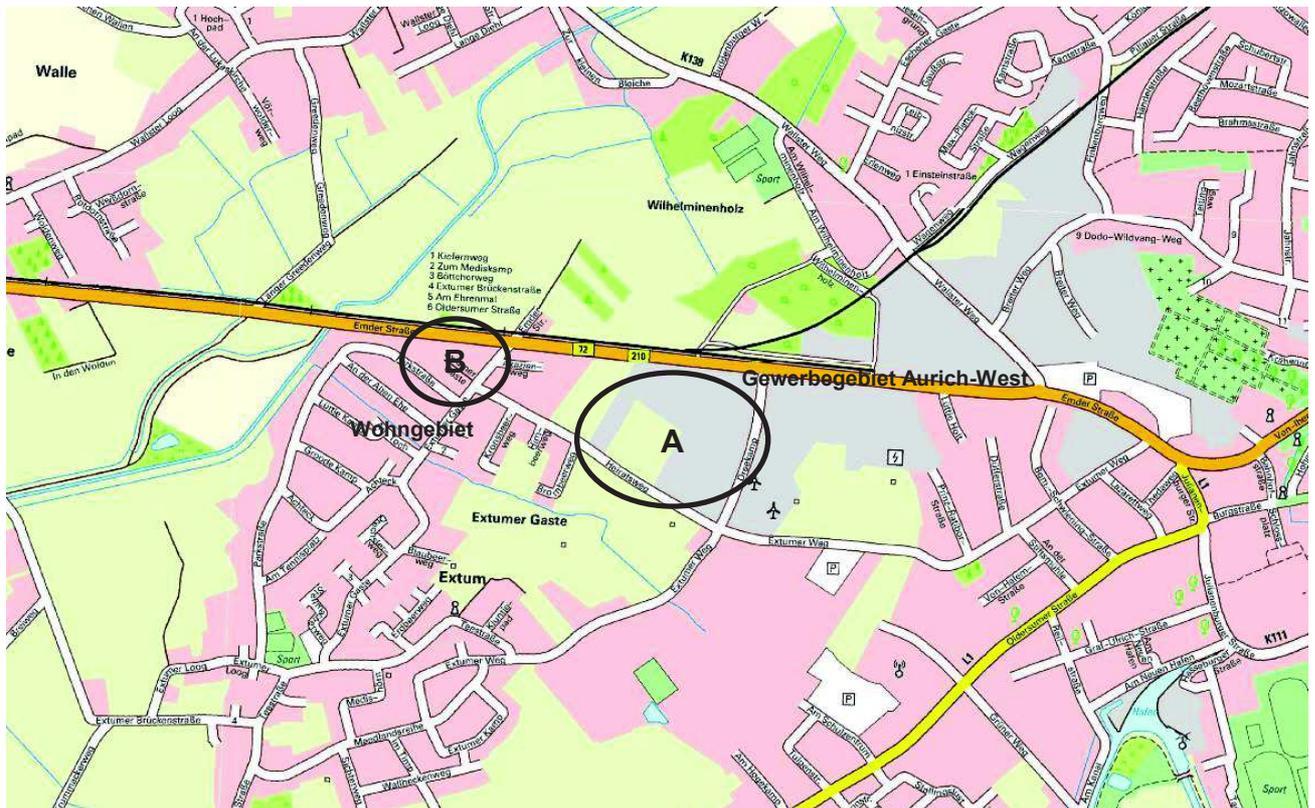


3. und 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 252
„Erweiterung Einzelhandelsbetriebe Aurich-West“

im Ortsteil Extum der Stadt Aurich

Vorprüfung des Einzelfalles
zu den voraussichtlichen
Umweltauswirkungen
und zu der Notwendigkeit einer Umweltprüfung



Übersichtskarte Maßstab 1 : 15.000

Stand: 25.01.2018

Rechtsgrundlage: § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und Anlage 2 zum BauGB

