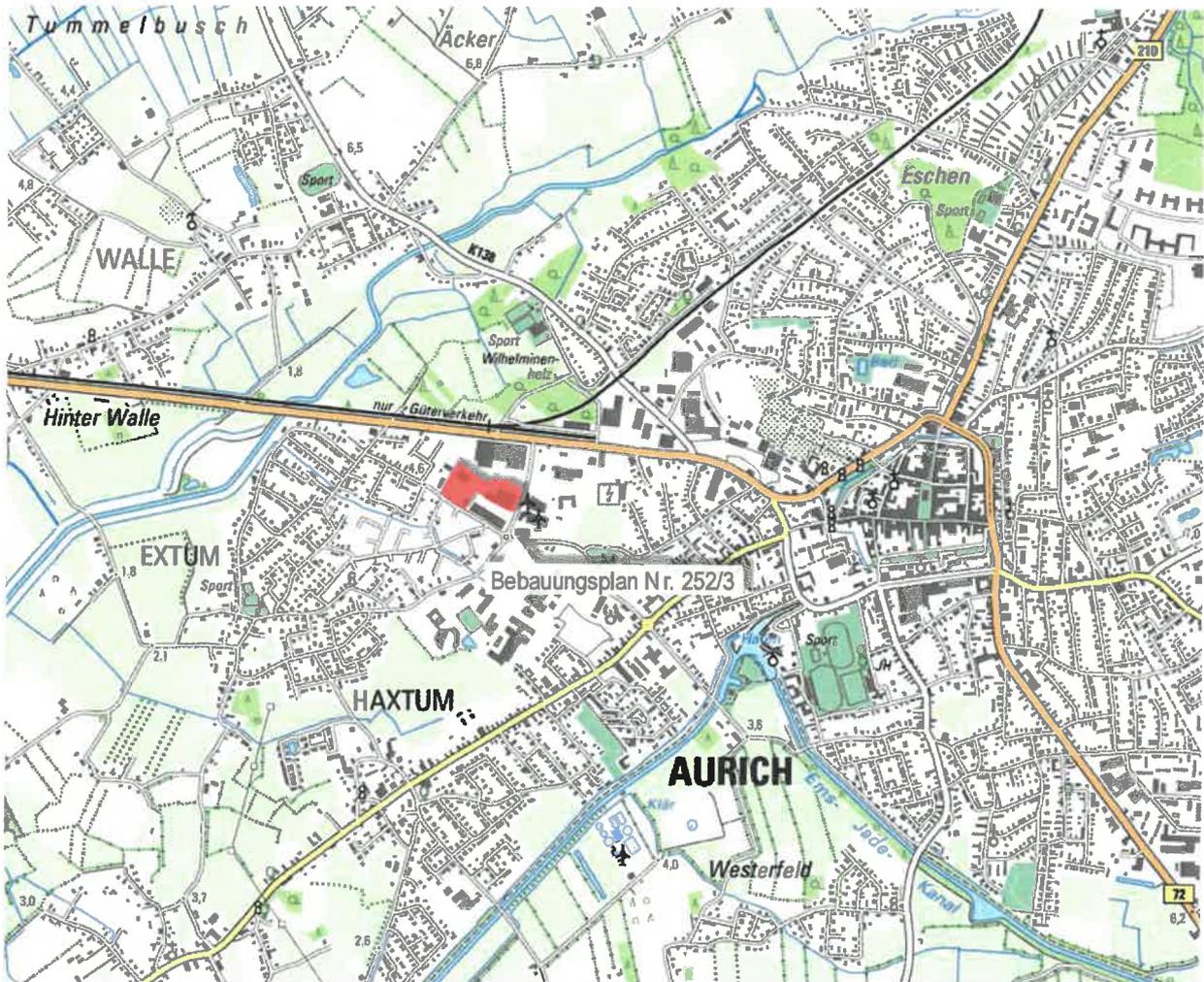
Die Größe des Plangebietes beträgt 2,82 ha. Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

## 1.7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

<sup>1</sup> Stadt Aurich, Vorprüfung des Einzelfalles zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen und zu der Notwendigkeit einer Umweltprüfung, vom 07.03. 2017, Az. 21.26.252/3

## 1.8 Übersichtskarte



Übersichtskarte M. 1: 25.000

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das LROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landesentwicklung und weist Vorrangflächen aus, die bei der Regionalplanung und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind. Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

