

# Stadt Aurich



---

**Bebauungsplan Nr. 380 „Gewerbegebiet Mittels III“**

---

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**



**Übersichtskarte**

**Stand: 09.06.2022**

**Planungsbüro Weinert**  
Rosenstraße 7 26 529 Marienhaf  
Telefon 04934/ 340 838 -0 Telefax 04934/ 340 838 -7

we | in | er | t  
planungs | bü | ro

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>10</b>

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 380 gefasst. Anlass für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Aurich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von ländlich orientierten Betrieben zu schaffen.

Aufgrund der allgemeinen positiven wirtschaftlichen Entwicklung im bestehenden Gewerbegebiet, bestehen keine weiteren verfügbaren Gewerbeflächen. Die Zielsetzung der Planung ist für Gewerbebetriebe im ländlichen Raum, die sich zurzeit in Gemengelage oder im Außenbereich befinden und keine Entwicklungsmöglichkeit besitzen, eine Ansiedlungsmöglichkeit bereit zu stellen. Weiterhin wird die Möglichkeit für Neuansiedlungen in diesem ländlich geprägten Ortsteil gegeben.

Die Gewerbegebietserweiterung entspricht Ansiedlungsgrundsätzen der Stadt im ländlichen Gewerbegebiet Middels Betriebe anzusiedeln, die aus logistischen Gründen (z. B. Nähe zum Absatzmarkt) eine Lage im ländlichen Bereich bevorzugen und aufgrund der Betriebsgröße im Dorfbereich nicht unterzubringen sind. Weiterhin entspricht der vorhandene, aber aus Mangel an verfügbaren Flächen am Betriebsstandort nicht erweiterbare, Betriebsstandort im Ortsteil Middels für eine Betriebsverlagerung und -erweiterung in das dörfliche Gewerbegebiet Middels. Die Gewerbegebietserweiterung entspricht zudem einer nachfrageorientierten Erweiterung und begründet keine Aufwertung des dörflichen Gewerbegebietes in ein „allgemeines“ Gewerbegebiet.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das bestehende Gewerbegebiet Middels in nördliche Richtung erweitert werden. Dieses Gebiet soll den Abschnitt III des Gewerbegebietes Middels bilden.

Die Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 380 als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

## **2 BETEILIGUNGSVERFAHREN**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Unterlagen der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.01.2020 bis zum 24.01.2020 durch die öffentliche Auslage im Rathaus der Stadt Aurich vorgestellt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung.

Der Landkreis Aurich schrieb in Bezug auf die naturschutzrechtlichen Belange, dass eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme erst nach erfolgter artenschutzrechtlicher

Prüfung erfolgen kann. Dass jedoch die nächtliche Beleuchtung die heimische Fauna und die menschliche Gesundheit beeinträchtigen. Um Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft möglichst gering zu halten und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken, wird angeregt, bei der Installation von Beleuchtung sowie der Wahl der Leuchtmittel (z.B. Straßen, Dächer und Giebel, Fassaden) folgende Punkte mit zu berücksichtigen:

Grundsätzlich ist mit Licht möglichst sparsam umzugehen und dies in geringstmöglicher Helligkeit zu verwenden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden, warmweißes LED-Licht < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet sein, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden.

Die Stellungnahme bezüglich der naturschutzrechtlichen Belange wurde beachtet und eine örtliche Bauvorschrift im Sinn der Stellungnahme wurde in den Bebauungsplan Nr. 380 aufgenommen.

Der Landkreis Aurich hat bezüglich der Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange Hinweise im Hinblick auf anfallende Abfälle und ihrer Entsorgung, Kontamination des Bodens, Baustoffe und Recyclingschotter gegeben. Die Stellungnahme wurde beachtet und als Hinweise im Plan aufgenommen.

Der Naturschutzbund regt eine optimierte Gebäudeausrichtung zur passiven Solarenergienutzung, eine klimafreundliche Dachbegrünung, eine Beschränkung der Flächenversiegelung sowie zusätzliche Artenschutzmaßnahmen wie Trittsteinbiotope, Fassadenbegrünung, Mauerseglerkästen und naturnahe Grünflächen als Festsetzungen an. Über die bestehende Eingriffsregelung mit Wallheckenerhaltung hinaus soll jedoch weiterhin eine externe Kompensation beibehalten werden.

Die Sielacht Esens, der OOWV, der NLWKN und der Landkreis Aurich fordern die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes. Diese Forderung wird berücksichtigt und wurde von der Stadtentwässerung abgearbeitet unter Berücksichtigung eines 10-jährigen Niederschlagsereignisses.