Verfasser: Stadt Aurich, Fachdienst Planung, Dipl.-Ing. Landespflege Thomas Wulle

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1. Einleitung	3
2. Merkmale des Bebauungsplanes	4
2.1 Rahmen für die Zulässigkeit von späteren Vorhaben nach dem UVPG	
2.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme	
2.3 Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen und Förderung der Nachhaltigkeit	
2.4 Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	
2.5 Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	
3. Merkmale der Auswirkungen	5
3.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	
3.2 Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	
3.3 Unfall-, Umwelt- und Gesundheitsrisiken	
3.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	
4. Bedeutung des betroffenen Gebietes aufgrund besonderer Merkmale	6
4.1 Sensibilität bzgl. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten für besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe und Bodennutzungsintensität	
4.2 Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete	
4.3 Auswirkungen auf Naturschutzgebiete	
4.4 Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete	
4.5 Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop- und geschützte Landschaftsbestandteile	
4.6 Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete	
4.7 Auswirkungen auf Baudenkmale, Naturdenkmale und archäologisch bedeutende Bereiche	
5. Ergebnis	8
6. Verzeichnis der Anlagen	9

1. Einleitung

Ziel der Planung ist, im östlichen Teil (3. Änderung, Teil A im Lageplan) die Möglichkeit zur angemessenen Erweiterung von zwei Lebensmittelmärkten und eines Tiernahrungsmarktes, und im westlichen Teil (4. Änderung, Teil B im Lageplan) zur Schaffung von mehr und dabei kleineren, nachfragegerechteren Wohneinheiten zu schaffen.

Die EU-Richtlinien „Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten“ 85/337/EWG, „Richtlinie über die Änderung der Richtlinie Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten“ 97/11/EG, der „UVP-Änderungsrichtlinie 2014/52/EU“ und der „Richtlinie Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“ 2003/35/EG wurden durch das Baugesetzbuch mit dem Gesetz vom 21.12.2006 und mit dem Gesetz vom 04.05.2017 in nationales Recht umgesetzt. Damit ist nunmehr auch für die Bebauungsplan Nr. 252, 3. und 4. Änderung eine Verpflichtung eingetreten, dieses Projekt darauf zu überprüfen, ob es erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Das geschieht durch eine Vorprüfung des Einzelfalls im Vergleich mit dem tatsächlichen Bestand. Aufgrund der kumulierenden Wirkung mit sich überschneidenden Einwirkungsbereichen im funktionalen Zusammenhang werden beide Änderungen zusammen bewertet.

Damit wird auch abgeschätzt, ob es sich unter Berücksichtigung der Vorhaben-, Standort- und Wirkungsfaktoren um ein kleineres oder gleichartiges Projekt mit geringeren oder ähnlichen Auswirkungen (entspr. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1), oder um ein größeres Projekt mit erheblichen Auswirkungen (entspr. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2) handelt.

Dabei findet eine summarische, überschlägliche Prüfung aufgrund von tatsächlichen Anhaltspunkten und bestehenden Erfahrungswerten statt. Genereller Bewertungsmaßstab ist dabei die Erreichung oder Überschreitung der Schwellenwerte mit Relevanz für die Abwägung über die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, europäische Schutzgebiete, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien und effiziente/sparsame Energienutzung. Das gilt auch bzgl. grundsätzlich UVP-pflichtiger größerer Projekte nach Anlage 2 zum Baugesetzbuch.

Die Vorprüfung findet im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Planungsträger Stadt Aurich statt. Dabei wird auch geprüft, inwieweit erhebliche Auswirkungen durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können. Die Beteiligung der in ihren Aufgaben berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange findet durch schriftliche Übersendung der Unterlagen vor der frühzeitigen Genehmigung des Vorhabens statt. Die Entscheidung über das Ergebnis der Vorprüfung erfolgt durch die Stadt Aurich. Sie wird in der Bekanntmachung zur Auslegung des Entwurfes veröffentlicht.

