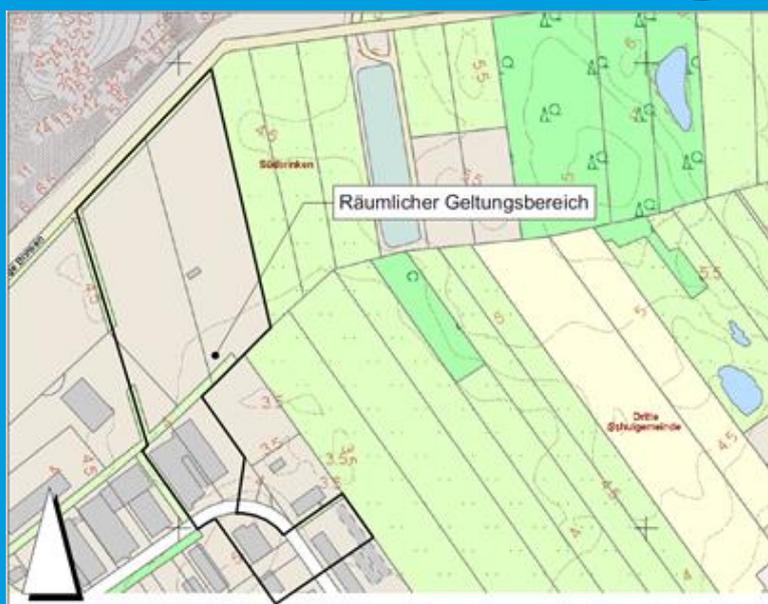


# BEBAUUNGSPLAN NR. 8.7 „GEWERBEGEBIET GROßEFEHN – MITTE“ 4. ÄNDERUNG Begründung (Entwurf)

Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 10665 | 02.08.2023

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	6
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.3.	Örtlicher Bestand.....	7
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>8</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	8
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	10
4.3.	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>
8.1.	Planungsanlass und Ziele der Planung .....	16
8.2.	Plangebiet und die Inhalte der Bauleitplanung.....	16
8.3.	Fachgesetze .....	17
8.4.	Planerische Vorgaben.....	17
8.5.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....	17
8.5.1.	Boden und Fläche .....	17
8.5.2.	Grund- und Oberflächenwasser .....	18
8.5.3.	Pflanzen-, Tierwelt und biologische Vielfalt .....	18
8.5.4.	Klima/Luft .....	20
8.5.5.	Landschaftsbild .....	20
8.5.6.	Mensch .....	21
8.5.7.	Sach- und Kulturgüter.....	22
8.5.8.	Wechselwirkungen .....	22
8.6.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	22

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

8.7.	Anderweitige Planungsalternativen .....	23
8.8.	Planinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen .....	23
8.8.1.	Bodenschutz .....	23
8.8.2.	Zeitliche Regelung und Vorgaben zur Beseitigung der Bäume .....	23
8.8.3.	Schutzbereich an Wallhecken .....	24
8.9.	Kumulative Auswirkungen.....	24
8.10.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen .....	24
8.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	24
<b>9.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>27</b>
10.1.	Gesetzliche Grundlagen.....	27
10.2.	Prüfungsrelevante Arten .....	28
10.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße .....	29
<b>11.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>31</b>
12.1.	Wallhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NNatSchG .....	31
12.2.	Leitungen .....	31
12.3.	Wald.....	31
<b>13.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>32</b>
13.1.	Baunutzungsverordnung .....	32
13.2.	Bodenfunde .....	32
13.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	32
13.4.	Bodenschutz .....	33
13.5.	Verwendung überschüssigen Bodens .....	33
13.6.	Kampfmittel.....	34
13.7.	Ungenau Lage der Leitung.....	34
13.8.	Oberflächenentwässerung .....	34
13.9.	Fluglärm.....	34
13.10.	Überlappung rechtskräftiger Bauleitplanung.....	34
<b>14.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>35</b>

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

##### **Anhang**

##### **Anlage I:**

Dipl.-Biol. Lothar Bach (Oktober 2018): Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes „Großefehn-Mitte“ und des MKW-Geländes (Gemeinde Großefehn)

##### **Anlage II:**

Büro für Biologie und Umweltplanung (November 2018): Brutvogel- und Laufkäfererfassung „Erweiterung Gewerbegebiet Großefehn-Mitte und MWK-Gelände“ (Gemeinde Großefehn)

##### **Anlage III:**

IEL GmbH (14.04.2020): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 2.19/8.27 Erweiterung Gewerbegebiet Großefehn - Mitte

##### **Anlage IV:**

Uppenkamp und Partner für Zech Ingenieurgesellschaft mbH (30.08.2019): Immissionsschutz-Gutachten, Staubimmissionsprognose für die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen in Großefehn

##### **Anlage V:**

Uppenkamp und Partner für Zech Ingenieurgesellschaft mbH (05.09.2019): Geruchsimmissionsprognose für die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen in Großefehn

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

### **1. Planungsanlass und -erfordernis**

Die Gemeinde Großefehn beabsichtigt auf Grund der guten Auslastung des gemeindeeigenen Industrie- und Gewerbegebietes in Aurich-Oldendorf in Verbindung mit der bestehenden Nachfrage vor Ort (ansässige Betriebe) und planerischen Zukunftsabsichten das bestehende Gewerbegebiet nach Osten hin zu erweitern.

Zur Schaffung neuer und möglichst uneingeschränkt nutzbarer gewerblichen Bauflächen ist es von Vorteil, dass im direkt angrenzenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.7 das Recht zur Errichtung von Betriebsleiterwohnen zurückgenommen wird. Dabei ist darauf zu verweisen, dass dieses Recht dort i. d. R. nicht ausgenutzt wird. Dies ist gemäß Aufstellungsbeschluss wesentlicher Inhalt dieser 4. Änderung. Hinzu kommen lediglich kleinere redaktionelle Anpassungen durch seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes veränderte Gesetzeslagen.

### **2. Planungsgrundlagen**

#### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am 17.09.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“ beschlossen.

Es war zunächst ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Die während der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken des Landkreises Aurich dazu werden berücksichtigt, indem die 4. Änderung des B-Planes 8.7 nunmehr auf ein Vollverfahren umgestellt und entsprechend mit Umweltbericht erneut öffentlich ausgelegt wird. Die bisherige Beteiligung kann gem. § 3 Abs. 1, Satz 3 Nr. 2 als ausreichend für die frühzeitige Beteiligung angesehen werden.

#### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 liegt östlich der „Auricher Landstraße“ - B 72, im östlichen Teil des Gewerbegebietes Großefehn - Mitte der Gemeinde Großefehn. Die Straße „Hooge Brinken“ grenzt nördlich an den Änderungsbereich, die Schmiedestraße und dessen grobe Verlängerung mit einer Grundstückstiefe nach Westen stellt die westliche Grenze dar, während die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes weitestgehend die östliche Begrenzung vorgibt und das südliche Ende bei der Hausnummer 8 der Schmiedestraße zu finden ist. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Der Geltungsbereich umfasst

- in der Gemarkung Aurich Oldendorf, Flur 3 die Flurstücke 54/6, 52/1, 54/5, 54/4 und 52/3 ganz sowie
- in der Gemarkung Ostgroßefehn, Flur 1 die Flurstücke 39/19, 39/22, 39/21, 39/28,

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

46/7 ganz und die Flurstücke 39/24, 39/26, 46/8 teilweise.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch das Flurstück 83 der Flur 3, Gemarkung Aurich-Oldendorf (Straße „Hooge Brinken“),
- im Osten durch die Flurstücke 50/2 der Flur 3, Gemarkung Aurich-Oldendorf und durch die Flurstücke 47, 46/5, 39/24, 39/26, 39/10, 46/6 und 47 (landwirtschaftliche Flächen und bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet) der Flur 1, Gemarkung Ostgroßefehn,
- im Süden durch die Flurstücke 46/8, 39/26, 39/29 der Flur 1, Gemarkung Ostgroßefehn (Industriegebiet, Straße „Schmiedestraße“) und
- im Westen durch die Flurstücke 38/17, 38/16, 39/26 und 38/10 der Flur 1, Gemarkung Ostgroßefehn (Industriegebiet, Straße „Schmiedestraße“) sowie in der Flur 3, Gemarkung Aurich-Oldendorf durch die Flurstücke 58/9, 58/16, 58/15 und 57/10 (Industriegebiet).

