



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

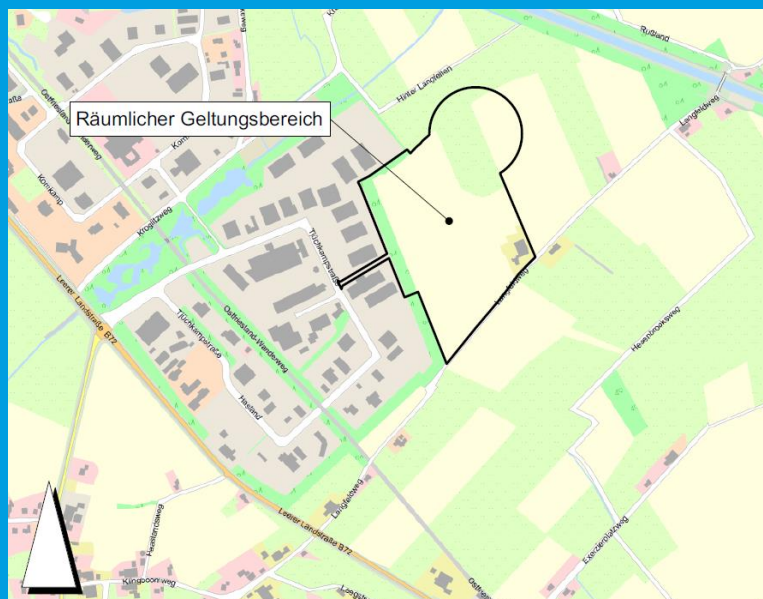
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 404 „2. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHIRUM I“ Begründung (Entwurf)

Stadt Aurich



PROJ.NR. 12167 | 27.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung	8
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	9
4.5.	Weitere Vorgaben	10
5.	Planungsziele	11
6.	Städtebauliches Konzept	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	12
7.1.	Art der baulichen Nutzung	12
7.1.1.	Gewerbegebiet	12
7.1.2.	Sondergebiet Windenergie, Landwirtschaft und Landschaftspflege	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.1.	Zulässige Grundfläche	15
7.2.2.	Höhe baulicher Anlagen	16
7.3.	Abweichende Bauweise	17
7.4.	Baugrenzen	17
7.5.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
7.6.	Private Verkehrsflächen	18
7.7.	Regenrückhaltebecken	19
7.8.	Erhaltung von Gehölz und Graben	19
7.9.	Festsetzungen zur Landschaftspflege	19
7.10.	Immissionsschutzwall	21
8.	Nachrichtliche Übernahmen	22
8.1.	Wasserschutzgebiet	22

8.2.	Wallhecken	22
8.3.	Baumschutzsatzung der Stadt Aurich	22
8.4.	Luftverkehrshindernis	22
9.	Oberflächenentwässerung	23
10.	Erschließung	23
10.1.	Verkehrliche Erschließung	23
10.2.	Versorgung	23
10.3.	Entsorgung	24
11.	Hinweise	25
12.	Flächenbilanz	26
13.	Umweltbericht	26
14.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	26
15.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	26
16.	Verfahrensvermerke	27
17.	Zusammenfassende Erklärung	27

1. Anlass der Planung

Vonseiten zweier Betriebe, die im Gewerbegebiet im Ortsteil Schirum ansässig sind, bestehen Erweiterungsabsichten. Die Stadt Aurich hat dieses Ansinnen geprüft und in den zuständigen Gremien beraten. Dies hat zum Ergebnis, dass das Vorhaben befürwortet wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird die 76. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

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

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

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

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

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich angrenzend ans Gewerbegebiet Schirum I zwischen dem Ems-Jade-Kanal im Nordosten, dem Krogglitztief im Nordwesten und der kommunalen Straße „Langfeldweg“ im Südosten. An diese Straße grenzt es unmittelbar an und schließt die Gebäude der Hausnummer 19 ein (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle). Es umfasst teilweise Flächen innerhalb des Gewerbegebiets Schirum I. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 12,89 ha. Es befindet sich in Flur 5 der Gemarkung Schirum.

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

3. Bestandssituation

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

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

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

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

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Aurich wird als Mittelzentrum festgelegt (schwarzer Kreisring). Die B 72 „Leerer Landstraße“ wird als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie), der Ems-Jade-Kanals

als Vorranggebiet für Schifffahrt (blaue Linie), das krumme Tief südöstlich des Plangebiets als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund (grüne Linie).