Ein etwaiger grenzüberschreitender Charakter besteht nicht. Die Grenze zu den Niederlanden als nächstgelegenen EU-Staat liegt etwa 30 km nach

Südwesten vom Plangebiet entfernt. Diesbezügliche Umweltauswirkungen, auch auf andere EU-Staaten, sind aufgrund der großen Entfernung und der geringen Auswirkungen nicht anzunehmen. Daher wird dieses Kriterium nicht weiter untersucht.

Es werden die Bewertungsstufen „2“ für größere Auswirkungen, „1“ für gleichartige Auswirkungen und „0“ für geringere Auswirkungen im Vergleich zu den Auswirkungen des bestehenden Baurechtes nach § 30 Baugesetzbuch durch den rechtsverbindlichen BPL Nr. 252 angenommen. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wird im Zuge des Verfahrens zur dritten Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben, und dessen Eingriffsregelung wird in die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 übernommen.

2. Merkmale des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 252, 3. und 4. Änderung haben ein Plangebiet von 3,25 ha Größe (siehe auch Anlage Geltungsbereich). Die Plangebietsflächen sind nach der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan als Sonstige Sondergebiete (Teil A) bzw. als Wohnbaufläche (Teil B) dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Bei dem zu untersuchenden Projekt der geänderten Ausweisung von Sondergebiets-, Grün- und Verkehrsflächen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf 2,8 ha handelt es sich um ein Projekt nach Ziffer 18.8 außerhalb des Außenbereiches entsprechend der Anlage 1 zum UVPG (Bezug: Ziffer 18.7.2 und 18.8 Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen im Innenbereich).

Bei dem zu untersuchenden Projekt der geänderten Ausweisung von Wohnbauflächen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes auf 0,5 ha handelt es sich nicht um ein Projekt nach Anlage 1 zum UVPG.

Merkmal	Bewertung	Ergebnis
Rahmen für die Zulässigkeit von späteren Vorhaben nach dem UVPG	Die Größe des Änderungsgebietes liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm zulässiger Grundfläche. Die Auswirkungen auf die Umgebung sind wegen der Innenstandlage in bebauter Umgebung gering.	1
Beeinflussung anderer Pläne und Programme	Es erfolgt eine Weiternutzung vollständig bebauter Flächen im Plangebiet angrenzend an benachbarte Bauflächen. Eine ungesteuerte Gewerbeentwicklung wird vermieden. Es werden keine anderen Pläne/Programme beeinflusst.	1
Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen und Förderung der Nachhaltigkeit	Eine Belastung der Umgebung erfolgt weiterhin nur im immissionsschutzrechtlich zulässigen Rahmen. Die Müllentsorgung erfolgt durch das Entsorgungssystem des Landkreises Aurich auf sicheren Deponien bzw. durch eine stoffliche Verwertung.	1
Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	Eine weiträumige Schadstoffausbreitung oder Lärmbelastung der Umwelt wird wegen der erwarteten Branchen nicht angenommen. Die nächsten Wohngebiete liegen in geringer Entfernung. Der Aspekt Lärmschutz wird im BPL geprüft und ggfls. durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte geregelt.	1
Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete liegen in Entfernung von 5 km (FFH 183 Teichfledermausgewässer nach Südwesten und Nordosten), 6 km (VSG 05 Ewiges Meer nach Norden) und 6 km (FFH 192 Ihlo- wer Wald nach Süden), so dass keine negativen Auswirkungen angenommen werden.	1

Zusammenfassung	Die Merkmale des Bebauungsplanes lassen im Vergleich zum bisherigen Planungsstand gleichbleibende nachteilige Auswirkung auf die Umwelt annehmen.	1
-----------------	--	----------

3. Merkmale der Auswirkungen

Im Hinblick auf die Merkmale der möglichen Auswirkungen sind im wesentlichen die geplanten Nutzungsausweisungen von Bedeutung. Die Emissionen bewegen sich voraussichtlich im bisherigen durchschnittlichen Rahmen eines Sondergebietes bzw. Wohngebietes. Die Angliederung an ein vorhandenes Gewerbegebiet und die verkehrsgünstige Lage an der Emdenstraße B 72 / B 210 dienen der Vermeidung der Beanspruchung bisher unbelasteter Landschaftsräume.