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 2.3. Örtlicher Bestand

Das Plangebiet selbst ist durch die bestehende Gewerbe- und Industriegebietsnutzung geprägt.

Ein besonderes Kennzeichen der Landschaft im Gebiet der Gemeinde Großefehn ist das Netz von Wallhecken im östlich angrenzenden Bereich, das sowohl im Hinblick auf die flächige Ausdehnung als auch seine Dichte eine sehr gute Ausprägung aufweist.

### 3. 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),

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
  - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
  - k) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

#### 4. Planungsvorgaben

##### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Abb. 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2022 mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen in der Fortschreibung von 2022 enthält für die vorliegende Planung keine direkten Vorgaben. Die B 72 „Auricher Landstraße“ ist als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (rote Linie), die Fließgewässer Flumm, Alte Flumm und Grenzgraben als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund (grüne Linien).

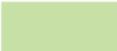
Mit Inkrafttreten des **Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)** am 01.09.2021, ist dieser nun als raumordnerische Planvorgabe bei Neuaufstellungen und Änderung von Bauleitplänen zu beachten.

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

Das Gebiet liegt nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet. Der Geltungsbereich zählt zu dem Küstengebiet Ems-Niedersachsen, d. h. einem Gebiet mit naturbedingten Risiken. Zu diesem Gebiet zählen die überwiegenden Teile des Landkreises Aurich und die westliche Hälfte der Gemeinde Großefehn. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich um hinter Deichen geschützte Flächen handelt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Aurich mit grober Lage des Plangebiets (Magenta umkreist)



-  Vorranggebiet zentrale Kläranlage
-  Vorranggebiet mechanisch-biologische Abfallbehandlung
-  Vorranggebiet Sicherung und Sanierung erheblicher Bodenbelastungen/Altlasten
-  Vorbehaltsgebiet Wald

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)



Vorbehaltsgebiet Vergrößerung des Waldanteils

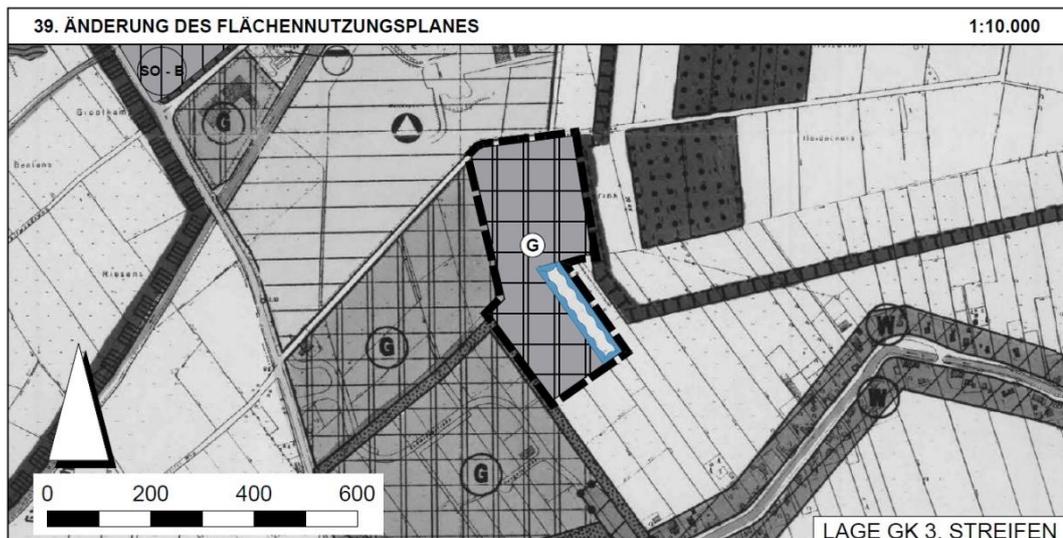
Die Satzungsfassung des **Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP)** von 2019 des Landkreises Aurich ist vollständig rechtskräftig. Die Inhalte sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung des RROP stellt die vorhandene Bebauung nachrichtlich dar (graue Flächenfarbe). Für das Plangebiet selbst sind keine Darstellungen vorhanden. In der Umgebung enthält der Entwurf des RROP die oben aufgeführten Darstellungen.

#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt, welche mit Anpflanzungen /Grünstreifen durchzogen ist.

*Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Großefehn mit seiner 39. Änderung*



#### 4.3. Verbindliche Bauleitplanung

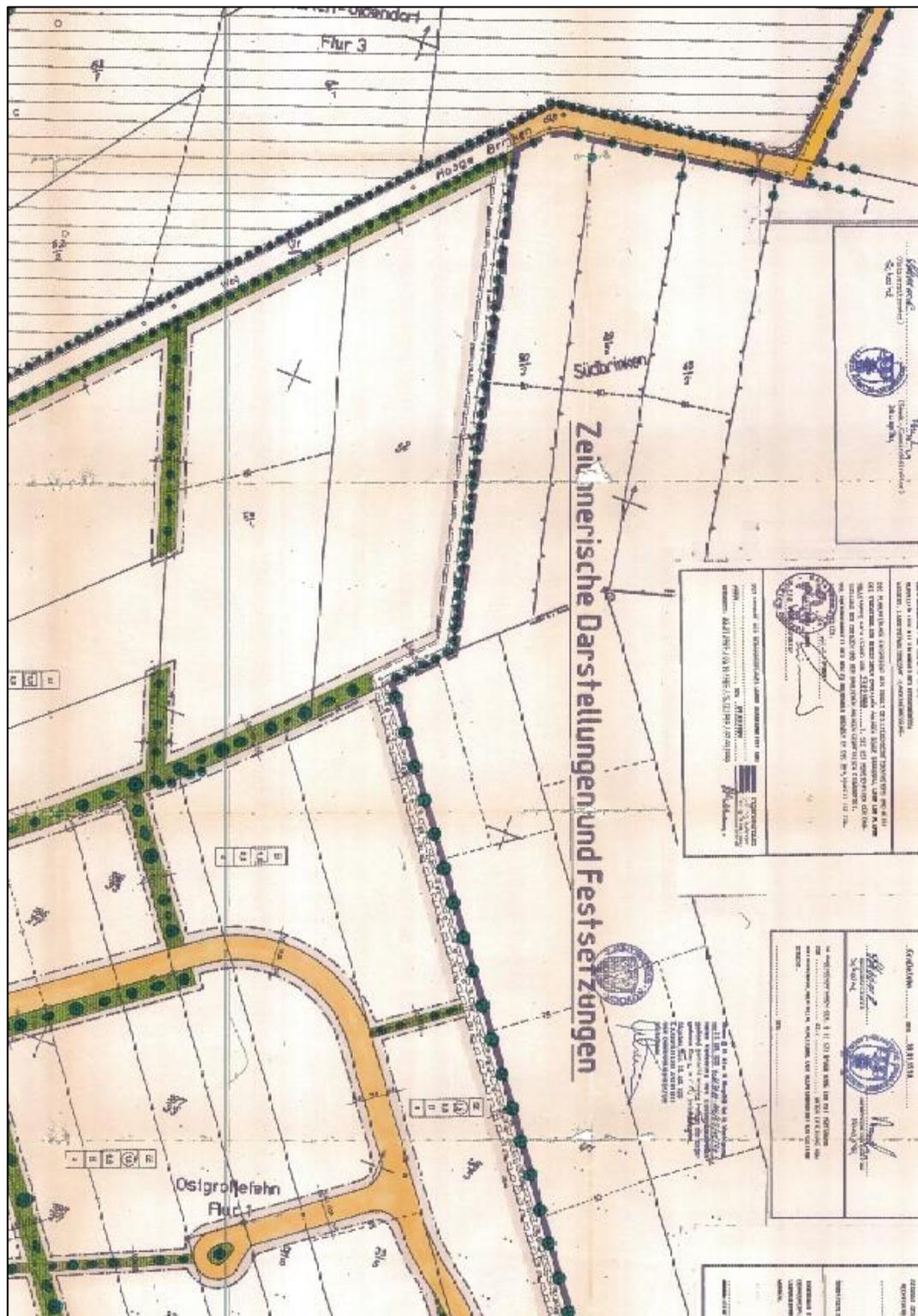
Das Plangebiet ist durch die verbindliche Bauleitplanung in Form des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8.7 aus dem Jahre 1990 erfasst.

