

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Bestehende Bauleitplanung

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 aufgehoben. Die Festsetzungen der Bauleitplanung Nr. 252 und Nr. 318 werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegen sind.

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

#### Sonstige Sondergebiete

Zulässig sind:

SO 1.1 Innerhalb des mit SO 1.1 festgesetzten Gebietes ist ein Baumarkt (Einzelhandel für baumarkt spezifische Sortimente) inklusive mit einer Verkaufsfäche (einschließlich der Außenverkaufsfäche) von maximal 13.700 m<sup>2</sup> zulässig. Der Verkauf von zentralrelevanten Randsortimenten im Fachmarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfäche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup>, zulässig.

SO 1.2 Innerhalb des mit SO 1.2 festgesetzten Gebietes ist der Groß- und Einzelhandel mit Baustoffen zulässig. Der Verkauf von zentralrelevanten Randsortimenten ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfäche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup>, zulässig.

SO 1.3 Innerhalb des mit SO 1.3 festgesetzten Gebietes ist ein Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Der Verkauf von zentralrelevanten Randsortimenten im Fachmarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

SO 1.4 nicht festgesetzt

#### SO 1.4-Schulungs- und Beratungszentrum

SO 1.6 Innerhalb des mit SO 1.6 festgesetzten Gebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Discount) mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zulässig. Die Verkaufsfäche des Lebensmittel-Discounts wird auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Verkauf von zentralrelevanten Randsortimenten im Lebensmittel-Discount ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

SO 1.7 Innerhalb des mit SO 1.7 festgesetzten Gebietes ist ein Fachmarkt für Heimtextilien zulässig. Die Verkaufsfäche des Heimtextilienfachmarktes wird auf maximal 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Verkauf von zentralrelevanten Randsortimenten im Heimtextilienfachmarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

SO 1.8 Innerhalb des mit SO 1.8 festgesetzten Gebietes sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel-Verbrauchermarkt) und ergänzende Konzeptionäre des Einzelhandels, handwerkliche Betriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe zulässig. Die Konzeptionäre erbringen ihre Leistung als Nebenleistung des Hauptzwecks. Die Verkaufsfäche des Verbrauchermarktes wird auf maximal 3.200 m<sup>2</sup> einschließlich der Verkaufsfächen für Konzeptionäre festgesetzt. Die Verkaufsfäche der Konzeptionäre darf insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> betragen.

Im Einzelnen sind zulässig:

- ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren
- ergänzende Einzelhandelskleinbetriebe wie z. B. Backshop, Zeitschriftenshop, Fleischerheke, Floristikshop usw.
- handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe die ladennäßig geführt werden wie z. B. Frisöre, Apotheken, Schlüsseldienste usw.
- Gastronomiebetriebe wie z. B. Imbiss, Café usw.

Der Verkauf von zentralrelevanten Randsortimenten im Verbrauchermarkt ist auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind neben den o. g. Nutzungen die für den Betrieb der jeweiligen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig. Gemeinschaftsstellplätze der Sondergebiete sind ergänzend in der mit Planzeichen 15.3 PlanZV umgrenzten Fläche zulässig.

### 3. Abweichende Bauweise a

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

### 4. Gebäudehöhe

(§ 10 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen werden in Meter gemäß Planschneibild festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmittele als nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage. Der obere Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Höhe der Attika; wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt bei geneigten Dächern ergibt sich aus den Schnittlinien der Dachhaut (höchster Punkt der Dachhaut / First).

### 5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb eines Abstandes von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen als Gebäude unzulässig. Ergänzend sind die Bauvorschriften des Fernstraßengesetzes (FSrG) im Bereich der Bundesstraße 72 zu beachten (Hinweis / Nachrichtliche Übernahme Nr. 11).

Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich der Zufahrten, sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind ein Bruttoarbeitsinhalt von mehr als 15 m<sup>2</sup> haben, müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Achsen der Wallhecken einhalten.

Je acht Stellplätzen auf den Sondergebietsflächen ist im Bereich der Stellplatzflächen ein Laubgehölz Hochstamm mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang der standortgerechten Arten Kugel-Spitzahorn/Acer platanoides „Globosum“, Säulen-Weißdorn/Crataegus monogyna stricta, Kugel-Esche/Fraxinus excelsior „Nana“ und/oder Schwedische Mehlbeere/Sorbus intermedia anzupflanzen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Im Bereich der Sondergebietsflächen darf die Grundflächenzahl durch ein Vorfahren bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auf wasserdurchlässigem Unterbau zulässig.