Zu den Wohnbauflächen im Südosten ist zur Vermeidung von Störeinflüssen zum Lärmschutz eine Festsetzung von maximalen Schallemissionen vorgesehen.

Bzgl. der Vermeidung von Landschaftsbild-Beeinträchtigungen ist eine angemessene Begrenzung der Gebäudehöhen vorgesehen.

Teil A

Der geplante Flächenumfang der Sondergebietsflächen liegt bei ca. 2,7 ha. Entsprechend der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,6 wird eine zulässige Grundfläche von ca. 16.000 qm erreicht. Die Verkehrs- und Grünflächen haben daneben einen Umfang von ca. 0,1 ha und gehen nicht in die zulässigen Grundfläche ein. Unter Berücksichtigung der daneben schon bestehenden und zulässigen Bodenversiegelungen für Stellplätze ergibt sich durch die BPL-Änderung keine zusätzliche Bodenversiegelung.

Teil B

Bei den Wohnbauflächen mit 0,5 ha und einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4, ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1.700 qm. Verkehrsflächen bestehen hier nicht. Eine zusätzliche Bodenversiegelung ergibt sich unter Berücksichtigung der zulässigen Bodenversiegelungen wie etwa für Stellplätze nicht.

Insgesamt ergibt sich in den Teilen A und B eine zulässige Grundfläche von 17.700 qm. Damit wird der Vorprüfwert von 20.000 qm nicht überschritten. Auch der obere Schwellenwert von 70.000 qm wird unterschritten.

Die Detailbewertung der relevanten Einzelkriterien erfolgt durch Vergleich mit dem derzeitigen Planungsstand des Gebietes. Die Ausnutzbarkeit nach § 30 BauGB wird bereits weitgehend ausgeschöpft.

Auswirkungen	Bewertung	Ergebnis
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die Wohnbebauung am Heiratsweg wird durch die Festsetzung maximaler Lärmemissionen ausreichend geschützt. Die Auswirkungen entstehen weitgehend gleich bleibend für unbegrenzte Dauer und sind kaum reversibel.	1
Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen werden nicht angenommen. Es entsteht wie bisher eine mittlere Schwere der Auswirkungen. Dabei ist eine geringe Komplexität bzgl. Naherholung und Biotopschutz gegeben. Die	1

	Auswirkungen stehen im Zusammenhang mit dem gesamten Gewerbegebiet Aurich-West, d.h. zzgl. der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 318, Nr. 79, Nr. 155 und Nr. 249. Das Gebiet wird insgesamt schon fast vollständig ausgenutzt.	
Unfall-, Umwelt- und Gesundheitsrisiken	Das Eintreten ist sehr wahrscheinlich. Größere Auswirkungen als angenommen sind bei den Emissionen unwahrscheinlich (wie bisher).	1
Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Wirkung entspricht voraussichtlich dem Bestand. Die Bodenversiegelung wird voraussichtlich nicht zunehmen. Im Teil A werden die Festsetzungen zum Wallheckenschutz sowie von zu erhaltenden Einzelbäumen im Stellplatzbereich inhaltlich übernommen. Die lt. 1. Änd. BPL 252 bestehende externe Wallheckenkompensation in Tannenhausen, mit einer Erhaltungsfestsetzung im BPL Nr. 321, wird ebenso übernommen. Durch eine Höhenbegrenzung wird eine weiträumige Landschaftsbildbeeinträchtigung vermieden. In Teil B wird die Feldgehölzpflanzung des Lärmschutzwalles, ergänzt um die Baumneupflanzung in Stellplatzbereichen, sowie die Erhaltung von Einzelbäumen übernommen. Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden externen Kompensation nicht angenommen.	1
Zusammenfassung	Die Auswirkungen des Vorhabens lassen für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wie schon im bisherigen Rahmen annehmen.	1