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

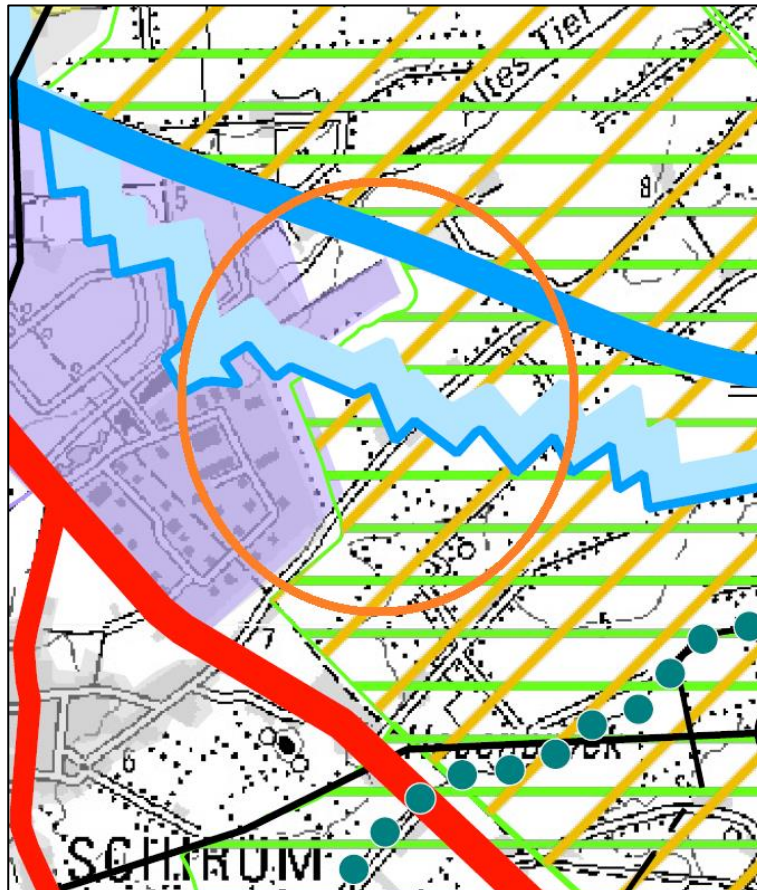
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich hat die Vorranggebiete aus dem LROP für die B 72 „Leerer Landstraße“ (rote Linie), den Ems-Jade-Kanal (blaue Linie) und das Krumme Tief (grüne Punktlinie) übernommen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines kombinierten Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung (grüne waagerechte Schraffur) sowie Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (diagonale gelbe Schraffur). Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Die bestehenden Gewerbegebiete sind als Vorranggebiete für industrielle Anlagen und Gewerbe dargestellt (Flächenfarbe hellviolett). Zudem stellt das RROP gemäß Kap. 3.1.3 Ziffer 09 die Wallheckenlandschaft unter besonderen Schutz und trifft ergänzend zum ohnehin geltenden Naturschutzrecht konkretisierende Regelungen.

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

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



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



4.2. Flächennutzungsplanung

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

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

Aus diesen Darstellungen lässt sich der vorliegende Bebauungsplan nicht entwickeln. Daher wird die o. g. Fläche für die Landwirtschaft im Zuge der parallel durchgeführten 76. Änderung des Flächennutzungsplans in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich stellt für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine wertvollen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Ein Bestand an Feuchtgrünland etwa 600 m nordwestlich des Plangebiet ist als solcher Bereich registriert. Im Hinblick auf die Eigenart, Vielfalt

und Schönheit des Landschaftsbildes ordnet der Landschaftsrahmenplan den ganzen Stadtteil Schirum dem Wallheckenkerngebiet um Aurich zu. Der Ostfriesland-Wanderweg ist als unbefestigter Weg eingetragen, der Hauptort Schirum als Haufensiedlung.

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

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

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

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

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

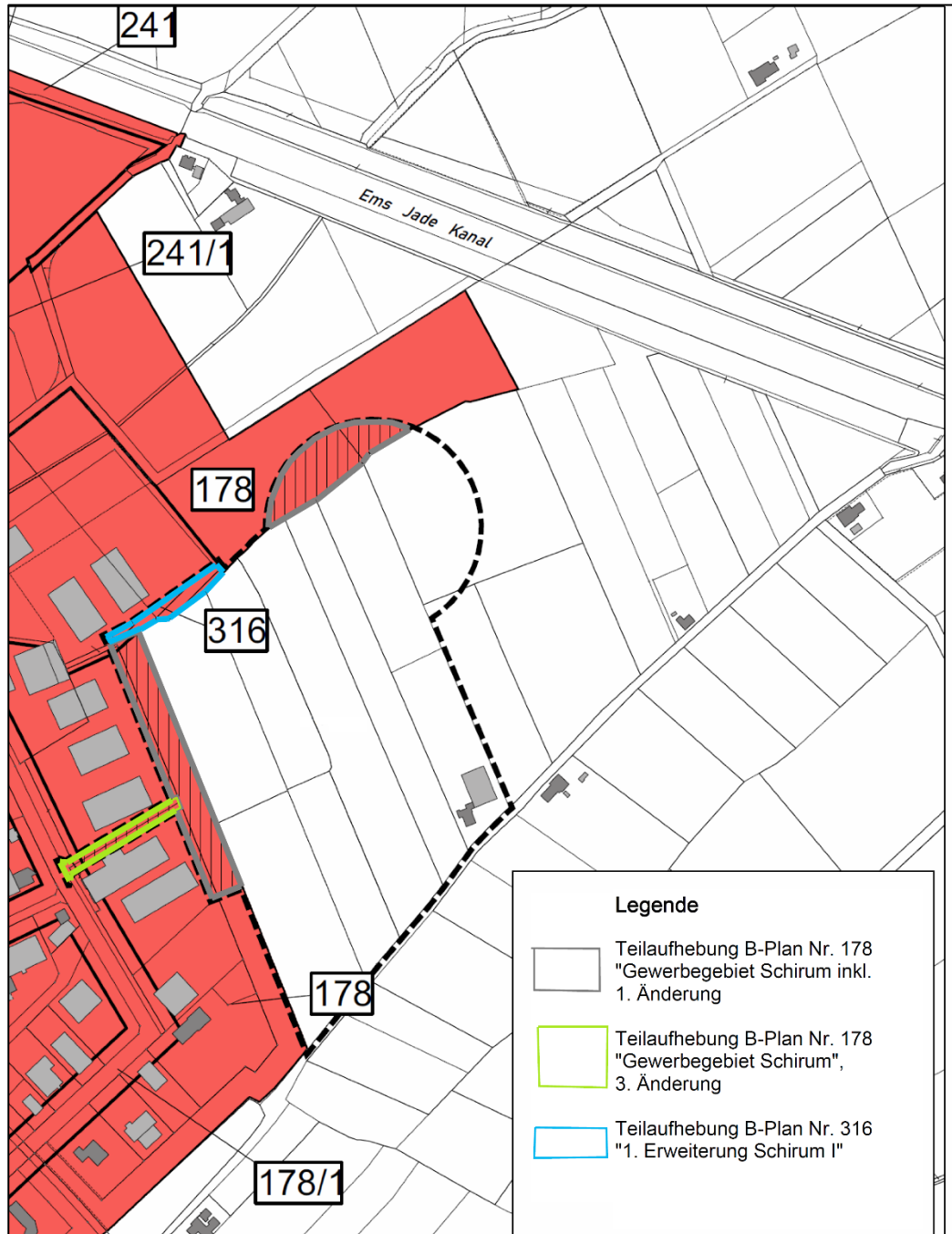
Die Bebauungspläne Nr. 178 und 241 wurden zwischen 2000 und 2017 jeweils 3-mal geändert.