Der Bebauungsplan 8.7 setzt für den Änderungsbereich um die Schmiedestraße herum Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Industriegebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung fest. Es befinden sich neben der nachrichtlichen Darstellung der Schmutzwasserleitung mit Sicherheitsabständen und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und einer randlichen Gehölzanpflanzung die Festsetzung eines Industriegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

von 9,0 und der abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.7



#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

### **5. Städtebauliches Konzept**

Das Gebiet des Gewerbegebietes Großefehn Mitte wurde 1990 mit Gewerbegebieten, eingeschränkten Gewerbegebieten und Industriegebieten in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen. Das Plangebiet wurde nach und nach bebaut. Mittlerweile bestehen keine Möglichkeiten mehr, gewerbliche Bauflächen zu erwerben und erstmalig zu bebauen. Da die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen jedoch ununterbrochen hoch ist und vor allem ansässige Betriebe Erweiterungsabsichten angekündigt haben, hat sich die Gemeinde zu einer Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten, angrenzend zur vorliegenden Planung, entschlossen.

Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes Großefehn - Mitte mit möglichst hoher Ausnutzung der Art der baulichen Nutzung, damit es nicht zu anderweitigen Flächeninanspruchnahmen kommen muss, ist die Zurücknahme der Festsetzung von Betriebsleiterwohnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.7 für den angrenzenden Bereich. Dies ist wesentlicher Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7.

Ebenso erfolgt im Zuge der Anpassung der verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde an das aktuelle Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> die Berücksichtigung mit textlichen Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels auf gewerblichen Bauflächen.

### **6. Oberflächenentwässerung**

Es werden keine zusätzlichen Flächen in den Bebauungsplan mit einbezogen oder wesentliche Veränderungen an den städtebaulichen Kennziffern vorgenommen. Folglich kommt es zu keinen Änderungen, die Auswirkungen auf die bestehende Entwässerung des Gebietes haben könnten.

### **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

Wie im Aufstellungsbeschluss und in den Grundlagen dieser Begründung bereits erwähnt, ist es für die östliche Erweiterung des Gewerbegebietes Großefehn – Mitte aus lärmtechnischen Gründen notwendig im bestehenden Bebauungsplan Nr. 8.7, im Nahbereich der noch anstehenden und in einem anderen Planverfahren abzuwickelnden Erweiterung, Ausschlüsse der bisher zulässigen Betriebsleiterwohnungen vorzunehmen. Die Betriebsleiterwohnungen haben einen höheren Immissionschutzanspruch, der in Erweiterung des Gewerbegebietes zu starken Einschränkungen der Zulässigkeit der Immissionswerte führen würde, wodurch in Folge die Art der Festsetzungen für ein Gewerbe, bzw. Industriegebiet nicht ausgenutzt werden könnte. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die bestehenden Unternehmen im Änderungsbereich bisher keinen Gebrauch innerhalb des Änderungsbereiches von der Festsetzung von Betriebsleiterwohnungen gemacht haben oder schriftliche Ansprüche bei der Gemeinde gestellt haben.

Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großefehn legt sehr großen Wert auf den

---

<sup>1</sup> Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Großefehn – Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus 2012; Hamburg, 23.06.2022 / redaktionelle Ergänzung 03.05.2023

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

Schutz des zentralen Versorgungsbereiches, was bedeutet, dass der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen an anderen Standorten weitgehend entgegengesteuert werden soll. Diese Vorgabe wird mit Festsetzungen zur restriktiven Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen aufgegriffen.

Im gekennzeichneten Bereich sind ständige Arbeitsplätze im Freien unzulässig. Bereiche mit ständigen Arbeitsplätzen im Gebäude müssen mit technischen Lüftungssystemen ausgerüstet sein, die das Eindringen von Gerüchen weitgehend verhindern (z. B. durch Frischluftzufuhr von außerhalb des gekennzeichneten Bereiches).

Von den ursprünglich festgelegten örtlichen Bauvorschriften wird in dieser Änderung Abstand genommen, da diese zum einen keine heutige Rechtsgrundlage besitzen und zum anderen textliche Festsetzungen sind, die übernommen wurden.

Des Weiteren wurde die damals gewählte Baumassenzahl durch eine Grundflächenzahl (GRZ) ersetzt, um eine bessere Vergleichbarkeit der Ausnutzung innerhalb der gemeindlichen Gewerbegebiete zu erhalten.

Im Zuge der späteren Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten steht die Verlegung einer Schmutzwasserhauptleitung über das gemeindeeigene Grundstück im südlichen Änderungsbereich an. Hierfür wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des jetzigen und späteren Leitungsverlaufes nebst Abständen gesichert.

Zudem wurden die Grünfestsetzungen zur Erhaltung der Bepflanzungen an Standard der Gemeinde angepasst, bzw. damalige Anpflanzungsfestsetzungen als heutige Anpflanzungen gesichert.

Alle übrigen Festsetzungen wurden weitgehend unverändert übernommen. In den Baugebieten wurde der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ergänzt, da diese im Plangebiet im Hinblick auf Lage und Auswirkungen nicht städtebaulich verträglich wären. Zudem muss in einem kleinen Teil des Plangebiets an der nordöstlichen Grenze eine Vorgabe zum Schutz gegen übermäßige Geruchsimmissionen getroffen werden. Nachfolgend werden die textlichen Festsetzungen der Vollständigkeit halber einmal zusammenfassend aufgeführt:

##### **1. Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, indem die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind von den allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

##### **2. Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)**

2.1 Es werden Industriegebiete (GI) festgesetzt, in denen die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein nicht zulässig sind.

2.2 Im GI sind nur Lärmwerte zulässig, die denen eines GE-Gebietes entsprechen (65/50 dB(A)).

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

2.3 Im gekennzeichneten Bereich sind ständige Arbeitsplätze im Freien unzulässig. Bereiche mit ständigen Arbeitsplätzen im Gebäude müssen mit technischen Lüftungssystemen ausgerüstet sein, die das Eindringen von Gerüchen weitgehend verhindern (z. B. durch Frischluftzufuhr von außerhalb des gekennzeichneten Bereiches).

2.4 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind von den allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neuen Grundstücks mit der Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

3.2 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):

Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt.

**4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. Angebaute Garagen bzw. Nebenanlagen werden nicht mit angerechnet.

**5. Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

**6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Die Bereiche sind dauerhaft als Rasenflächen (regionale Gräser- und Kräutermischung) anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd). Das Mahdgut ist abzufahren. Die Ausführungen von wasserwirtschaftlichen und zur Verkehrssicherheit notwendigen Maßnahmen sind zulässig.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und des Ver- bzw. Entsorgungsträgers zu belasten.