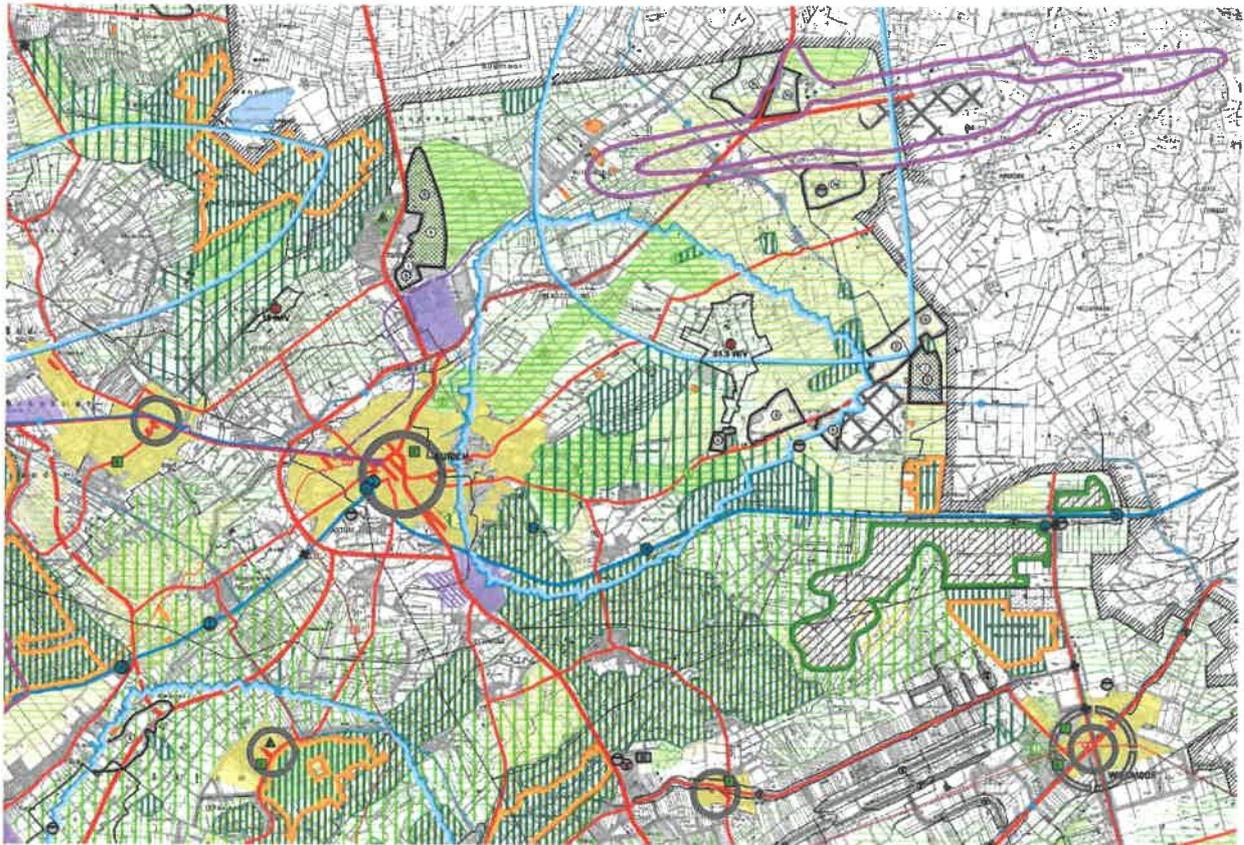
Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Planung der Besiedlung und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Nutzung überregional bedeutsamer Landesflächen. Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum versorgt die Stadt Aurich die angegliederten Grundzentren mit Gütern des gehobenen Bedarfs. Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur sind für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und der Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich

einer vorrangigen Flächennutzung weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete aus.

Die mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 geplanten Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROP's nicht entgegen.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Entwurf eines neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht. Die im Entwurf formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 des Landkreises Aurich

Das RROP des Landkreises Aurich muss die Vorgaben des LROP übernehmen und flächenbezogen konkretisieren und kann darauf aufbauend weitere detaillierte Vorgaben zur Landesentwicklung entwickeln.