### 6. Lärmimmissionschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einschließlich der Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück insgesamt die aufgeführten immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> 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.

### 7. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### 8. Erhaltung von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zeichnerisch als erhalten festgesetzten Einzelbäume sind im Kronenaußenbereich (Wurzelsaum) von weiterem Bodenauftrag, Bodenabtrag und von Bodenversiegelung freizuhalten. Ausnahmeweise ist eine Befestigung auf bis zu 20% des Kronenaußenbereiches zulässig, wenn eine Befestigung in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine oder Schotterrasen) auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgt. Sie sind bei Abgängigkeit durch einen gleichartigen Hochstamm-Baum mit mind. 18-20 cm Stammumfang zu ersetzen.

### 9. Wallheckenschutz und Wallheckenentwicklung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die natürliche Vegetation der Wallhecken ist zu fördern und zu erhalten. Eine Befanzung mit gebietsfremden Pflanzen und die Ablagerung von Gartenabfällen sowie ein Abdecken mit Folien sowie die Aufstellung von lichterundulässigen Zäunen und der Einbau von Fundamenten ist unzulässig.

In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zu den Achsen der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausnahmeweise sind Sickermulden/Gräben in einem Abstand von mindestens 0,5 m zum Wallfuß der Wallhecken zulässig, wenn sie eine Böschungseignung von 1 : 1,5 oder flacher einhalten. Deren Tiefe ist auf maximal 0,5 m begrenzt.

Die Wallhecken sind in Gehölzrücken je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubstrauch der Arten Sandbirke/Betula pendula, Hasel/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Faulbaum/Frangula alnus, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra und/oder Vogelbeere/Sorbus aucuparia mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) einreihig auf dem Walkkopf mit Gießmulde zu bepflanzen und in Fehlleisten im Walkopfer aus leitigen Oberböden in 1,2 m Höhe und 2,5 m Fußbreite wieder aufzusetzen. Wallheckendurchbrüche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

### 10. Anpflanzung von Einzelbäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Stellen ist ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Laubbaum-Hochstamm mit mindestens 16 - 18 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für zeichnerisch festgesetzte neu anzupflanzende Einzelbäume sind die gebietsheimischen und standortgerechten Arten Sandbirke/Betula pendula, Rotbuche/Fagus sylvatica (nicht an Straßen), Gewöhnliche Esche/Fraxinus excelsior, Waldkiefer/Prunus sylvestris, Stieleiche/Quercus robur, Säulenstieleiche/Quercus robur fastigiata und/oder Flatterulme/Alnus incana zu verwenden. Im Kronenaußenbereich sind am Stammfuß mindestens 10 qm Wurzelraum von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten.

### 11. Wallheckenneuanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen. Sie sind je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubstrauch der Arten Sandbirke/Betula pendula, Hasel/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Faulbaum/Frangula alnus, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra und/oder Vogelbeere/Sorbus aucuparia mit mind. 100-150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) einreihig auf dem Walkkopf mit Gießmulde zu bepflanzen.

## II. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

- DIN 45691: Geräuschkontingenterierung. 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
- 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
- DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2008
- LAGA M20: Lander-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, München: Lander-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

## II. HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### (Fortsetzung)

### 2. Altlasten / Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort „Beenen Baustoffe“ (Betriebskante mit 16.000 l Tank), geführt unter der Nr. 452.001.5.901.0022 im Altlastenkataster des Landkreises Aurich.

Sofern es im Rahmen der Baulätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Baulätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich 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 (LAGA M20, 1997) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer anschließenden Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### 3. Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 melderpflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### 4. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

(§ 22 Absatz 1 NAGBNatSchG und § 29 BtNatSchG)

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten sechzehn 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 Bodenbestattung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronenaußenbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgraben und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausstattungen 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.

### 5. Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

### 6. Wallheckenschutz

(§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG und § 39 Abs. 1 und 5 NAGBNatSchG)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes sind mit zusammen 431 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 300 m Länge auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten und als neu anzulegende festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfäche als neu anzulegende Ersatzwallhecke für Wallhecken im Plangebiet. Sie liegt am Gemeindegeweg Boornweg in der Gemarkung Rahe, Flur 2, Flurstück 132/17 mit einer Länge von 66 m (Fallnummer 186 des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes).

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die im Bebauungsplan Nr. 321 als zu erhalten festgesetzte und auf einer privaten Grundstücksfäche gelegene Ersatzwallhecke im Plangebiet im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252. Sie liegt am Gemeindegeweg Am Heimer in der Gemarkung Tammenhausen, Flur 6, Flurstück 242, 243 und 244 mit einer Länge von 65 m.