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

##### 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

###### 8.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten oder durch Anpflanzung der standortgerechten Gehölze (Arten vgl. TF 8.3) zu ergänzen. Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

###### 8.2 Erhaltung der Einzelbäume

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und beim Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

###### 8.3 Anpflanzungen auf Gewerbeflächen

Auf den Betriebsgrundstücken ist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze oder entlang der Straßenbegrenzungslinie, 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

###### Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Sand- / Hängebirke (*Betula pendula*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 - 18 cm.

###### Kleinbäume und Sträucher:

Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzqualität/-höhe: 2 x v. / 60 - 100 cm.

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

### **8. Umweltbericht**

#### **8.1. Planungsanlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Großefehn strebt an, den etablierten gewerblichen Standort Großefehn-Mitte zu stärken. Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 2.19/8.27 erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen nach Osten. Zur Schaffung möglichst uneingeschränkt nutzbarer gewerblicher Baugebiete im angrenzenden Bereich ist es aus Sicht des Immissions-schutzes von Vorteil, im vorliegenden B-Plan Nr. 8.7 das Recht zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen zurückzunehmen. Die Überlegungen ergab sich vor allem aus dem faktischen Stand, dass dieses Recht hier i. d. R. nicht ausgenutzt wird.

Dies ist gemäß Aufstellungsbeschluss wesentlicher Inhalt dieser 4. Änderung.

Zudem wurde der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ergänzt, da diese im Plangebiet im Hinblick auf Lage und Auswirkungen nicht städtebaulich verträglich wären. In einem kleinen Teil des Plangebiets an der nordöstlichen Grenze musste eine Vorgabe zum Schutz gegen übermäßige Geruchsmissionen getroffen werden. Hinzu kommen lediglich kleinere redaktionelle Anpassungen durch seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes veränderte Gesetzeslagen.

#### **8.2. Plangebiet und die Inhalte der Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 liegt östlich der „Auricher Landstraße“ - B 72, im östlichen Teil des Gewerbegebietes Großefehn-Mitte der Gemeinde Großefehn. Das Plangebiet wird bereits seit längerer Zeit als Gewerbegebiet genutzt und ist größtenteils versiegelt bzw. durch vergleichbare Nutzungen stark beansprucht.

Die vorliegende 4. Änderung betrifft ca. 6,5 ha des Ursprungsplanes Nr. 8.7 und umfasst folgende wesentliche Punkte:

- Ausschluss der bisher zulässigen Betriebsleiterwohnungen;
- Restriktive Regelungen zum Einzelhandel;
- Baumassenzahl wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) ersetzt;
- Sicherung des jetzigen und späteren Leitungsverlaufes nebst Abständen;
- Aktualisierung einiger textlichen Festsetzungen nach heutiger Rechts- und Bestandslage;
- Kennzeichnung der Bereiche, in denen ständige Arbeitsplätze im Freien unzulässig sind und Gebäude aufgrund der vorhandenen Geruchbelastung mit technischen Lüftungssystemen ausgerüstet sein müssen.

Die nachfolgende Umweltprüfung fokussiert sich vorwiegend auf die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Vergleich zu den zulässigen Nutzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8.7 einschließlich seiner 3. Änderung.

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

##### 8.3. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) vom 03.11.2017 i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 und dem Nds. Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010) jeweils in aktuell gültiger Fassung zu beachten.

Neben der Eingriffsregelung sind vor allem die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Vorgaben zum Schutz der Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 NNatSchG zu beachten.

##### 8.4. Planerische Vorgaben

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2022 enthält für die vorliegende Planung keine direkten Vorgaben.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt. Der Geltungsbereich zählt zu dem Küstengebiet Ems-Niedersachsen, d. h. einem Gebiet mit naturbedingten Risiken. Zu diesem Gebiet zählen die überwiegenden Teile des Landkreises Aurich und die westliche Hälfte der Gemeinde Großefehn. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es sich um hinter Deichen geschützte Flächen handelt.

Das rechtswirksame **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich (2019) stellt die vorhandene Bebauung nachrichtlich dar. Für das Plangebiet selbst sind keine Darstellungen vorhanden.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Großefehn stellt das Plangebiet als eine gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet ist durch die **verbindliche Bauleitplanung** in Form des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8.7 aus dem Jahre 1990 erfasst. Der Bebauungsplan erfuhr seitdem 3 Änderungen, die unterschiedliche Teilbereiche des Ursprungsplanes betrafen und weiterer Optimierung der gewerblichen Nutzung dienen.

Der vorliegenden Planung stehen die Zielsetzungen aus den übergeordneten Planungsebenen nicht entgegen.

##### 8.5. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

###### 8.5.1. Boden und Fläche

###### Bestand

Nach den Bodenkarten des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)<sup>2</sup> liegt das Plangebiet im Verbreitungsgebiet glazifluviatiler Sedimente und Talsande, aus denen sich Gley-Podsole entwickelt haben. Potenziell sulfatsaure

---

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

Böden oder schutzwürdige Böden liegen nicht vor.<sup>3</sup>

Das Plangebiet wird bereits seit über 30 Jahren als Gewerbefläche genutzt. Die vorherigen wenig gestörten Bodenverhältnisse durch landwirtschaftliche Vornutzung sind heute durch Versiegelung, Verdichtung und Überformung der Oberfläche gestört. Diese Veränderungen betreffen auch die Fläche als Schutzgut in gleichem Maße durch die zulässige Versiegelung im großräumigen Gewerbegebiet.

##### Auswirkungen der Planung

Die geplanten Änderungen der Baumassenzahl durch eine Grundflächenzahl (GRZ) bewirken keine weitere Erhöhung der Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden und den Flächenverbrauch im Plangebiet. Dies erfolgt nur um eine bessere Vergleichbarkeit der Ausnutzung innerhalb der gemeindlichen Gewerbegebiete zu erhalten.

Die weiteren Änderungen der Inhalte des Bebauungsplanes entfalten ebenfalls keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der beiden Schutzgüter.

#### **8.5.2. Grund- und Oberflächenwasser**

##### Bestand

Der Grundwasserstand auf der Planungsfläche liegt bei 7 bis 17 dm unter der Geländeoberfläche (u. GOF). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aufgrund der gering durchlässigen Bodenbeschaffenheit als hoch eingeschätzt.<sup>7</sup>

Durch die bestehende Nutzung sind die natürlichen bzw. naturnahen Abläufe der Oberflächenwasserversickerung auf den Flächen stark eingeschränkt und durch vorhandene Wasserableitungssysteme reguliert.

Hinsichtlich der Oberflächengewässer sind im Plangebiet lediglich wenige kleine Straßen- und Grenzgräben zu finden, die im Bereich der Wallhecken oder Grünzüge erhalten geblieben sind. Diese fallen jedoch regelmäßig trocken und haben keine Funktion zum Ableiten des Oberflächenwassers aus dem Gebiet.

##### Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des Grundwassers, da die Versiegelung nicht erhöht wird und keine Vorhaben geplant bzw. zugelassen werden, die die bereits bestehende Vorbelastung verstärken.

Der vorhandene Straßenseitengraben wird durch die Planung nicht berührt.

#### **8.5.3. Pflanzen-, Tierwelt und biologische Vielfalt**

##### Bestand

Das Plangebiet steht aufgrund der großflächigen Versiegelung und Überbauung nur

---

<sup>3</sup> NIBIS® Kartenserver (2010): Altlasten; Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten, Suchräume für schutzwürdige Böden - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>7</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

stark eingeschränkt als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung.

Im Plangebiet sind nur wenige Grünzüge in Form von Einzelbäumen, Wallhecken, Straßengräben und Ruderalbüschen vorhanden. Im südlichen Bereich des Flurstückes 54/5, auf dem Gelände der Recycling-Anlage, besteht ein ca. 2.000 m<sup>2</sup> großer Gehölzbestand mit Laub- und Nadelbäumen. Diese Bereiche stellen hier die Lebensräume und Verbundbiotope für relativ anspruchslose und störungsunempfindliche Arten dar.