*„Als Grundziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur haben die Raumordnung und die Gemeinden ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse auszurichten.*

*Die Versorgungskerne sind räumlich festgelegte Bereiche eines Zentralen Ortes in städtebaulich integrierter Lage und stellen den engeren Funktionsbereich der Zentralen Orte dar. Sie sind im Rahmen der Bauleitplanung häufig als Kerngebiet ausgewiesen. Ihnen kommt aufgrund eines gebündelten und konzentrierten Angebotes an vorhandenen und geplanten Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen (insbesondere in den Bereichen der Dienstleistungen, Gastronomie / Hotellerie, Kultur, Freizeit) eine zentralörtliche Versorgungsfunktion zu.*

<sup>2</sup> Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 2015 des Landkreises Aurich, Entwurf Begründung u. Beschreibende Darstellung

Mit der Festlegung von Versorgungskernen soll den negativen Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel (Tendenz zu großflächigen Betriebsformen, bevorzugte Lage an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten) begegnet und ein weiterer Funktionsverlust und eine Verödung der Innenstädte und Ortszentren verhindert werden. Innerhalb dieser standörtlichen Festlegungen stehen den Kommunen unter Beachtung der differenzierten Regelungen für Grund- und Mittelzentren und der Einzelhandelskooperation - Ost-Friesland grundsätzlich Entwicklungsspielräume offen.

Zur besseren Beurteilung der Einzelhandelsituation sind in der Zeichnerischen Darstellung des RROP Vorranggebiete "Versorgungskern" festgelegt. Diese Abgrenzung folgt den in vielen Städten und Gemeinden erstellten Einzelhandelsgutachten oder sind nach dem vorhandenen Bestand durch die Regionalplanung festgelegt worden. Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte, insbesondere in den Versorgungskernen sowie die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere in den herausgehobenen Nahversorgungsbereichen, sind in allen Teilen des Landkreises Aurich langfristig zu sichern und zu entwickeln.

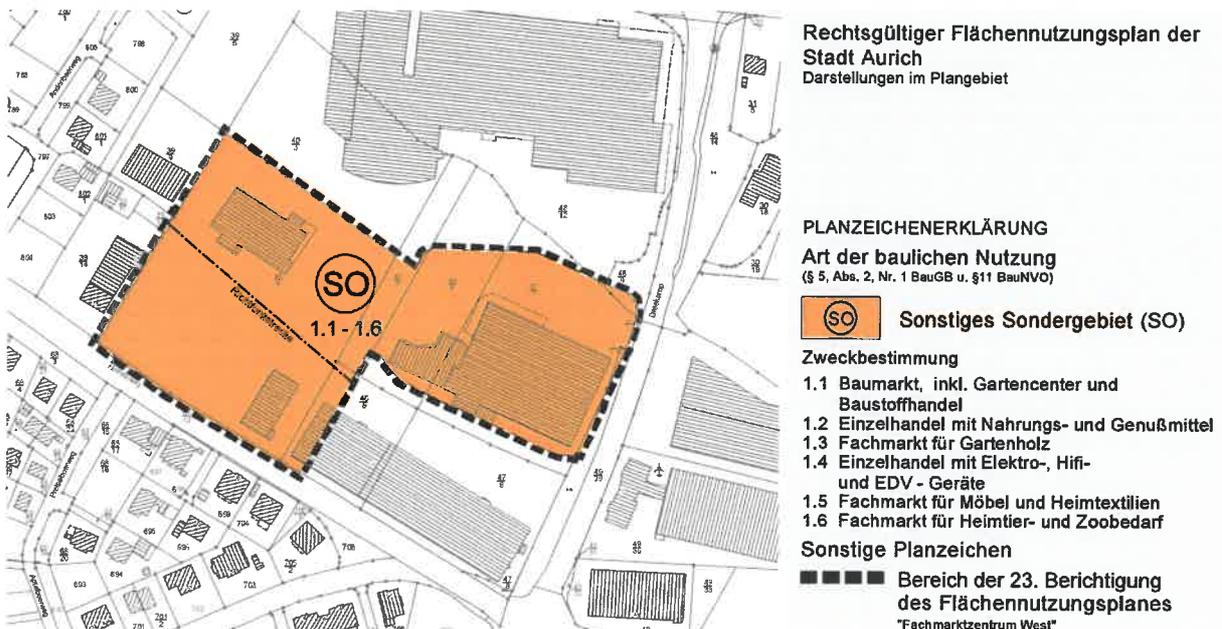
In den in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und sofern das Vorhaben den in der Einzelhandelskooperation "Ost-Friesland" abgestimmten Festlegungen entspricht.

Mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind."

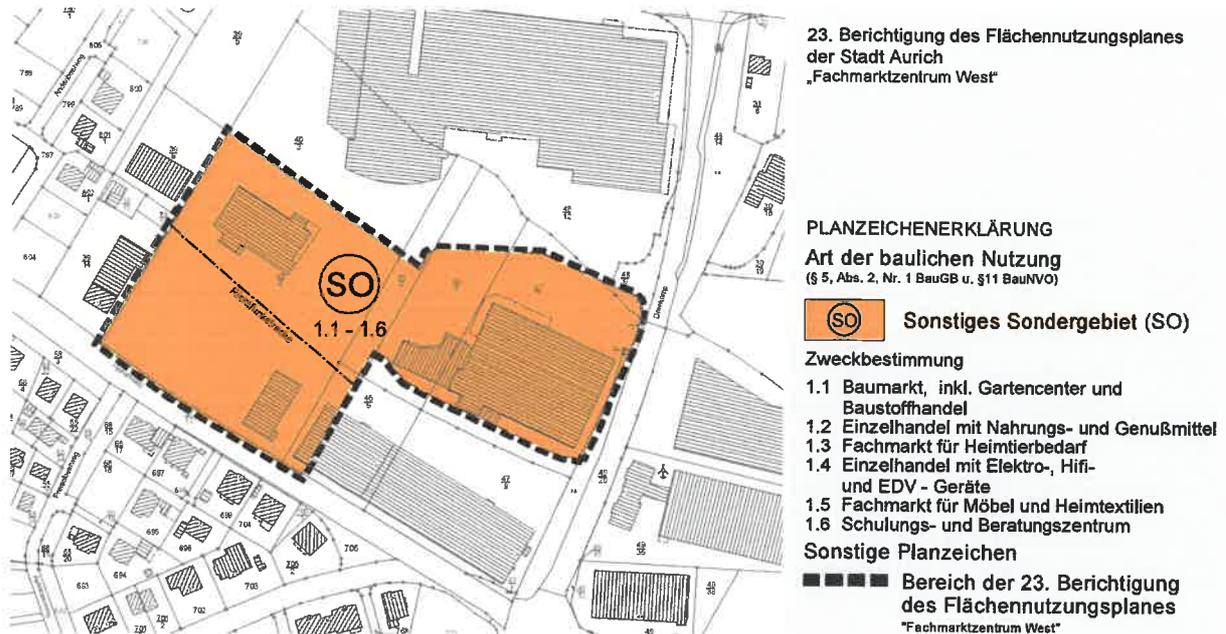
Die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Versorgungsbereichs Aurich-West steht den Aussagen des RROP nicht entgegen. Dies hat auch die interkommunale Abstimmung und positive raumordnerische Beurteilung des Landkreises Aurich im Vorfeld dieser Bauleitplanung ergeben.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit differenzierten Zweckbestimmungen dar.



Gegenstand der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung der Zweckbestimmungen an die neuen Entwicklungsziele für das Fachmarktzentrum. Der „Fachmarkt für Gartenholz“ entfällt. Das „Schulungs- und Beratungszentrum“ wird als Zweckbestimmung ergänzt; diese Planung war Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252.



### 3 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen. Die folgenden Erläuterungen umfassen ausschließlich die geänderten Inhalte gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 252 und Nr. 318 sowie der 1. u. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmungen der Sonstigen Sondergebiete SO<sub>2</sub>, SO<sub>6</sub> und SO<sub>8</sub> werden bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen entsprechend den unter Pkt. 1.1 gemachten Ausführungen gegenüber der bestehenden Bauleitplanung erweitert.

SO<sub>2A</sub>: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Verbrauchermarkt) von derzeit 2.650 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre auf 3.200 m<sup>2</sup> incl. 100 m<sup>2</sup> Konzessionäre

SO<sub>2B</sub>: Für das Schulungs-, und Beratungszentrum mit einer Grundfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> inklusive zugehörigen Ausstellungsflächen von maximal 350 m<sup>2</sup> (davon maximal 50 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche) werden die Grundflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 übernommen.