Die beplanten Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 178 (einschließlich 1. und 3. Änderung) und Nr. 316. Diese Bebauungspläne setzen jeweils eine Gehölzpflanzung, ein Industriegebiet sowie ein Regenrückhaltebecken fest, in den beiden letztgenannten Fällen mit zu erhaltender Wallhecke.

Die o. g. rechtswirksamen Bebauungspläne werden im vom vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereich teilaufgehoben, da die betreffenden Festsetzungen nicht als verbindliches Planungsrecht wieder aufleben sollen, falls die aktuellere Bauleitplanung außer Kraft treten sollte. So bleibt die städtebauliche Ordnung auf Dauer gewährleistet. Diese Teilaufhebungen werden in das Aufstellungsverfahren integriert, indem sie Teil der Beschlussfassung werden.

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

Abbildung 3: Übersicht über die rechtswirksamen Bebauungspläne (ohne Maßstab) mit Teilaufhebungen



4.5. Weitere Vorgaben

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

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

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

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

5. Planungsziele

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

Die Erweiterungsabsichten der beiden Betriebe sind sehr konkret. Ihre wirtschaftliche Entwicklung ist anhaltend positiv verlaufen und das jeweils vorhandene Flächenpotenzial ausgeschöpft. Insofern wird neues gewerbliches Bauland benötigt (ausführlich hierzu siehe die Begründung zur 76. Änderung des Flächennutzungsplans). Dies erfordert die Durchführung einer verbindliche Bauleitplanung. Im Zuge dessen soll auch die Errichtung von Windenergieanlagen zur Versorgung des Gewerbegebiets mit nachhaltig erzeugter Energie ermöglicht werden. Zudem ist bei der Flächeninanspruchnahme auch der Bedarf für die Regenrückhaltung zu berücksichtigen.

Insofern ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder Teile der im Zuge der 76. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen Bauflächen nicht zu beplanen.

6. Städtebauliches Konzept

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

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

Eine im Vorfeld der Planaufstellung durchgeführte Bodenuntersuchung hat ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes eine Regenrückhaltung erfordert, damit die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann.

Die entsprechenden Anlagen werden im Süden des Plangebiets angeordnet, da dies topografisch die günstigste Stelle hierfür ist.

An den Außengrenzen des Plangebiets bleiben die vorhandenen Wallhecken erhalten. Sie binden das Plangebiet optisch in das Landschaftsbild ein und wirken ästhetisch und ökologisch anreichernd. Im Bereich für die Regenrückhaltung werden die Wallhecken ebenfalls erhalten, da der ordnungsgemäße Ausbau der entsprechenden Becken dies erlaubt (vgl. u.). Bedingt durch den umfangreichen Platzbedarf für Bebauung und Erschließung von gewerblichen Nutzungen ist die Erhaltung weiterer Gehölzbestände nicht möglich. Dies betrifft auch einen Teil des Grünstreifens, der das Gewerbegebiet Schirum I umgibt. Hier werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der kommunalen Abwägung zurückgestellt und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Das RROP berücksichtigt die Bedeutung der Wallhecken dahingehend, dass eine Beseitigung von Wallhecken im Zuge der Entwicklung und Erschließung von Bauland zwar zugelassen wird, aber als Ausgleich für die Beseitigung von Wallhecken eine Neuherstellung im Verhältnis von mindestens 1:2 gefordert wird. Dies wird bei der Aufstellung der vorliegenden Planung beachtet. Näheres dazu ist dem Umweltbericht zu entnehmen (s. Kap. 13).

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

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

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

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Gewerbegebiet

Für die vorliegend geplante Erweiterung des Bestandes an gewerblichem Bauland kommt ein Industriegebiet nicht infrage, da diese gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dies bezieht sich v. a. auf das hohe Störpotenzial von Betrieben, die sich der Industrie zuordnen lassen. Ein Bedarf an solchen Nutzungen ist allerdings vonseiten der lokalen Wirtschaft

derzeit nicht vorhanden. Für die langfristige städtebauliche Entwicklung - insbesondere die Vermeidung des Brachfallens von gewerblichem Bauland - ist es sinnvoller, eine möglichst breite Palette an zulässigen Nutzungen anzubieten. Dies schließt auch und gerade solche mit höheren Schutzansprüchen ein. Daher wird für die vorliegende Planung aus dem Katalog der BauNVO gemäß § 8 das Gewerbegebiet gewählt.