4. Bedeutung des betroffenen Gebietes aufgrund besonderer Merkmale

Das Gebiet wird weit überwiegend als Gewerbefläche genutzt (siehe Luftbild in der Anlage 3). Grundsätzlich ist es dem Naturraum Auricher Geest mit der potentiellen natürlichen Vegetation des Drahtschmielen-Buchenwaldes zuzuordnen. Wertvolle Biotoptypen mit Eignung für Fledermäuse, Insekten, Kleinsäuger und Vögel bzw. ein Lebensraum seltenerer Pflanzen wurden in diesem Bereich, bis auf die bestehen bleibenden Einzelbäume bzw. Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 Absatz 3 bzw. 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, nicht festgestellt.

Der Landschaftsbildwert ist aufgrund des Erscheinungsbildes als typisches Gewerbegebiet gering.

Empfindlichkeit	Bewertung	Ergebnis
Sensibilität bzgl. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten für besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe, Bodennutzungsintensität	Aufgrund der Gewerbeflächendarstellung ist eine besondere Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. der genannten Aspekte weiterhin nicht gegeben, da besondere Natur-, Kultur- oder Bodenmerkmale nicht bestehen.	1
Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete	Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete im Schutzsystem Natura 2000 sind wegen der großen Entfernung von mind. 5 km nicht anzunehmen.	1
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete	Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden.	1
Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden.	1
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Es sind nur vier Laubbäume mit Schutz nach der städtischen Baumschutzsatzung und ca. 100 m geschützte Wallhecken vorhanden.	1
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiete oder Wasservorranggebiete nach LROP sind nicht vorhanden.	1
Auswirkungen auf Baudenkmale, Naturdenkmale und archäologisch bedeutende Bereiche	Baudenkmale, Naturdenkmale und archäologisch bedeutende Bereiche sind nicht bekannt.	1
Zusammenfassung	Der Standort des Vorhabens lässt für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt im bisherigen Rahmen annehmen.	1