SO<sub>6</sub>: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Discounter) von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup>

SO<sub>8</sub>: Einzelhandel für Heimtierbedarf (Fachmarkt) von derzeit 450 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup>

Das Sonstige Sondergebiet SO<sub>6</sub> (Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel, Aldi-Markt) wird in südliche Richtung auf die Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO<sub>7</sub> (Gartenfachmarkt, Mr. Gardener) an den Heiratsweg verschoben; das Sonstige Sondergebiet SO<sub>7</sub> wird mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 aufgehoben.

Für das Sonstige Sondergebiet SO<sub>3</sub> (Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien, Dänisches Bettenlager) entspricht die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der des Bebauungsplanes Nr. 252.

Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen wird für die Sondergebiete SO<sub>2A</sub>, SO<sub>3</sub>, SO<sub>6</sub> und SO<sub>8</sub> eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt.

## 3.2 Bauweise und überbaubare Flächen

In den Sonstigen Sondergebieten wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 252 eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch ohne Längenbeschränkung. Die Festsetzung entspricht den Erfordernissen der geplanten Gebäudetypologie. Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche für das Sonstige Sondergebiet SO<sub>2</sub> vergrößert, um die Modernisierung und Erweiterung des Verbrauchermarktes realisieren zu können.

Der überbaubare Bereich im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>6</sub> wird weitgehend aufgehoben, da der hier ansässige Aldi-Markt durch einen Neubau am Heiratsweg (bisher SO<sub>7</sub>) ersetzt werden soll. Auf der freiwerdenden Fläche sollen zukünftig die Gemeinschaftsstellplätze zentral für die umliegenden Sonstigen Sondergebiete organisiert werden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>3</sub> wird die überbaubare Fläche im nordwestlichen Bereich erweitert, um dem hier ansässigen Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien (Dänisches Bettenlager) die Modernisierung der Warenannahme zu ermöglichen. Dies erfordert die Aufhebung einer Festsetzung zur Erhaltung eines Wallheckenfragments in einer Länge von ca. 66 m.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschosflächenzahl (GFZ) und die maximalen Gebäudehöhen bestimmt. Die Festsetzungen entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 252.

## 3.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Für die Sondergebiete wird eine Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze festgesetzt. Innerhalb der mit Planzeichen 15.3 PlanZV gekennzeichneten Fläche können Gemeinschafts-Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter der umliegenden Sondergebiete angelegt werden. Die zentral in der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West gelegene Fläche bietet gegenüber einer separierten Lösung für jeden einzelnen Betrieb eine optimierte Organisation der Stellplätze.

# 4 Auswirkungen der Planung

## 4.1 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

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 bei 26.388 qm ausgewiesener Sondergebietsflächen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 mit ca. 16.000 qm eindeutig nicht erreicht. Der Prüfungswert von 500 m Wallheckenbeseitigung nach Anlage 1 zum Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) wird mit ca. 66 m ebenso bei weitem nicht erreicht.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung von Verkaufsfächen bestehender Betriebe in der Einzelhandelsagglomeration Aurich-West. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 252 nicht erweitert; die Ergänzung der überbaubaren Fläche im SO<sub>2</sub>-Gebiet erfolgt auf einer bereits voll versiegelten Stellplatzfläche. Die vorhandenen Wallhecken und Gehölzbestände bleiben bestehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen werden daher keine Veränderungen gegenüber der bestehenden Bauleitplanung durch diese Planung vorbereitet, daher sind auch keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

#### 4.1.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden durch die Übernahme der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 252 berücksichtigt.

#### 4.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser werden in den bodenschutzrechtlichen Hinweisen erläutert.

#### 4.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensgemeinschaften

Umweltbezogene Auswirkungen auf Biotoptypen und Lebensgemeinschaften werden durch Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume und Wallhecken im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 minimiert; diese entsprechen im Wesentlichen den Erhaltungsfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 252 und im Bebauungsplan Nr. 318.