Im Gebiet soll grundsätzlich eine gewerbliche Nutzung in einem engeren Sinne stattfinden, so wie es den Planungszielen entspricht (s. Kap. 5). Daher werden sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, zumal bei einer solchen Festsetzung die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets immer gewahrt bleibt. Im Zuge der oben erwähnten langfristigen Perspektive ist es aber auch sinnvoll, Dienstleistungsbetriebe ohne besondere Einschränkungen zuzulassen.

In dieses Nutzungskonzept fügen sich bestimmte Gewerbebetriebe allerdings nicht ein. Dies sind zum einen die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotel) sowie Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Imbiss, Restaurant). Derartige Betriebe wären bedingt durch die Lage des Plangebiets deplatziert und können in anderen Teilen des Stadtgebiets sinnvoller untergebracht werden. Auch Bordelle fallen planungsrechtlich unter die Formulierung „Gewerbebetriebe aller Art“ in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und gelten nicht etwa als Vergnügungsstätten, wie es z. B. bei Spielhallen der Fall ist. Beide Nutzungen üben erfahrungsgemäß einen Einfluss auf ihr Umfeld aus, der im Rahmen der vorliegenden Planung nicht toleriert werden soll. Hier sind insbesondere die Verdrängung anderer Nutzungen und der sog. Trading-Down-Effekt zu nennen. Zudem ist zu beachten, dass sich der Hauptort von Schirum unweit des Plangebiets befindet. Auf diesen Ort einer stadtinternen Zentralität, insbesondere hinsichtlich des Wohnens, sollen derartige Auswirkungen vermieden werden. Während die Ansiedlung von Spielhallen bereits durch den o. g. Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unmöglich wird, wird die von Bordellen durch die Nennung als nicht zulässiges Gewerbe ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind laut Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich in Gewerbegebieten generell nicht erwünscht. Die Ansiedlung von Einzelhandel soll vorwiegend an städtebaulich integrierten Standorten stattfinden und nicht die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet beeinträchtigen. Daher wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nur eine bestimmte Branche zugelassen. Dies ist am vorhandenen Bestand und den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne orientiert. Der Verkauf von selbst produzierten Waren am Ort der Produktion und durch die Produzenten selbst (sog. Fabrikverkauf) ist mit den Zielen der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet verträglich, sofern der Umfang nicht zu groß ist. Die Möglichkeit des Fabrikverkaufs ist in vielen denkbaren Fällen eine attraktive Option. Sie kann dazu beitragen sicherzustellen, dass das bereitgestellte gewerbliche Bauland langfristig, durchgehend und vollständig genutzt wird. Die aktuelle Rechtslage lässt Fabrikverkauf generell zu. Ob eine Verkaufsstätte tatsächlich einen Fabrikverkauf darstellt, ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen im jeweiligen Bauantragsverfahren zu beurteilen. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan keine weitere Regelung getroffen.

Sofern im Bebauungsplan keine anderslautende Regelung getroffen wird, sind Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig. Damit

bestünde ein Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung für entsprechende Vorhaben. Im Sinne des Planungsrechts ist hierbei die Ausübung von Sport ohne Gewinnabsicht ausschlaggebend. Im typischen Fall sind gemeinnützige Vereine die Betreiber, es können aber auch Kommunen oder andere Körperschaften Träger sein. Die oben erwähnte generelle Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke kommt nicht infrage, da die gewerblichen Nutzungen im vorliegend geplanten Gewerbegebiet den Vorrang haben sollen (s. o.). Allerdings soll die Zulässigkeit nicht vollständig ausgeschlossen werden, da bestimmte Fälle denkbar sind, in denen es sinnvoll ist, solche Anlagen zuzulassen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein Standort aufgrund von Platzbedarf und Störpotenzial nur schwer zu finden ist. Zur Erläuterung seien an dieser Stelle Schießhallen und ähnliche Einrichtungen zur Ausübung des Schießsports erwähnt, da es in Aurich und Umgebung mehrere Schützenvereine gibt. In Gewerbegebieten sind i. d. R. entsprechend große und zugleich gut erreichbare Grundstücke verfügbar. Auch der Schutzanspruch gegenüber Schallimmissionen in der Nachbarschaft ist weniger hoch, was den technischen und finanziellen Aufwand für entsprechende Schutzmaßnahmen verringert (Im vorliegend geplanten Gewerbegebiet ist ohnehin keinerlei Wohnnutzung zulässig.). Ein solcher beispielhafter Fall liegt in der Nachbarschaft im Gewerbegebiet Schirum III vor, wo der Schützenverein aus Schirumer Leegmoor einen entsprechenden Standort gefunden hat und nutzt. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im vorliegenden Bebauungsplan erhält die Stadt im Baugenehmigungsverfahren ein Mitspracherecht und kann im Einzelfall darüber entscheiden, ob eine sportliche Nutzung mit Gemeinbedarfscharakter den Vorrang vor Ansiedlung und Betrieb von Gewerbe bekommt. An dieser Stelle ist klarstellend zu erwähnen, dass die Ausübung von Sport gegen Entgelt (z. B. Fitnessstudios, Bowling- oder Kartbahnen, Kletteranlagen) unter den Begriff des Gewerbebetriebs oder die Ausübung freier Berufe fällt. Diese werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf die lokale und regionale Wirtschaft im vorliegend geplanten Gewerbegebiet ohne Einschränkungen zugelassen.