5. Ergebnis

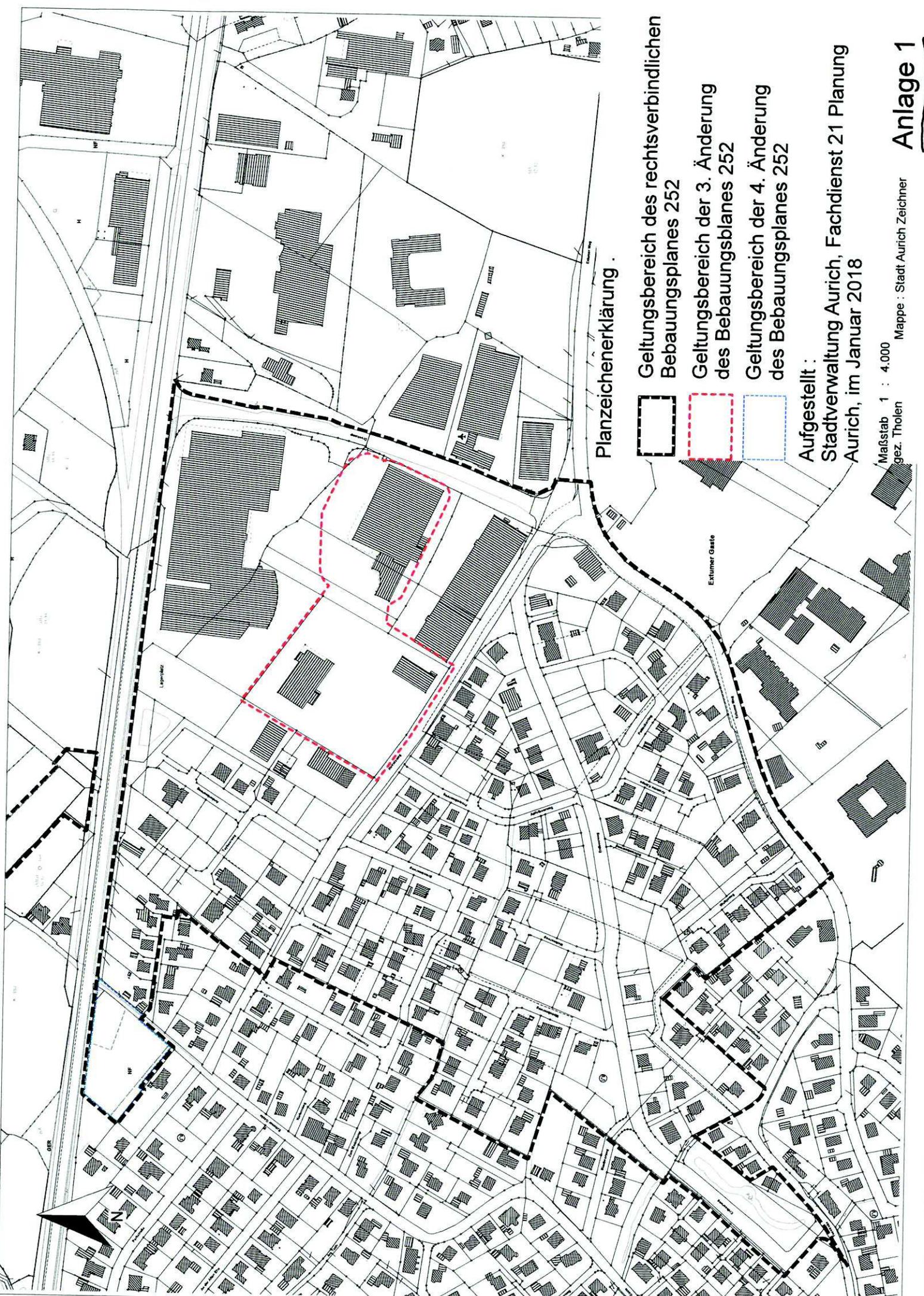
Die Ergebnisse aus den drei Kapiteln Merkmale des Bebauungsplanes, Merkmale der Auswirkungen und Bedeutung des betroffenen Gebietes aufgrund besonderer Merkmale werden im folgenden zusammengefasst.

Für alle drei Kapitel ergibt sich, auch aus den bisherigen Erfahrungen heraus, keine Notwendigkeit einer Umweltprüfung oder einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BauGB, einer UVP nach dem UVPG oder einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach BNatSchG. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind aufgrund der Planaufstellung nicht zu erwarten, auch nicht in Kumulation mit den angrenzenden bestehenden Plänen.

Die verbleibenden Nutzungskonflikte lassen sich auch ohne eine Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren angemessen im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen und der städtebaulichen Abwägung dazu unter Einbeziehung von angemessenen Vermeidungsmaßnahmen nach dem BauGB lösen.

6. Verzeichnis der Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252 3. und 4. Änderung
Maßstab 1 : 4.000
- 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 252 für Teil A / 3. Änderung
Maßstab 1 : 1.000
- 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 252 für Teil B / 4. Änderung
Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung .

- Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 252
- Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 252
- Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 252

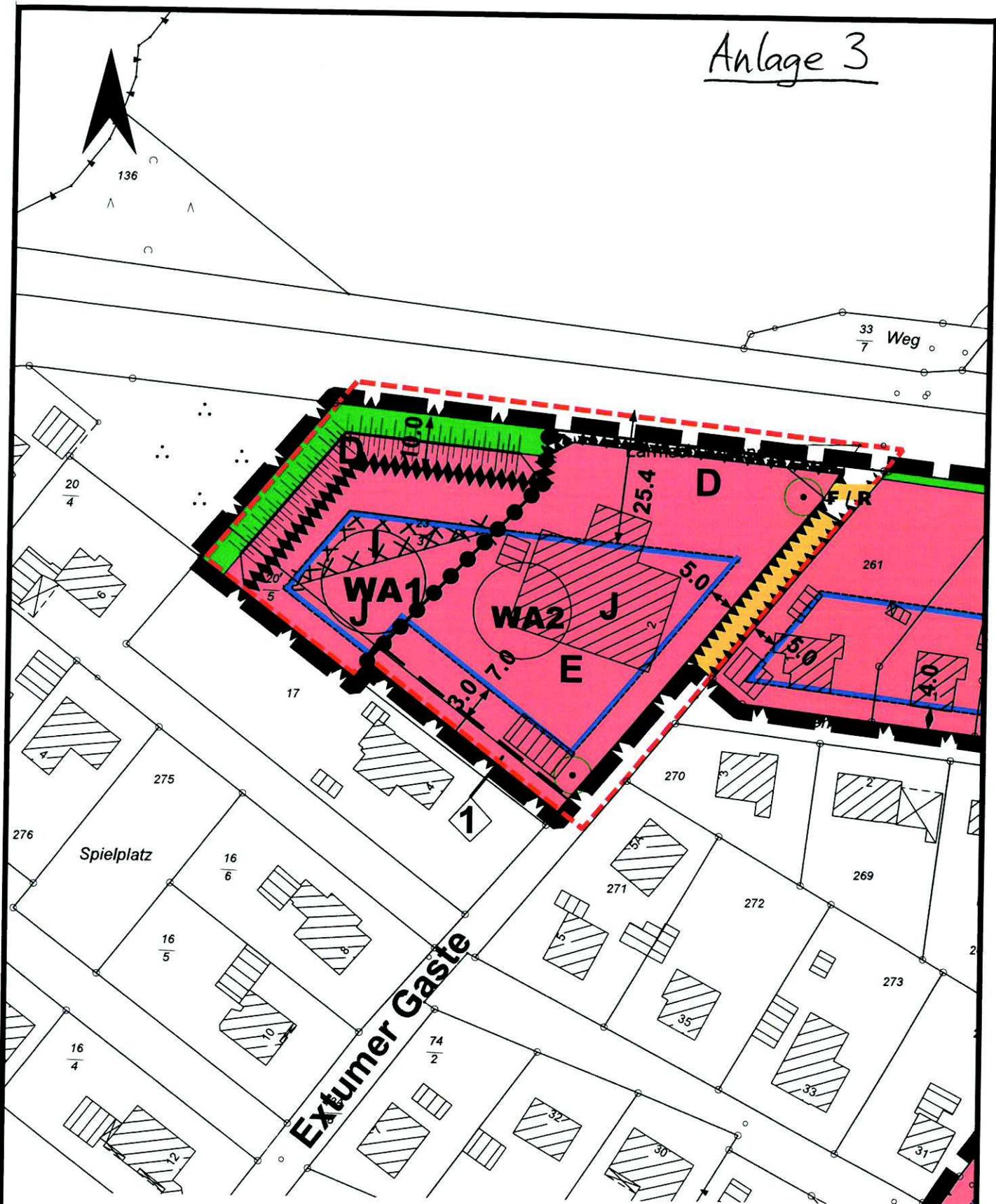
Aufgestellt :

Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst 21 Planung
Aurich, im Januar 2018

Maßstab 1 : 4.000
gez. Tholen

Mappe : Stadt Aurich Zeichner

Anlage 3



 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252
"Wohnbauflächen Extumer Gaste"
hier : Ausschnitt B-Plan Nr. 252
(rechtsverbindlicher B-Plan)

Aufgestellt :
Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Aurich, im März 2017
Maßstab 1 : 1.000 gez. Tholen