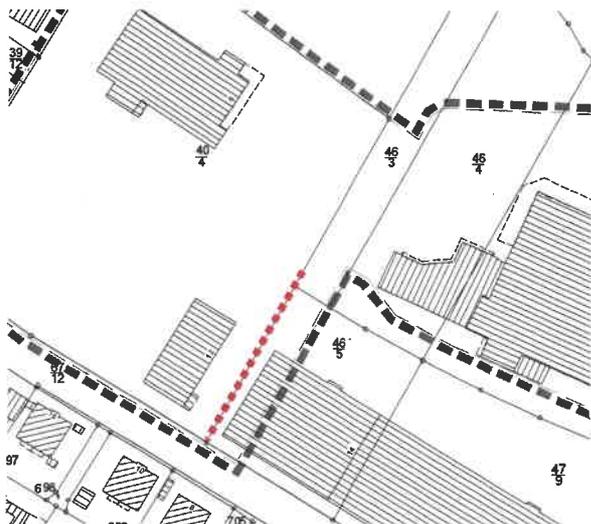
##### Wallheckenschutz

Im Änderungsbereich sind insgesamt 300 m Wallhecken vorhanden und in den überlagerten Bebauungsplänen Nr. 252 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 als zu erhalten festgesetzt. Davon werden 234 m auch weiterhin mit denselben Schutzfestsetzungen als zu erhalten in die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.“

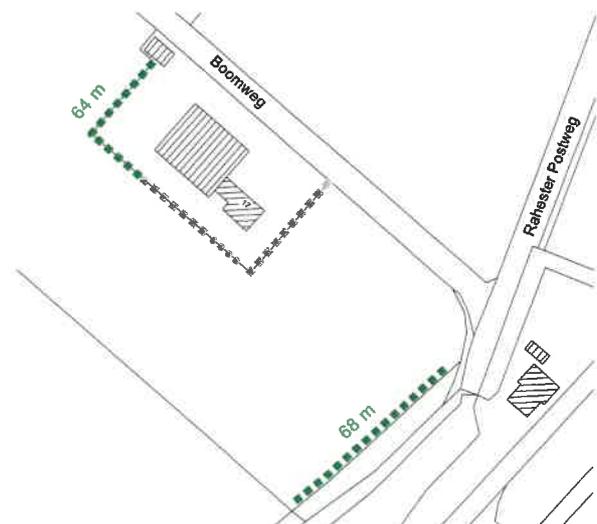
Die historischen Wallhecken und deren Ersatzwallhecken mit Schutz nach § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) werden entsprechend dem Bestandsaufmaß vom Juni 2017 weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Ein bisher im Bebauungsplan Nr. 252 festgesetzter Einzelbaum in der Nordosthälfte des Plangebietes wurde im Rahmen der Verkehrssicherung im Jahr 2011 gefällt und an der Nordgrenze gleichartig durch eine Stieleiche ersetzt. Dieser Baum wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 252 bisher als zu erhalten festgesetzte Wallhecke parallel zum privaten Fuß- und Radweg im südlichen Plangebiet ausgehend vom Heiratsweg wird überplant, um dem angrenzenden Fachmarkt (Dänisches Bettenhaus) die Modernisierung der Warenannahme zu ermöglichen.




 Aufhebung einer Wallheckenfestsetzung im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 der Stadt Aurich