Für die Avifauna eignen sich im Plangebiet lediglich die Randbereiche mit Baumbestand und Gebüsche als Lebensraum. Anhand der vorliegenden Kartierungen<sup>8</sup> zur Erweiterung des Gewerbegebietes, die angrenzend östlich der Planungsfläche liegt, sind hier folgende Arten zu erwarten: Zilpzalp, Hausrotschwanz, Dorngrasmücke, Amsel, Singdrossel, Gartengrasmücke, Kohlmeise, Mönchgrasmücke, Heckenbraunelle, Zaunkönig und andere Arten, die man häufig in den entsprechenden Habitaten antrifft.

Für Fledermäuse hat das Plangebiet, ausgehend von den vorhandenen Biotop-Strukturen, keine besondere Bedeutung. Die gewerblich geprägten und stark überformten Bereiche mit geringer Strukturvielfalt sind für die einheimische Fledermausfauna wenig attraktiv.

Eine Ausnahme stellt der nördliche Grenzbereich mit gut erhaltenen Wallhecken beidseitig der Straße „Hooge Brinken“ und ihre Verbindung mit der freien Landschaft in die östliche Richtung. Laut vorliegendem Gutachten liegen hier Jagdgebiete hoher Bedeutung sowie wichtige Flugstraßen der acht einheimischen Fledermausarten vor.<sup>9</sup> Die Aktivitäten sind hauptsächlich von Breitflügel- und Rauhaufledermaus geprägt. Aber auch Wasser- und Bartfledermaus sind häufig anzutreffen. Diese wichtigen Bereiche befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes. Eine Wallhecke am „Hooge Brinken“ liegt jedoch zur Hälfte im Plangebiet, sie wird in die Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung als Wallhecke mit einem begleitenden 5 m breiten Grünstreifen unverändert übernommen.

##### Auswirkungen der Planung

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung anhand der geplanten Änderung ist festzustellen, dass diese keine Auswirkungen auf die Bestandsituation der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit sich bringen.

Die Änderungen der Baummassenzahl durch die GRZ sowie Ausschlusses der Betriebsleiterwohnungen bewirken keine weitere Erhöhung der Versiegelung oder Beseitigung der vorhandenen Lebensräume der Tiere und Pflanzen.

Der o. g. Gehölzbestand auf dem Flurstück 54/5 wird aufgrund seiner Größe und Form als Wald i. S. des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die

---

<sup>8</sup> Roßkamp, T (2019): "Brutvogel- und Laufkäfererfassung Erweiterung Gewerbegebiet Großefehn-Mitte und MWK-Gelände (Gemeinde Großefehn)"; Büro für Biologie und Umweltplanung, Huntlosen, Nov. 2018.

<sup>9</sup> Bach, L (2019): Fachstellungnahme Fledermäuse im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebietes Großefehn-Mitte und des MKW-Geländes (Gemeinde Großefehn); Dipl.-Biol. L. Bach, Freilandforschung, zool. Gutachten; Bremen, Okt. 2018.

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

Landschaftsordnung (NWaldLG) eingeordnet und in den B-Plan nachrichtlich übernommen. Es liegen keine Kenntnisse oder Planungen über die Rodungsarbeiten für den Bereich vor. Sollte es zukünftig der Fall sein, muss hierfür ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG durchgeführt werden und der B-Plan an der Stelle angepasst werden.

##### **8.5.4. Klima/Luft**

###### Bestand

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet ist bereits heute durch die Festsetzungen eines großflächig versiegelten Gewerbe- und Industriegebietes im rechtswirksamen Bebauungsplan verändert. Somit ist anzunehmen, dass im Plangebiet nutzungsbedingt eine Vorbelastung der Luftqualität und des Mikroklimas vorliegt. Außerdem liegen in der direkten Umgebung des Plangebiets weitere Nutzungen, die auf das Schutzgut ebenfalls einen Einfluss haben. Die wichtigsten Emittenten sind hier die Biogasanlage, die Kläranlage und das Entsorgungszentrum, die alle nördlich der Planungsfläche liegen.

###### Auswirkungen der Planung

Eine zusätzliche Beeinträchtigung von Klima/Luft durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Bestand ist nicht zu erwarten, da die Änderungen keine zusätzliche Auswirkung auf das Schutzgut mit sich bringen.

Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Festsetzungen zu den mit Geruch stark belasteten Bereichen, die für das Schutzgut Mensch relevant sind.

##### **8.5.5. Landschaftsbild**

###### Bestand

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch das zusammenhängende Gewerbegebiet geprägt, das seit längerer Zeit großflächig versiegelt und überformt ist. Die angrenzenden freien Flächen im Osten unterlegen einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und werden aktuell ebenfalls zu einem Gewerbegebiet umgewandelt. Daher besitzt das Orts- und Landschaftsbild im Planbereich eine relativ geringe Bedeutung.

Die festgesetzten Anpflanzungen, Einzelbäume und zu erhaltende Wallheckenabschnitte sind die wenigen belebenden Elemente innerhalb des Plangebietes, die allerdings durch angrenzende Nutzungen stark eingeschränkt sind. Nur im nördlichen Grenzbereich, an der Straße „Hooge Brinken“ sind noch gut erhaltene Wallhecken vorhanden, die alleinartig beidseitig der Straße verlaufen und die prägenden, charakteristischen Elemente des Landschaftsraums hervorragend darstellen.

###### Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Bebauungsplan-Änderung auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild ist festzustellen, dass im Rahmen der Planung keine Festsetzungen getroffen werden, die das Schutzgut zusätzlich belasten.

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

##### 8.5.6. Mensch

###### Bestand

Im Plangebiet und in der direkten Umgebung sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Die nächstliegenden Wohnnutzungen liegen im westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes, wo die Zulässigkeit des Betriebsleiterwohnens nicht ausgeschlossen ist. Außerhalb des Gewerbegebietes liegt die nächste Wohnnutzung am Großefehnkanal, ca. 350 m südöstlich vom Plangebiet entfernt

Die Vorbelastungen durch Schall-, Geruchs- und Staubimmissionen kommen von den direkt im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Nutzungen. Zu wesentlichen Emittenten gehören die Baustoffrecycling-Anlage im Plangebiet sowie das Gelände der Materialkreislauf- u. Kompostwirtschaft (MKW) und die Kläranlage in nordwestlicher Nachbarschaft.

Lärmemissionen. Im Plangebiet sind flächenbezogene Schalleistungspegel bereits festgesetzt, diese werden unverändert übernommen. Bei der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten (B-Plan Nr. 2.19/8.27) wurde eine Schalltechnische Prognose für die neuen Flächen unter Beachtung der vorhandenen Gewerbenutzungen im vorliegenden Plangebiet erstellt.<sup>12</sup> Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass die Wohnnutzung im angrenzenden Bereich des bestehenden Gewerbegebietes (vorliegende 4. Änderung) ausgeschlossen werden um die optimale Funktionalität des neuen Gewerbegebietes gewährleisten zu können.

Aus der o. g. Prognose lässt sich für die vorliegende Planung ableiten, dass die zulässigen Orientierungs- und Zielwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft direkt westlich des Geltungsbereiches sowie an der Kanalstraße durch die Zusatzbelastung nicht bzw. nur geringfügig überschritten werden. Diese Überschreitung ist laut Gutachter als vernachlässigbar einzustufen. Aufgrund der Zielwert-Unterschreitung kann auf die Ermittlung der schalltechnischen Gesamtbelastung verzichtet werden. Aus Sicht des Gutachters bestehen unter den dargestellten Bedingungen bzgl. des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Geruchemissionen. Durch die Nutzungen im Plangebiet sind aktuell keine nennenswerten Geruchemissionen zu erwarten. Innerhalb des Gebietes selbst ergeben sich aufgrund der angrenzenden Nutzungen die Einschränkungen im nordöstlichen Bereich.