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

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

Belangen des Wasserschutzes und der vorliegenden Planung. Die Festsetzung entsprechender Nutzungseinschränkungen sichert den ordnungsgemäßen Grundwasserschutz ab.

7.1.2. Sondergebiet Windenergie, Landwirtschaft und Landschaftspflege

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

Im Zusammenhang mit der Energieerzeugung kommt Windenergieanlagen entsprechend der Zweckbestimmung der Vorrang zu. Allerdings ist in jüngster Vergangenheit die Bedeutung der Erzeugung von reinem Wasserstoff durch Elektrolyse mit Strom aus Windenergie deutlich gestiegen. Windenergie- und Wasserelektrolyseanlagen werden aus Gründen von Effizienz und Synergie oft an einem Standort miteinander kombiniert. Dies ist auch infolge der vorliegenden Planung sinnvoll umsetzbar, da das Sondergebiet hierfür genügend Raum bietet. Wasserelektrolyseanlagen werden daher als ergänzende Nutzung ausdrücklich zugelassen. In die Formulierung der textlichen Festsetzungen wird klarstellend aufgenommen, dass Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Energieerzeugung auch baugebietsübergreifend im Sondergebiet und Gewerbegebiets zulässig sind. Durch die direkte Nachbarschaft besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang, der Synergien mit sich bringen kann.

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

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Zulässige Grundfläche

Für das Gewerbegebiet wird der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO voll ausgeschöpft. Eine hohe Ausnutzung des Baulands ist effizient und beschränkt die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß. Dies gilt speziell für gewerbliche Anlagen, da diese üblicherweise besonders große Grundflächen aufweisen. Bei einer geringeren Ausnutzung des Baulands müsste die ausgewiesene Fläche für Gewerbe größer sein, was nicht gewünscht ist.

Das Sondergebiet erhält als Ganzes eine nutzbare Grundfläche, die es im Sinne der Zweckbestimmung eigenständig nutzbar macht. Hierbei sind u. a. Aufstellflächen berücksichtigt, die im Verhältnis zu den vorhandenen Anlagen zur Gewinnung von Windenergie einen erheblichen Umfang erreichen können, der allerdings technisch notwendig und damit unabdingbar ist.

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen

In der vorliegenden Planung gilt es, den künftigen Aktivitäten der Grundstücksnutzer im Gewerbegebiet angemessenen Raum zu geben, ohne die Bauleitplanung aufgrund von unerwarteten Entwicklungen ändern zu müssen. Einer der erweiterungswilligen Betriebe kann eine über 20 m hohe Produktionsanlage als konkretes Beispiel benennen, wie der laufende Betrieb sinnvoll ergänzt werden könnte. Die große Höhe ist technisch notwendig und kann nicht unterschritten werden.

Eine Höhenentwicklung, die das festgesetzte Höchstmaß der benachbarten Bebauungspläne überschreitet, wird als unkritisch angesehen, da sich das Plangebiet hinter einem bestehenden Gewerbegebiet befindet und die einfassenden Wallhecken erhalten bleiben. Somit wirken hoch aufragende Bauten nur wenig beeinträchtigend auf das Orts- und Landschaftsbild. Der Ostfriesland-Wanderweg ist ohnehin auf dem Großteil seiner Strecke von begleitenden Gehölzbeständen optisch abgeschirmt. Zudem sorgen die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen dafür, dass zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen stets ein beträchtlicher Abstand eingehalten werden muss, was die mögliche Zahl solcher Anlagen begrenzt.

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

Im Sondergebiet wird keine Höhenbeschränkung für die Windenergieanlagen festgelegt. Hierbei wird u.a. auf das Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) verwiesen wo es heißt, dass künftig Flächen, in denen Höhenbeschränkungen für Windenergieanlagen gelten, nicht für die Erreichung der Flächenbeitragswerte mit herangezogen werden können. Der Geltungsbereich befindet sich in der Minimum Vectoring Altitude (MVA)-Zone NT1 der Radaranlage Wittmundhafen sowie im Erfassungsbereich

der Verteidigungsanlage Brockzetel, weshalb es eine indirekte Höhenbeschränkung für die WEAs von etwa 200 m über Geländeoberkante gibt, die im jeweiligen Genehmigungsverfahren genauer zu prüfen ist. Zudem sind im Genehmigungsverfahren die mess- bzw. berechenbaren Umweltauswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes und Schattenwurfs zu behandeln.

Diese Ausführungen gelten entsprechend auch für Windenergieanlagen im Gewerbegebiet. In Bezug auf die Bemühungen zum Ausbau der Versorgung mit regenerativen Energien ist es allgemeiner Konsens, dass Windenergieanlagen auch und gerade in Gewerbe- und Industriegebieten vermehrt errichtet werden sollen. Auch der Gesetzgeber hat dies bekräftigt. Zum einen indem die §§ 8 und 9, jeweils Abs. 2 Nr. 1 BauNVO kürzlich um die Klarstellung ergänzt wurden, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig sind. Zum anderen wurden auch die §§ 14 und 19 modifiziert, um den genannten Ausbau der Energieversorgung zu fördern.