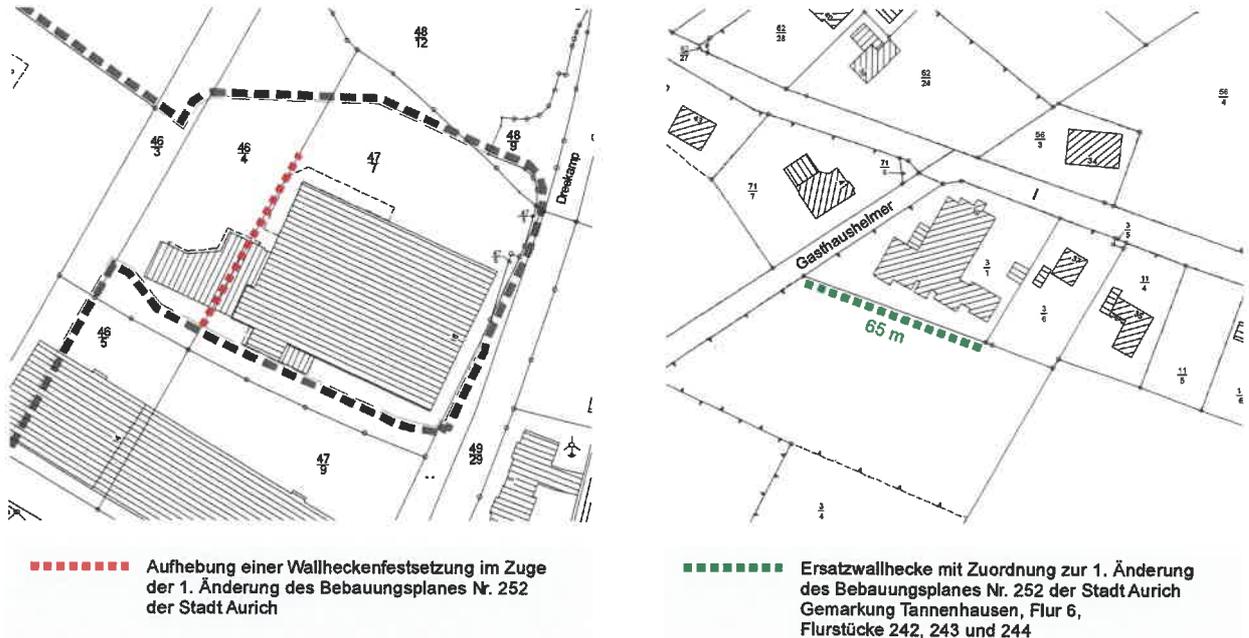



 Wallheckenneuanlage


 Wallheckenneuanlage mit Zuordnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 der Stadt Aurich Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 FallNr. 186

Auf dem Wallheckenabschnitt mit 66 m Länge ist neben einem lückigen Strauchbewuchs ein Baumbestand von drei Stieleichen-Überhältern vorhanden. Bei der örtlichen Überprüfung durch den Fachdienst Planung der Stadt Aurich im Frühjahr 2018 wurde kein Besatz mit geschützten Flechtenarten festgestellt. Für Fledermäuse geeigneten Stammhöhlungen waren nicht erkennbar. Es erfolgt aufgrund des gleichzeitigen Status der Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz eine externe Kompensation im Verhältnis von 2:1 nach den allgemeinen Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Es wird eine externe Ersatzwallhecke aus dem städtischen Ersatzwallheckenprogramm mit 132 m Länge bereitgestellt. Sie liegt in der Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 (Fallnummer 186), etwa 2 km südlich des Eingriffsortes.

Die im Bebauungsplan Nr. 252 festgesetzte in Nord-Südrichtung verlaufende Wallhecke (SO2-Gebiet) wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überplant und durch die Neuanlage einer Wallhecke außerhalb des Plangebietes (Gemarkung Tannenhausen, Flur 6, Flurstücke 242, 243 u. 244) ersetzt. Die Ersatzwallhecke ist nach Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG geschützt.



Zum Wurzelschutz der Gehölzbestände auf den zu erhaltenden Wallhecken wird ein abgestufter Mindestabstand je nach dem Befestigungsumfang bzw. der Befestigungstiefe festgesetzt. Für die Bebauung mit Hauptgebäuden wird ein Grenzabstand von mindestens 6,0 m zu den Achsen der Wallhecken festgesetzt; einzige Ausnahme mit einem Abstand von 5,0 m ist hier der Bestandsbereich für den Fachmarkt für Heimtextilien. Für Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen mit deren Zufahrten sind 5,0 m Abstand zu den Wallachsen festgesetzt. Für sonstigen Bodenauftrag, Bodenabtrag und für sonstige Bodenbefestigungen wird zum Wurzelschutz und zur Freihaltung des Luftraumes ein Abstand von 3,0 m zur Wallachse wie bisher festgesetzt.

#### Baumschutz

Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile vorhandenen Einzelbäume (gebietseigene Stieleichen) werden als zu erhalten festgesetzt. Die nördliche der drei Stieleichen-Bäume auf dem überplanten Wallheckenabschnitt mit Lage außerhalb der überbaubaren Flächen kann mit dem umgebenden Walkörper erhalten bleiben und kann daher zur Eingriffsminimierung als weiterer Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt werden.

Weiterhin wird auch bei der geplanten Erweiterung der Einzelhandelsbetriebe an der Bepflanzung der Stellplatzflächen mit auf Parkplatzflächen standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen von im niedersächsischen Tiefland heimischen Arten bzw. deren Sorten festgehalten, um eine Durchgrünung und eine Verbesserung des Kleinklimas durch Beschattung und Staubfilterung zu erreichen.

#### 4.1.4 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht berührt.

#### 4.1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht berührt.

### 4.2 Lärmimmissionsschutz

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) entsprechen den Festlegungen des überlagerten Bebauungsplanes Nr. 252 auf der Grundlage der schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros für Energietechnik und Lärmschutz IEL aus Aurich vom Dezember 2004.