Die Grundlage für die Bewertung liefert – wie im Falle der schalltechnischen Prognose – die Untersuchung<sup>13</sup> für die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten. Hiernach sind im nördlichen Plangebiet vergleichbar mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 2.19/8.27 Geruchsstundenhäufigkeiten von 13 % bis 24 % als Gesamtbelastung

---

<sup>12</sup> IEL GmbH (14.04.2020): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 2.19/8.27 Erweiterung Gewerbegebiet Großefehn - Mitte

<sup>13</sup> Uppenkamp und Partner für Zech Ingenieurgesellschaft mbH (05.09.2019): Geruchsimmissionsprognose für die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen in Großefehn

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

abzuleiten.

Staubemissionen. Aufgrund der im Gebiet selbst (Baustoffrecycling-Anlage) sowie in direkter Nachbarschaft (Entsorgungszentrum) vorhandenen Anlagen ist eine wesentliche Vorbelastung zu erwarten.

##### Auswirkungen der Planung

Die geplanten Änderungen mit Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen bringen keine Veränderungen der Bestandsituation hinsichtlich der Emissionen. Im Gegenteil, der Ausschluss der Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnungen) in den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten führt aufgrund der Vorbelastungen hinsichtlich Geruches und Schalls zum sicheren Schutz der menschlichen Gesundheit vor Emissionen einerseits und erlaubt eine optimale Ausnutzung der Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet andererseits. Daher ist der geplante Ausschluss einer dauerhaften Wohnnutzung im Plangebiet als eine positive Auswirkung auf das Schutzgut zu betrachten.

Eine zusätzliche Belastung mit Stäuben ist durch die geplanten Änderungen im Plangebiet nicht zu befürchten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der nächstliegenden Siedlungsbereiche mit vorwiegender Wohnnutzung ist durch die geplanten Änderungen im Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

##### **8.5.7. Sach- und Kulturgüter**

Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung oder andere zu beachtende Sachgüter sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

##### **8.5.8. Wechselwirkungen**

In den oben dargestellten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden die Wechselwirkungen bereits berücksichtigt. Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bestand. Gegenseitige Wirkungsverstärkungen sind nicht festzustellen.

##### **8.6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

###### Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne die vorliegende Bauleitplanung gälten die bisherigen Festsetzungen fort. Das Plangebiet würde auf dieser Grundlage weiter gewerblich genutzt werden.

###### Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung führt zu keinen nennenswerten Änderungen der Umweltauswirkungen. Die möglichen Konflikte zwischen den zulässigen Nutzungen im Plangebiet und seiner Umgebung werden minimiert. Hinsichtlich der Naherholung im Planungsraum sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

##### **8.7. Anderweitige Planungsalternativen**

Ein Absehen von der Planung kommt nicht infrage, da sonst die städtebaulichen Ziele der Gemeinde im Plangebiet nicht erreicht werden könnten.

Die vorliegend vorgenommenen Änderungen am Planungsrecht sind von entscheidender Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung, in ihrem Umfang allerdings gering. Es besteht kein Anlass, die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet wesentlich zu ändern. Daher wurden weitergehende Änderungen nicht in Betracht gezogen.

##### **8.8. Planinterne Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen**

###### **8.8.1. Bodenschutz**

- Die im Zuge der Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen sind vor Auftrag des Oberbodens durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) wiederherzustellen, sodass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Die Arbeiten mit schweren Maschinen sollten nur bei geeigneten Bodenwasserhältnissen durchgeführt werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.
- Während der Bauarbeiten sind die Schadstoffeinträge und Bodenverunreinigungen durch die ordnungsgemäße Wartung der Baumaschinen zu vermeiden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915) sowie fachgerechter Umgang und Verwertung des Bodenaushubs (DIN 19731).
- Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und ggf. Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) basierend auf den Erkenntnissen zu tatsächlichen Bodenverhältnissen (Baugrunduntersuchung) und der Erschließungsplanung.

Mit Hilfe der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigung und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.

Das Bauvorhaben ist unter Beachtung DIN 19639 „Bodenschutz“ zu planen und durchzuführen. Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.

###### **8.8.2. Zeitliche Regelung und Vorgaben zur Beseitigung der Bäume**

Die Baufeldräumung, insbesondere die Eingriffe in die Gehölz- und Gebüschstrukturen sind außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September), im Herbst / Winter durchzuführen.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Strukturen im Kronenbereich der Bäume vorhanden sind, die sich als Fortpflanzungs- und Ruhestätten eignen (insbesondere Risse

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

und Höhlungen im Holz). Daher sind die Fällarbeiten an diesen Bäumen so schonend wie möglich – „von oben nach unten“ bzw. scheibenweise – durchgeführt werden. Sollten bei den Arbeiten weitere Höhlen festgestellt werden (die bei der Baumkontrolle übersehen wurden), sind diese mit einem Puffer von einem halben Meter oben und unten vorsichtig auszusägen und zunächst aufrechtstehend in der Landschaft verbleiben lassen, um den potenziellen Bewohnern die Möglichkeit zu geben eine neue Unterkunft suchen zu können.

##### **8.8.3. Schutzbereich an Wallhecken**

Zur Vermeidung der erheblichen Beeinträchtigungen der zu erhaltenden und neu angelegten Wallhecken im Planbereich, werden entlang der Wallhecken begleitende Grünflächen festgesetzt.

Die Bereiche sind dauerhaft als Rasenflächen mit regionaler Gräser- und Kräuter-mischung anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd). Jegliche Bodenversiegelung, Bodenverdichtung oder Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgrabungen/Aufschüttungen) dürfen hier nicht vorgenommen werden.

##### **8.9. Kumulative Auswirkungen**

Eine kumulierende Wirkung im bestehenden Gewerbegebiet besteht mit den angrenzenden vorhandenen bzw. in der Aufstellung befindlichen Gewerbebaugebieten und MKW-Gelände im Norden.

Durch die Regelungen der einzelnen Bebauungspläne und der betrieblichen Anpassung im Rahmen der Einzelgenehmigungen ist sichergestellt, dass die beplanten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf benachbarten Flächen führen.

##### **8.10. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen**

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist es in der Regel nicht möglich die Gefährdungslage umfassend abzuschätzen, da nicht bekannt ist, welche Betriebe sich auf der Fläche ansiedeln werden. Dieser Belang findet ausführlich Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren nach BImSchG. Alle Anlagen, von denen wesentliche Umweltbeeinträchtigungen bzw. -gefahren ausgehen können, sind nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtig.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um Anpassung der einzelnen Festsetzungen und Nutzungsvorgaben, die keine Auswirkungen auf die Gefahrensituation im bestehenden Gewerbegebiet nach sich ziehen. Somit ist eine Änderung bzw. Verstärkung der vorhandenen Gefahren ist nicht zu erwarten.

##### **8.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Großefehn strebt an, den etablierten gewerblichen Standort Großefehn-Mitte zu stärken. Mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 2.19/8.7 erfolgt eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen nach Osten. Zur Schaffung möglichst uneingeschränkt nutzbarer

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

gewerblicher Baugebiete im angrenzenden Bereich ist es aus Sicht des Immissions-schutzes von Vorteil, im vorliegenden B-Plan Nr. 8.7 das Recht zur Errichtung von Betriebsleiterwohnen zurückzunehmen. Zudem wurde der vollständige Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ergänzt, da diese im Plangebiet im Hinblick auf Lage und Auswirkungen nicht städtebaulich verträglich wären. In einem kleinen Teil des Plangebiets an der nordöstlichen Grenze musste eine Vorgabe zum Schutz gegen übermäßige Geruchsimmissionen getroffen werden. Hinzu kommen lediglich kleinere redaktionelle Anpassungen durch seit der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes veränderte Gesetzeslagen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 liegt östlich der „Auricher Landstraße“ - B 72, im östlichen Teil des Gewerbegebietes Großefehn-Mitte der Gemeinde Großefehn. Das Plangebiet wird bereits seit längerer Zeit als Gewerbegebiet genutzt und ist größtenteils versiegelt bzw. durch vergleichbare Nutzungen stark beansprucht.