7.3. Abweichende Bauweise

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

7.4. Baugrenzen

Die Baugrenzen im Gewerbegebiet sind so gewählt, dass das bereitgestellte Bauland entsprechend den obigen Ausführungen maximal ausgenutzt werden kann. Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich im Wesentlichen unmittelbar aus den Festsetzungen zur Biotoperhaltung im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet sowie zur Landschaftspflege (s. Kap. 7.8 u. 7.9). An die Baugrenzen der angrenzenden Pläne Nr. 178 „Gewerbegebiet Schirum“ und Nr. 316 „1. Erweiterung Schirum I“ wird ohne Lücke oder Versprung angeschlossen. So entsteht auch hier eine zusammenhängende Fläche mit einer gemeinsamen Regelung.

Im Sondergebiet wird die Zulässigkeit von baulichen Hauptnutzungen mit der Festsetzung einer Baugrenze auf den Teilbereich beschränkt, der mit dem angrenzenden Gewerbegebiet im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht (vgl. Kap. 7.1.2). Hierbei handelt es sich um das Flurstück 29 und einen kleinen Teil des Flurstücks 31. Es ist sinnvoll, die Zulässigkeit von Anlagen zur Energiegewinnung hier zu konzentrieren. Die Flächen außerhalb dieses Bereichs müssen daher nicht baulich nutzbar sein, um die Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren. Die Baugrenze ist so festgesetzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche zu den unbeplanten Flächen nach Osten und Süden nur durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs begrenzt wird. Zum einen ist damit die städtebaulich ordnende Wirkung gegeben. Zum anderen kann bei eventuellen weiteren Ausweisungen von Bauland sinnvoll und ohne Lücken oder Überplanungen des vorliegenden

Bebauungsplans angeschlossen werden.

Mit Verweis auf die einschlägige Rechtsprechung¹ bezieht sich die Festsetzung überbaubarer Flächen bei Windenergieanlagen nur auf die Fundamente und Masten (erdverbundene Teile). Um die räumliche Anordnung von Windenergieanlagen auf Baugrundstücken festzulegen genügt das. Baugrenzen für die Rotoren sind nicht zwingend erforderlich. Mit der Stellung des Mastes liegt fest, um welchen Punkt sich die Nabe mit dem Rotor dreht. Daraus ergibt sich auch, welche Fläche der Rotor beim jeweiligen Stand der Technik maximal überstreichen kann. Die Rotoren dürfen also die Baugrenzen bis zur äußeren Grenze des festgesetzten Sondergebietes überschreiten. Das Überstreichen der Flächen im Gewerbegebiet ist ohnehin zulässig. Dies wird nur klarstellend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

7.5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Da die Baugrenzen großzügig festgesetzt sind, besteht keine Notwendigkeit, außerhalb der Baugrenzen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) oder Nebengebäude zuzulassen. An den Rändern des Gewerbegebiets bilden entsprechend dimensionierte Geländestreifen, auf dem zwar die gewerbliche Nutzung, aber keine Nebengebäude zugelassen werden, eine Pufferzone zu Wallhecken, den Flächen für die Erhaltung von Gehölz und Gräben, Eingriffsminderung und -ausgleich sowie dem Immissionsschutzwall (vgl. Kap. 7.8, 7.9 u. 7.10).

Entlang der eben genannten Strukturen wird ein angemessen breiter Streifen von baulichen Anlagen freigehalten, um sie in Bestand und Funktion zu sichern. Der Begriff „bauliche Anlagen“ ist im Sinne des Bauordnungsrechts nach § 2 Abs. 1 NBauO zu verstehen und schließt damit u. a. Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Lager- und Abstellplätze ein.

7.6. Private Verkehrsflächen

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

Der „Langfeldweg“ wird für das Plangebiet nur eine sehr untergeordnete Erschließungsfunktion erfüllen. Der gegenwärtige Ausbauzustand ist hierfür nicht geeignet.

¹ Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 21.10.2004 - 4 C 3.04

Eine entsprechende Ausbaumaßnahme wäre unverhältnismäßig, da der „Langfeldweg“ nach dem Knotenpunkt mit der B 72 „Leerer Landstraße“ auf einer Strecke von rund 450 m bis zum Plangebiet kein weiteres Bauland erschließen würde. Zudem wird der Ostfriesland-Wanderweg auf einer Strecke von ebenfalls rund 450 m bereits 2 Mal von der „Tjüchkampstraße“ gequert. Eine weitere Querung durch eine lokale Haupterschließungsstraße würde die Naherholungsfunktion des Ostfriesland-Wanderwegs beeinträchtigen und wäre auch aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig. All dies bedeutet allerdings nicht, dass der „Langfeldweg“ vom Plangebiet vollständig abgebunden werden muss. Er kann im Rahmen seiner verkehrlichen Leistungsfähigkeit als untergeordnete Erschließung „zur Hintertür“ des Plangebiets genutzt werden. So ist es möglich, den südlichen Teil des Plangebiets auf kurzem Weg zu erreichen, ohne die übrigen Flächen durchqueren zu müssen. Eine befestigte Verkehrsfläche am „Langfeldweg“ ist insbesondere für die Zugänglichkeit der Flächen für die Regenrückhaltung sowie für Eingriffsminderung und -ausgleich zu deren Unterhaltung zweckmäßig. Die festgesetzte Fläche gehört zur ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und ist im Bestand bereits versiegelt. Um den eben beschriebenen Zweck zu erfüllen, ist kein weiterer Ausbau notwendig. Insofern wird durch die Sicherung einer untergeordneten verkehrlichen Anbindung kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

7.7. Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken sind mehrere Einzelbecken vorgesehen. So werden zum einen ein ausreichendes Einstauvolumen erreicht und zum anderen die Wallhecken in diesem Bereich erhalten. Die von Norden nach Süden verlaufend geplanten Unterhaltungswege befinden sich ebenfalls innerhalb der festgesetzten Fläche. Die übrigen Wege um die Einzelbecken liegen innerhalb der Fläche für Eingriffsminderung und -ausgleich (vgl. Kap. 7.9).