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

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

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

Hinweise zu den festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln und den zu Grunde liegenden Berechnungsverfahren zur Schallausbreitung werden unter Pkt. 6.8 erläutert.

## 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Verkehrserschließung

#### 5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Straße Dreekamp erschlossen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wird ergänzend die öffentliche Verkehrsfläche an der Westseite des Dreekamps im Bereich des Edeka-Marktes angepasst, um für den hier verlaufenden öffentlichen Gehweg einen sinnvollen Abschluss am Sondergebiet zu erreichen.

#### 5.1.2 Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung ist im Bebauungsplan Nr. 252 durch private Verkehrsflächen geregelt und gewährleistet die Anbindung der verschiedenen Fachmärkte und der Gemeinschaftsanlagen. Die Festsetzung wird in die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Der im Ursprungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fuß- und Radweg vom Heiratsweg in das Plangebiet wird mit der 3. Änderung ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt. Er dient primär den Fachmärkten für eine bessere fußläufige Anbindung der Sondergebietsflächen vom Süden aus und soll nicht öffentlich gewidmet werden.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

#### 5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungen des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

#### 5.2.2 Strom- und Gasversorgung

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

#### 5.2.3 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

#### 5.2.4 Löschwasser

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

#### 5.2.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

#### 5.2.6 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

#### 5.2.7 Oberflächenentwässerung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 werden die Bodenversiegelungsparameter (GRZ) des Bebauungsplanes Nr. 252 übernommen. Für die grundlegende Bemessung der Oberflächenentwässerung ergeben sich daher keine neuen Kriterien gegenüber der Ursprungsplanung.

## 6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### 6.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

#### zu Immissionsrechtlichen Festsetzungen

- DIN 45691: Geräuschkontingentierung. Berlin: Beuth Verlag 2006
- DIN 18005-1 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Berlin: Beuth Verlag 1987
- DIN ISO 9613-2: Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Berlin: Beuth Verlag 1999

#### zu Umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen

- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014
- RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

#### zu Erschließungs- u. Versorgungsbezogenen Festsetzungen und Hinweisen

- DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

#### zu Boden- und Abfallrechtlichen Hinweisen

- LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Der Hinweis stellt sicher, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können (BVerwG Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21.10).

### 6.2 Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

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



Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

### 6.3 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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.

### 6.4 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten zehn größeren Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02. erlaubt.

### 6.5 Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS-LP 4) zu beachten.

### 6.6 Wallheckenschutz

Die historischen Wallhecken im Plangebiet und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes sind mit zusammen 365 m Länge nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) § 22 Absatz 3 als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Süd-, Ost- und Westgrenze auf 234 m Länge auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als neu anzulegende Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet. Sie liegt am Gemeindeweg Boomweg in der Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 mit einer Länge von 132 m (Fallnummer 186 des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes).

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die im Bebauungsplan Nr. 321 als zu erhalten festgesetzte und auf einer privaten Grundstücksfläche gelegene Ersatzwallhecke für Wallheckenverluste im Plangebiet im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252. Sie liegt am Gemeindeweg Am Helmer in der Gemarkung Tannenhausen, Flur 6, Flurstücke 242, 243 und 244 mit einer Länge von 65 m.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf daher nicht beeinträchtigt werden. 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 nur die folgenden im betreffenden Gebiet der mittelfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden Gehölzarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffliger 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, Ohrchenweide/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 Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig.

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

## 6.7 Besonderer Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 u. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## 6.8 Hinweise zum Lärmimmissionsschutz

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

Die der Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsrechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d. h.  $A_{bar} = 0$  dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Die Schallausbreitungsrechnung wurde entsprechend der DIN ISO 9613-2 frequenzunabhängig durchgeführt. Für die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes wird das alternative Verfahren der frequenzunabhängigen Berechnung verwendet. Die Emissionshöhe über Gelände beträgt bei allen kontingentierte Flächenquellen 1 m. Ermittelt wurde der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind. Eine meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  wurde nicht berücksichtigt.

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



## 7 Städtebauliche Angaben

Fläche Sonstige Sondergebiete	26.388 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	174 qm
Private Verkehrsflächen	916 qm
Private Grünflächen	258 qm
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	458 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	28.194 qm

Aurich, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 14.03.2018

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12  
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