Die vorliegende 4. Änderung betrifft ca. 6,5 ha des Ursprungsplanes Nr. 8.7 und umfasst folgende wesentliche Punkte:

- Ausschluss der bisher zulässigen Betriebsleiterwohnungen;
- Restriktive Regelungen zum Einzelhandel;
- Baumassenzahl wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) ersetzt;
- Sicherung des jetzigen und späteren Leitungsverlaufes nebst Abständen;
- Aktualisierung einiger textlichen Festsetzungen nach heutiger Rechts- und Bestandslage;
- Kennzeichnung der Bereiche, in denen ständige Arbeitsplätze im Freien unzulässig sind und Gebäude aufgrund der vorhandenen Geruchbelastung mit technischen Lüftungssystemen ausgerüstet sein müssen.

Der Ersatz der Baumassenzahl durch eine Grundflächenzahl bringt keine Änderung des Maßes der zulässigen Versiegelung mit sich. Dieses liegt bei einem Anteil von 80 % innerhalb der Baugebiete. Durch die weiteren Änderungen der Inhalte des Bebauungsplans entstehen keine Auswirkungen, die zusätzlichen Kompensationsbedarf auslösen oder die zulässige Eingriffsintensität im Vergleich zum bisher Zulässigen vermindern.

Der Ausschluss von Wohnungen und Einzelhandelsbetrieben vermindert Konflikte zwischen den zulässigen Nutzungen im Plangebiet und seiner Nachbarschaft und wirkt sich insbesondere auf das Schutzgut Mensch (bzw. menschliche Gesundheit) positiv aus. Entsprechendes gilt für die ergänzte Festsetzung zum Schutz vor übermäßiger Exposition gegenüber Gerüchen am nordöstlichen Rand des Plangebiets.

In einem Baugebiet hat sich nach der Rechtswirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans ein Baumbestand entwickelt, der als Wald i. S. des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) gilt. Auch wenn aktuell keine Absicht besteht, ihn zu beseitigen, soll dessen Grundfläche langfristig der baulichen Nutzbarkeit zugänglich gemacht werden. Hierfür ist ein

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

Waldumwandlungsverfahren durchzuführen und eine entsprechende Ersatzaufforstung durchzuführen. Dies muss aber nicht innerhalb bzw. parallel zum Aufstellungsverfahren der Bauleitplanung erfolgen. Dies wird in den Unterlagen zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans deutlich vermerkt und dokumentiert.

Natura 2000-Gebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Besondere artenschutzrechtliche Probleme sind bei der Wahrnehmung der zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

### **9. Eingriffsregelung**

Die Grundlagen für die Bewertung und den Umgang mit erheblichen Umweltauswirkungen sind in Kap. 3 (§§ 13-19) des BNatSchG dargelegt. Der wichtigste Grundsatz hier ist, erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 13, 15 BNatSchG).

Die durch die Planung entstehenden unvermeidbaren Eingriffe und die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Veränderungen, die sich in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz niederschlagen würden. Es entstehen weder ein Kompensationsbedarf noch ein Überschuss an Biotopwerten, die auf das gemeindliche Kompensationsguthaben angerechnet werden könnten.

Ein Sonderfall ist der o. g. 2.000 m<sup>2</sup> große Gehölzbestand (vgl. Kap. 8.5.3). Dieser ist auf Grund der Gesamtgröße als Wald i. S. des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzuordnen. Der Bestand ist ca. 20 Jahre alt.<sup>14</sup>

Nach Kenntnis der Gemeinde sind für den betreffenden Waldbestand derzeit keine Rodungsarbeiten vorgesehen. Das Waldrecht zählt zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die nach § 29 Abs. 2 BauGB vom Bauplanungsrecht unberührt bleiben und damit auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans anzuwenden sind. Eine Vorschrift vergleichbar der naturschutzrechtlichen Regelung des § 18 Abs. 2 BNatSchG, wonach die Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden ist, gibt es im NWaldLG nicht. Daher darf der vorhandene Waldbestand nur beseitigt werden, wenn ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG durchgeführt wird. Allerdings muss die Waldumwandlung nicht innerhalb des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan abgewickelt werden. Gleichwohl strebt die Gemeinde an, die Fläche des Waldbestandes langfristig für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen zugänglich zu machen. Dadurch wird eine Ersatzaufforstung notwendig. Das Forstamt Neuenburg hat als zuständige Stelle den Kompensationsfaktor für den gegenwärtigen Zustand des Waldstücks festgelegt. Dieser beträgt 1,4. Damit wäre eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von

---

<sup>14</sup> vgl. hierzu Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 21.03.2023

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

2.800 m<sup>2</sup> umzusetzen. Innerhalb des Plangebiets steht dafür kein Raum zur Verfügung. Es muss daher eine externe Fläche gefunden werden. Die Gemeinde wird sich mit dem Grundstückseigentümer und dem Forstamt zu gegebener Zeit über eine Waldumwandlung und geeignete Flächen für eine Ersatzaufforstung verständigen.

### **10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

#### **10.1. Gesetzliche Grundlagen**

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe aus der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese*

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

*Beeinträchtigung unvermeidbar sind,*

3. *das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Ist ein Verbotstatbestand erfüllt, kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahme erteilt werden. Diese Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

*„Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden [...] können von den Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen*

1. *zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
2. *zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
3. *für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
4. *im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

*Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“*

#### 10.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch die Kartierungen, Aussagen der Fachliteratur, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den Untersuchungsraum bekannt ist bzw. die in dem Gebiet vorkommen könnten.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht. Demnach können folgende Fledermausarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie in Anbetracht der geographischen Lage, der Biotopstrukturen im Planungsraum und der vorliegenden Informationen vorkommen:

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)  
Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)  
Abendsegler-Arten (*Nyctalus noctula/leisleri*)  
Bartfledermaus (*Myotis brandtii/mystacinus*)  
Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)  
Langohr-Arten (*Plecotus auritus/austriacus*)  
Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Wobei die meisten von o. g. Arten mit großer Sicherheit nur an den Wallhecken an „Hooge Brinken“ anzutreffen ist. In den restlichen Bereichen der Planungsfläche ist davon auszugehen, dass sowohl das Artenspektrum als auch die Aktivitätsintensität wesentlich gering ausfällt.

Für die Artengruppe Vögel sind alle europäischen Vögel zu betrachten, die im Planungsraum leben. Im Angesicht der vorherrschenden Biotopstrukturen sind das die Gehölz- und Gebüschbrüter. Ein Vorkommen von Wiesen- und Rastvögeln kann aufgrund der vorherrschenden Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

#### 10.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

##### Verbot 1

*Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

##### Baubedingte Wirkfaktoren:

Die Umsetzung der Planung sieht keine Baumfällung vor. Die wesentlichen Grünstrukturen in Form der Wallhecken, Gehölzanpflanzungen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand durch die entsprechenden Festsetzungen gesichert. Somit ist die Tötung oder Verletzung der Tiere nicht zu befürchten.

Sollte es jedoch im Plangebiet zu baulichen Veränderungen kommen, die mit der Beseitigung der Gehölze verbunden sind oder die Bäume aus Verkehrssicherungspflicht entnommen werden, sind diese Maßnahmen außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar, durchzuführen und vor der Fällung durch die Kartierung sicherzustellen, dass keine Vögel und Fledermäuse verletzt oder getötet werden.

##### Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Nicht zu erkennen.

##### Verbot 2

*Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

##### Baubedingte Wirkfaktoren:

Durch die geplanten Änderungen sind keine derartigen Störungen zu erwarten.