Dieses nach NAGBNatSchG geschützte 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 Walkopfer nur abschnittsweise und nur im mindestens schichtigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Walkboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG nur die folgenden im betreffenden Gebiet der mittelfrostfreien Geest in freier Natur vorkommenden Gehölzarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, ein feuchtschattiger Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Orchenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgieselblatt/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 Bebauungspläne 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 die Wallheckenschutzes zuständig.

### 7. Besonderer Artenschutz

(§ 44 Abs. 1 und 5 NatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäischen wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden 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 Zugriffsvorfälle, wenn europäische Vogelarten oder Fledermäuse betroffen sind, die alleamt 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-, Mauer-, 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.

### 8. Hinweise zum Lärmimmissionschutz

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<sub>eq</sub> = 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 konfigurationsabhängigen 1 m. Die Berechnung der äquivalenten A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind. Eine meteorologische Korrektur C<sub>met</sub> wurde nicht berücksichtigt.

Eine 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 im räumlichen Zusammenhang mit dem zulässigen Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

### 9. Sortimentliste

(§ 1, Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentliste“ sowie die Differenzierung zwischen Arbeit- und Warengruppen die entweder zentralrelevant oder nicht zentralrelevant sind, oder beide Eigenschaften erfüllen. Die „Auricher Sortimentliste“ ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentralrelevante Sortimente	Nicht Zentralrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Bücher	Baumarktartikel, Baustoffe
Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation	Bodenbeläge
Foto, Film	(inkl. Teppiche und Teppichböden)
Geschenkartel	Büromaschinen
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat	Campingartikel
Kurzwaren, Handhabshilfen	Elektronik (inkl. Bekleidungsartikel)
Lebenswaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schürzen)	Farben, Lacke, Tapeten
Optik, Hörgeräteakustik	Fahrzeuge
Schreibwaren	Gartenbedarf, Pflanzen
Schuhe	Heimtextilien
Spielwaren (inkl. Bauspiele)	Lampen, Leuchten
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung	Markenwaren, Waffen, Sammelobjekte
Uhren und Schmuck	Großelektro (wieha Wae)
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datengeräte)	Reiz- und Angelgeräte
Wäsche, Schlumpf, sonstige Bekleidung	Kfz-Zubehör
	Möbel (inkl. Matten, Kinderwagen)
	Santibarbedarf
	Sporgirgolein
	Werkzeuge, Eisenwaren
	Zoobedarf
Nahversorgungsrelevante (zugleich zentralrelevante) Sortimente	
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren	
Drogenartikel, Parfümartikel, Arzneimittel (Apotheken)	
Schreibwaren, Filzstift	
Zeitschriften / Zeitungen	

### 10. Leitungsbetreiber

Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Öffentlichkeit zu prüfen.

Ferner wird für den zukünftigen Anschluss neuer Gebäude an das Telekommunikations-Hochgeschwindigkeitsnetz auf § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz hingewiesen. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen, sollen sich gebäudenäher bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Lernorte, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einen Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudenäheren Netzkomponenten ausstatten.

### 11. Anbauverbotszone B 72, Emdor Straße

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FSrG) gelten folgende Bauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der Anlage vorgesehenen Verkehrsflächen: Hochbauten jeder Art (alle Anlagen, die über Erdgleiche hervorragen) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen in einer Entfernung bis 20 m von der Bundesstraße 72, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Von diesem Bauverbot kann nach § 9 Abs. 8 nur die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachdrücklich dargestellt.

### 12. Baugruben

Die Baugruben sind so zu gestalten, dass sie den Anforderungen der DIN 18245 entsprechen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### (Fortsetzung)

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Johann-peter schmidt 26603 Aurich  
dipl.-ing. architekt Bgm.-Schweining Str. 12  
T +49-0541-09534

### 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

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 27.10.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 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 wurden am 18.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und der Entwurf der Begründung haben vom 29.05.2018 bis zum 02.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem geänderten und ergänzten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung beschlossen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, das Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte und ergänzte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und der Entwurf der Begründung haben vom 23.11.2018 bis zum 23.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

### 5. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem geänderten und ergänzten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung beschlossen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, das Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte und ergänzte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und der Entwurf der Begründung haben vom 23.11.2018 bis zum 23.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

### 6. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem geänderten und ergänzten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die 2. öffentliche Auslegung beschlossen. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, das Stellungnahmen nur