7.8. Erhaltung von Gehölz und Graben

Die Eingrünung des Gewerbegebiets Schirum I, die entlang des östlichen, südlichen und westlichen Randes verläuft, bewirkt eine Gliederung sowie strukturelle Anreicherung zwischen den bebauten Flächen. Dies wirkt sich positiv aus, sowohl örtlich in städtebaulicher Hinsicht als auch auf Natur und Landschaft allgemein. Sie soll daher so weit wie möglich erhalten bleiben und ihre Funktion im erweiterten Gewerbegebiet weiter ausüben. Insofern wird auf den entsprechenden Flächen eine Erhaltungsfestsetzung getroffen. Vom Erhaltungsgebot ausgenommen sind notwendige Unterbrechungen des Grünzugs für die gewerbegebietsinterne Erschließung. Diese werden in einem angemessenen Umfang zugelassen. Die Festsetzung erfolgt rein textlich, damit für die Ausführung eine hinreichende Flexibilität gegeben ist. Über die genaue Anordnung der Erschließungen kann besser im Rahmen der Fachplanung entschieden werden.

7.9. Festsetzungen zur Landschaftspflege

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird angestrebt, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vor Ort zu kompensieren. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen zielt insbesondere auf Schutz und

Erhaltung der Wallhecken ab. Die das Plangebiet einfassenden Wallhecken werden dort durch 10 m breite Schutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) geschützt. Hier werden keine baulichen Nutzungen zugelassen. Auf diese Weise entsteht eine Eingrünung, die über die bloße Erhaltung der Wallhecken hinausgeht und so die Einbeziehung der bisherigen Eingrünung des Gewerbegebiets Schirum I ins Plangebiet ausgleicht (vgl. Kap. 7.8). Die Wallhecke, die im westlichen und nordwestlichen Randbereich des Plangebiets verläuft, bleibt ebenfalls erhalten. Der Schutz des Wurzelraums wird hier allerdings auf das zur Erhaltung notwendige Maß beschränkt, da sonst die Ausnutzbarkeit des neu geschaffenen Baulands zu sehr reduziert würde.

Analog zur bisherigen Randeingrünung des Gewerbegebiets Schirum I wird die Beseitigung von Wallheckenabschnitten für die Herstellung gewerbegebietsinterner Erschließungen zugelassen.

An der östlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs wird die Einfassung aus Wallhecken durch Neuanlage verstärkt (vgl. hierzu Kap. 7.10). Im südlichen Teil des Plangebiets um die geplanten Regenrückhaltebecken herum wird der zur Verfügung stehende Raum genutzt, um Wallhecken anzulegen, die den Eingriff in den Bestand ausgleichen. Zudem wird als weitere Ausgleichsmaßnahme ein Stillgewässer angelegt, da im Rahmen der Erschließung des neuen Baulands ein Teil des Grabens verrohrt werden wird, der im Randbereich des bestehenden Gewerbegebiets verläuft (vgl. Kap. 9). Die Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich textlich festgesetzt. So ist der zum einen der Umfang verbindlich vorgegeben und zum anderen bleibt für die Fachplanung und Ausführung die notwendige Flexibilität.

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

Um eine ökologische Mindestqualität für Gehölzanzpflanzungen zu sichern, werden die zu verwendenden Gehölzarten und eine Mindestgröße für die Pflanzung vorgegeben. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Untere Naturschutzbehörde für Wallhecken spezielle Vorgaben formuliert hat (s. hierzu den Wallhecken-Flyer, der auf der Website des Landkreises Aurich zur Verfügung steht²).

Auf den Flurstücken 15 und 16 befindet sich eine Ausgleichsfläche der Stadt Aurich. Diese Funktion soll auch nach der Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan beibehalten werden. Die entsprechenden Festsetzungen werden daher übernommen und um Alternativen ergänzt, um den Handlungsspielraum für die Durchführung von Maßnahmen zu vergrößern.

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

² https://www.landkreis-aurich.de/fileadmin/dateiablage/60-bauamt/pdf/Wallhecken_Landkreis_Aurich_Flyer.pdf, zuletzt eingesehen am 27.01.2025

mit den anderen jeweils zulässigen bzw. vorgegebenen Nutzungen verträgliche Weise auszuführen.