Sollte es jedoch im Plangebiet zu baulichen Veränderungen kommen, die Arbeiten an Gehölzen oder in der direkten Umgebung erfordern, sind diese zur Vermeidung einer Störung der Avifauna möglichst außerhalb der Brutzeit vorzunehmen bzw. zu beginnen.

##### Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können nicht festgestellt werden.

##### **Verbot 3**

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche zu verstehen, die räumlich abgrenzbar sind und regelmäßig genutzt werden (Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere). Nicht auszuschließen sind im Plangebiet vor allem Nisthöhlen.

##### Baubedingte Wirkfaktoren:

Die geplanten Änderungen ermöglichen keine Baumbeseitigung. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist durch die entsprechenden Festsetzungen gesichert.

Sollte es jedoch durch die baulichen Veränderungen die Beseitigung der Gehölze erforderlich sein oder die Bäume aus Verkehrssicherungspflicht entnommen werden, sind diese vor der Fällung auf die Höhlungen und Spalten zu untersuchen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Fledermäuse und Avifauna geeignet sind. Bei der Feststellung derartigen Strukturen ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und die Bedingungen einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung abzustimmen.

##### Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können nicht festgestellt werden.

##### **Verbot 4**

*Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet ist nicht bekannt und nicht zu erwarten.

## 11. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen der Gebiete sind. Nach dem

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“<sup>20</sup> soll hierzu zunächst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

Die nächstliegenden Natura-2000 Gebiete sind ca. 600 m westlich vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um das FFH-Gebiet 005 "Fehntjer Tief und Umgebung" sowie um das EU-Vogelschutzgebiet V07 "Fehntjer Tief". Die Schutzgebiete überlappen sich zu einem großen Teil.

Zwischen dem Planbereich und den beiden Schutzgebieten liegen großflächige Gewerbeflächen sowie die stark frequentierte B 72. Anhand der Gefährdung des jeweiligen Gebiets und der geplanten Änderungen im Plangebiet sind keine Wirkfaktoren festzustellen, die auf o. g. Natura 2000-Gebiete und ihre Schutzzwecke negative Auswirkungen haben können. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist daher nicht zu erwarten.

## **12. Nachrichtliche Übernahme**

### **12.1. Wallhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NNatSchG**

Mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen, auch wenn sie neu angelegt worden sind (Wallhecken), sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG.

Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Genauerer regelt § 22 Abs. 3 und 4 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG).

### **12.2. Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches und an dessen Rand verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung der EWE Wasser GmbH, Cuxhaven. Es sind Schutzabstände von je 5 m zu beiden Seiten des Leitungsverlaufes einzuhalten.

### **12.3. Wald**

Im Süden der Flurstücke 3/54/5 und 3/54/6 ist ein Gehölzbestand aus überwiegend Laubholz mit eingestreutem Nadelholz vorhanden. Auf Grund der Gesamtgröße ist dieser Gehölzbestand mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> als Wald i. S. des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzuordnen. Der Bestand ist ca. 20 Jahre alt.<sup>21</sup>

Nach Kenntnis der Gemeinde sind für den betreffenden Waldbestand derzeit keine Rodungsarbeiten vorgesehen. Das Waldrecht zählt zu den öffentlich-rechtlichen

---

<sup>20</sup> Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl. D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

<sup>21</sup> vgl. hierzu Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 21.03.2023

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

Vorschriften, die nach § 29 Abs. 2 BauGB vom Bauplanungsrecht unberührt bleiben und damit auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans anzuwenden sind. Eine Vorschrift vergleichbar der naturschutzrechtlichen Regelung des § 18 Abs. 2 BNatSchG, wonach die Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden ist, gibt es im NWaldLG nicht. Daher darf der vorhandene Waldbestand nur beseitigt werden, wenn ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Abs. 4 NWaldLG durchgeführt wird. Allerdings muss die Waldumwandlung nicht innerhalb des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan abgewickelt werden. Gleichwohl strebt die Gemeinde an, die Fläche des Waldbestandes langfristig für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen zugänglich zu machen.

Die Gemeinde wird sich mit dem Grundstückseigentümer und dem Forstamt zu gegebener Zeit über eine Waldumwandlung und geeignete Flächen für eine Ersatzaufforstung verständigen.

### **13. Hinweise**

#### **13.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

#### **13.2. Bodenfunde**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind meldepflichtig.

#### **13.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.

Eine Fläche im Plangebiet (Gemarkung Aurich Oldendorf, Flur 3, Flurstücke 52/1, 54/6, 54/5) wurde bereits als Baustoffrecyclinganlage gewerblich genutzt. Betriebsbedingte schädliche Bodenveränderungen sind daher nicht auszuschließen. Umweltrelevante Schadensfälle sind hier jedoch nicht bekannt.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich folgende Altstandorte:

- Nr. 452.006.5.908.0001
- Nr. 452.006.5.908.0002
- Nr. 452.006.5.908.0003
- Nr. 452.006.5.908.0008
- Nr. 452.006.5.908.0009
- Nr. 452.006.5.908.0010

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

- Nr. 452.006.5.908.0013
- Nr. 452.006.5.908.0015
- Nr. 452.006.5.908.0016

Weiterhin befindet sich im Bereich des Plangebiets die folgende Altablagerung:

- Nr. 452.006.4.003 (Zentraldeponie Großefehn)

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.<sup>22</sup> Die genannten Behörden geben Auskunft über die o. g. Altstandorte und Altablagerung und deren Berücksichtigung bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben.

#### 13.4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zu-stand der Bodenstruktur zu versetzen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten

#### 13.5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ≤ Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervor-geht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Landkreis Aurich, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 11.04.2023

<sup>23</sup> Landkreis Aurich, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 11.04.2023

#### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

##### **13.6. Kampfmittel**

Eine Belastung des Änderungsbereichs mit Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ist nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.

##### **13.7. Ungenaue Lage der Leitung**

Die tatsächliche Lage der Schmutzwasserleitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

##### **13.8. Oberflächenentwässerung**

Gewässerausbaumaßnahmen (z. B. Herstellen, wesentliches Ändern) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

##### **13.9. Fluglärm**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden

##### **13.10. Überlappung rechtskräftiger Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte überdeckt mit seinen Festsetzungen der 4. Änderung teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.7 der Gemeinde Großefehn. Der Bebauungsplan Nr. 8.7 tritt nach damit Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

##### **13.11. Verwendung von Baustoffen**

*„Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert  $> Z 0$  bis  $\leq Z 2$  ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise*

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)

*anzufordern, aus denen hervor-geht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.“<sup>24</sup>*

#### 14. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 17.09.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat am 17.09.2017 die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung, wurden am 24.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom ..... mit Fristsetzung bis zum .....

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich (erneut<sup>26</sup>) ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom ..... mit Fristsetzung bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am ..... die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ als Satzung beschlossen.

---

<sup>24</sup> Landkreis Aurich, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 11.04.202

<sup>26</sup> Es war zunächst ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorgesehen. Die während der öffentlichen Auslegung geäußerten Bedenken des Landkreises Aurich dazu werden berücksichtigt, indem die 4. Änderung des B-Planes 8.7 nunmehr auf ein Vollverfahren umgestellt und entsprechend mit Umweltbericht erneut öffentlich ausgelegt wird. Die bisherige Beteiligung kann gem. § 3 Abs. 1, Satz 3 Nr. 2 als ausreichend für die frühzeitige Beteiligung angesehen werden.

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn – Mitte“, Begründung (Entwurf)**

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 02.08.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i. A. M. Sc. Ekaterina Wamboldt (Umweltbericht)

S:\Grossefehn\10665\_P\_Gewerbeg\_Mitte\_Erw BP 2.19\05\_B-Plan\02\_Entwurf\4Ae\_BP  
8.7\02\_Entwurf\_Vollverfahren\Begrueendung\2023\_08\_02\_10665\_BP 8.7\_4 Ae\_Begr\_E.docx