Sofern im Plangebiet Windenergieanlagen errichtet werden, können sich in den Bereichen, die von Rotoren überstrichen werden, betriebsbedingte Konflikte mit hohen Bäumen ergeben. Für diesen Fall wird die Beseitigung von entsprechenden Baumarten zugelassen, damit der gewünschte Ausbau der Windenergie nicht behindert wird (vgl. Kap. 7.2). Um den daraus resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wird dies an die Pflicht gebunden, durch Neuanpflanzungen für Ersatz zu sorgen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt nicht fest, wo (standort)genau oder in welchem Umfang Windenergieanlagen zu errichten sind. Insofern zielt die Festsetzung darauf ab, einen klaren Rahmen für Genehmigungsverfahren vorzugeben. Erst wenn der Standort einer Anlage und damit die überstrichenen Flächen feststehen, kann das notwendige Ausmaß der Baumfällungen bestimmt werden. Durch die Festsetzung ist die Berücksichtigung absehbarer Eingriffe gegeben und klar geregelt.

Im Hinblick auf die Landschaftspflege ist auch die Außenbeleuchtung zu beachten. Die sog. Lichtverschmutzung durch übermäßige Beleuchtung hat negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der § 9 Abs. 1 BauGB enthält einen abschließenden Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten, auf die man allerdings keine Planfestsetzung zur Lichtbeleuchtung stützen kann. Vor diesem Hintergrund hat der Bundesgesetzgeber § 41a BNatSchG im Jahre 2021 beschlossen. Diese Vorschrift zur Außenbeleuchtung baulicher Anlagen ist allerdings noch nicht in Kraft. Nach § 41a BNatSchG müssen nähere Vorschriften zur Außenbeleuchtung von baulichen Anlagen in einer nach § 54 BNatSchG zu erlassenden Rechtsverordnung vorgegeben werden. Von der Gesetzeskonstruktion her wird die Außenbeleuchtung dann auch eher in den einzelnen Baugenehmigungen anstatt im Bebauungsplan geregelt. Es fehlt derzeit also an der notwendigen Rechtsgrundlage für Festsetzungen zur Außenbeleuchtung. In den vorliegenden Bebauungsplan wird daher „nur“ ein ausführlicher Hinweis zur schonenden Außenbeleuchtung aufgenommen.

7.10. Immissionsschutzwall

Die dem Plangebiet benachbarten Flächen haben zu einem großen Teil eine besondere Bedeutung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere im Hinblick auf Tier- und Pflanzenarten. Diese sollen vor Emissionen, die vom künftigen Gewerbegebiet ausgehen, bestmöglich geschützt werden. Nach Süden bildet die festgesetzte Fläche für Eingriffsminderung und -ausgleich sowie für Regenrückhaltebecken eine hinreichend breite Pufferzone. Nach Osten und Nordosten wird der Schutz der benachbarten Flächen vor Schall, Licht usw. durch die Anlage eines Schutzwalls verstärkt. Da eine Bepflanzung dieses Walls verbindlich vorgegeben wird, entfaltet er über den Immissionsschutz hinaus ebenfalls die oben beschriebenen positiven Auswirkungen örtlicher Grünzüge.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Wasserschutzgebiet

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

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

8.2. Wallhecken

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

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

8.3. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

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

8.4. Luftverkehrshindernis

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

9. Oberflächenentwässerung

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

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

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

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

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

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

10.2. Versorgung

Leitungen

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

Über eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen ist je nach Art und Umfang der konkreten Vorhaben zu entscheiden. Der Belang der Versorgung stellt kein Hindernis für den Planvollzug dar.

Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Stadt. Für die gegenwärtige Bestandssituation im Gewerbegebiet Schirum I ist die Löschwasserversorgung gesichert. Die entsprechenden Versorgungsanlagen werden im Zuge der Erschließung des Plangebiets erweitert. Die technischen Voraussetzungen und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Versorgungsnetzes sind

gegeben. Der Stadtbrandmeister legt gemeinsam mit dem Ortsbrandmeister den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Landkreis Aurich.

10.3. Entsorgung

Abwasser

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

Die bestehenden Drainagen der landwirtschaftlichen Fläche entwässern ins Kroglitztief. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets ist es möglich, das Kroglitztief durch die oben beschriebene Oberflächenentwässerung hydraulisch zu entlasten.

Das Gewerbegebiet Schirum I ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Plangebiet kann an diesen Bestand angebunden werden. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Aurich-Haxtum. Die Kapazität der Kläranlage reicht aus, den zu erwartenden zusätzlichen Anfall von Schmutzwasser zu bewältigen.

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

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

Abfallwirtschaft

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

Bodenauftrag

Es ist möglich, dass im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebiets Bodenmassen anfallen, die nicht vor Ort wieder eingebaut werden können und auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden. Hierbei ist Folgendes zu beachten: Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen ist nur zulässig, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden. Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als zuständige Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten. Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

11. Hinweise

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

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

Zudem wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen. So wird die Planungshistorie dokumentiert und klargestellt, welches Planungsrecht jeweils anzuwenden ist (Hinweis Nr. 3).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 4 bis 16).

12. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	98.187 m ²
Sondergebiet Windenergie, Landwirtschaft und Landschaftspflege	16.865 m ²
Private Straßenverkehrsfläche	1.244 m ²
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	405 m ²
Regenrückhaltebecken	12.223 m ²
GESAMT	128.924 m²

13. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan und zur parallelen 76. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

14. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

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

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

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

16. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 404 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Schirum I“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 404 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Schirum I“ beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 404 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Schirum I“ wurde mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 404 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Schirum I“ als Satzung beschlossen.

17. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 27.01.2025

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Aurich\12167_Industriegebiet_Schirum\05_B-Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2025_01_31_12167_bp_Begr_E.docx