Der OOWV fordert die Festsetzung eines bedingten Baurechts mit Ausschluss einer Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Harlingerland durch die gewerblichen Nutzungen. Diese Forderung wurde durch eine textliche Festsetzung berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Nr. 380 mit Begründung und Umweltbericht der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich zum 28.08.2020 durch Auslage im Rathaus der Stadt Aurich vorgestellt. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 in schriftlicher und elektronischer Form beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Landkreis Aurich fordert einen generellen Ausschluss von Einzelhandelbetrieben im Gewerbegebiet, um den Vorgaben des LROP zu Einzelhandelsagglomerationen zu entsprechen. Die Stadt schließt aufgrund der geringen Zahl an Gewerbebetrieben mit Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes zum kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentralrelevantem Sortiment das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration als Möglichkeit aus. Der Landkreis stimmt einer neuen Zufahrt zur K 122 unter der Voraussetzung zu, dass sich Betriebe ansiedeln, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge mit erschwerten Ein- und Ausbiegevorgängen angefahren werden. Die Stadt berücksichtigt die Stellungnahme, sodass nur landwirtschafts-affine Betriebe bzw. ländlich orientierte Betriebe zugelassen werden.

Nach der Entwurfsauslegung konnte die damals dort beabsichtigte Ansiedlung eines Landhandelsbetriebes aus Esens aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr umgesetzt werden. Mit dem beabsichtigten Erwerb wollte dieser die städtische Fläche vollständig erwerben. Damit wäre nur eine Zufahrt zur Kreisstraße als Planstraße erforderlich gewesen. Nunmehr bestehen Ansiedlungsabsichten kleinerer landwirtschaftsaffiner Betriebe mit einer Aufteilung in mehrere Gewerbegrundstücke. Damit wird eine wesentlich längere Planstraße mit Wendehammer erforderlich. Zudem ist zur Verkehrssicherung im Einmündungsbereich eine Radwegverschwenkung zur Kreisstraße vorgesehen.

Daher wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 380 wieder aufgehoben, um die erneute Auslegung eines überarbeiteten Entwurfes zu ermöglichen. Die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 30.12.2021 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich zu Jedermanns Einsicht stattgefunden. Parallel wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Zur Beschleunigung des Planverfahrens und der damit möglichen unverzüglichen Ansiedlung eines ersten Betriebes im Plangebiet wurde auf eine Beteiligung der Ausschüsse zunächst verzichtet.

Es wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gesamt sieben fachbezogene Stellungnahmen abgegeben. Inhaltlich wurden überwiegend keine Bedenken geäußert. Der Landkreis Aurich fordert die Anlage von Wendepunkten für den LKW-Verkehr zur Erschließung, was von der Stadt berücksichtigt wird. Im überarbeiteten Entwurf wurden

entsprechend der Aufteilung in mehrere Grundstücke zwei LKW-Wendeplätze eingefügt, davon einer übergangsweise nutzbar bis zur Flächenverfügbarkeit der nordwestlichen Teilfläche. Der Landkreis fordert weiter einen Verzicht auf naturschutzrechtliche Vorgaben für die Erweiterung der nordwestlichen Regenrückhaltefläche. Die Stadt bestätigt, dass dort keine naturschutzrechtlichen Vorgaben bestehen und nur Unterhaltungsarbeiten zur Sicherung der Rückhaltefunktion erfolgen.

Die eingegangenen Stellungnahmen führen zu keinen Planänderungen und auch nicht zu textlichen Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 380 der Stadt Aurich kann daher mit dem erneuten Abwägungs- und Satzungsbeschluss beendet werden. Die überarbeiteten Planunterlagen haben Satzungsreife erlangt.

### **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Innerhalb der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem „Umweltbericht“ als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Es wurden Gutachten bzw. Stellungnahmen eingeholt:

- Biotypenkartierung und Fledermaus-Erfassung (2019) und
- Schalltechnische Beratung (2019).

Mit der vorliegenden Planung wird eine bisherige Sand-Ackerfläche, welche lückenhaft von Wallhecken umgeben wird, überplant und zu einem Gewerbegebiet umgewandelt.

Im Umweltbericht wird eine Prognose hinsichtlich der Schutzgüter bei Durchführung der Planung getroffen. Die Prognose zu den einzelnen Schutzgütern wird im Folgenden wiedergegeben:

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit:**

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Middels III wird der Siedlungsrand von Middels-Westerloog um ein Flurstück weiter nach Nordwesten vorgeschoben. Das Areal wird durch Wallhecken zur offenen Landschaft hin eingegrünt. Die straßenbegleitenden Bäume an der K

122 bleiben bestehen. Da eine Erholungsnutzung im Planumfeld geringfügig vorhanden ist, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, werden nicht erwartet.

**Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt:**

Die Biotoptypen des Gebietes und Umfeldes wurden im Sommer 2019 durch das Büro für Biologie & Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. T. Roßkamp, aufgenommen. Bei der für das Gewerbegebiet vorgesehenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich aktuell um einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt. Bei der Überplanung des Areals wird die Acker-Fläche zu einem Gewerbegebiet umgewidmet.

Die Ackerfläche wird von allen Seiten von Wallhecken umgeben. Die südwestliche Wallhecke ist eine Wallheckenneuanlage und derzeit noch mit jungen, eher niedrigen Sträuchern und Bäumen bestanden. Die übrigen Wallhecken sind historische Wallhecken und in ihrem Erscheinungsbild größtenteils degeneriert, lückig im Gehölzbestand, und überpflügt. Die großen Bäume auf den Wallhecken ragen mit ihren Kronentraufen und Wurzeln in das Plangebiet hinein. Der Erhalt der Wallheckenbäume wird daher im Bebauungsplan Nr. 380 mit den Festsetzungen entsprechender Abstände zu den Bauflächen und befestigten Zuwegungen vorgegeben. Weitere Gehölzstrukturen sind erhalten gebliebene Baum-Wallheckenabschnitte zwischen der Langefelder Straße und dem Radweg mit älteren, stärkeren Stieleichen und eine Gehölzreihe aus jungen, im Zuge des Radwegs gepflanzten Stieleichen. Durch die Inanspruchnahme von Radwegeseitenräumen im Bereich der geplanten Auffahrt an der Langefelder Straße müssen die Bäume umgepflanzt werden.

Zwischen der südwestlichen Wallhecke und dem Radweg sowie zwischen Radweg und Langefelder Straße befinden sich Entwässerungsgräben, die nicht permanent wasserführend sind. Der Graben wird an zwei Stellen mit der Zufahrt kleinflächig überbaut. Diese Eingriffe werden im wasserrechtlichen Antrag behandelt und sollte mit der Herstellung eines Grabenabschnittes zwischen Radweg und Wallhecken-Neuanlage kompensiert werden.

Aufgrund der im Gebiet und im nahen Umfeld des Geltungsbereiches vorkommenden Biotope war im Vorfeld davon auszugehen, dass im Gebiet planungsrelevante Tierarten wie die Gruppe der streng geschützten Fledermäuse vorkommen, die ggf. von der Planung betroffen sein könnten. Daher wurde im Sommer 2019 durch das Büro für Biologie & Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. T. Roßkamp eine Erfassung von im Gebiet vorkommenden Fledermäusen durchgeführt:

Die Breitflügelfledermaus wurde nachgewiesen: Es kann davon ausgegangen werden, dass die Art das gesamte Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzt.

Die Rauhauffledermaus wurde nachgewiesen: Für die Rauhauffledermaus vor allem die Gehölzstrukturen des Untersuchungsgebietes als Jagdlebensraum von Bedeutung.

Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass vor allem die beiden Stillgewässer am Ostrand eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat für Wasserfledermäuse besitzen. Die Wasserfledermaus ist die mit Abstand häufigste Fledermaus des Untersuchungsgebietes. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 380 können als wichtige Leitlinien für die Wasserfledermaus und Nahrungshabitat vor allem für Breitflügel- und Rauhauffledermäuse bewertet werden. Quartiere der Wasserfledermaus wurden jedoch nicht gefunden.

Zu den eher sporadisch auftretenden Arten zählen die Kleine Bartfledermaus, der Große Abendsegler, die Zwerg- und die Mückenfledermaus.

Für die Breitflügel- und die Zwergfledermaus finden sich innerhalb der umliegenden Siedlungsstrukturen zahlreiche Quartiermöglichkeiten. Potenziell geeignete Baumhöhlen wurden nur in zwei Wallhecken und zwei weiteren Baumreihen in älteren Sandbirken entlang des westlichen Barger Wegs nachgewiesen.

Eine weitere Untersuchung der Fledermäuse war nicht notwendig. Das Gewerbegebiet wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Störungen und Beeinträchtigungen der Fledermausfauna vor Ort führen. Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 380 die vorhandenen Wallhecken und Gehölzstrukturen – den Fledermäusen als Leitlinien nutzen - erhalten bleiben und durch Nachpflanzungen und Wiedererrichtung der Wallhecken verbessert werden. Die Teiche werden durch das Bauvorhaben nicht berührt. Zudem wird ein Beleuchtungskonzept im Gewerbegebiet verhindern, dass Insekten an Leuchtmitteln zu Schaden kommen, der Insektenbestand sich im Gebiet als Nahrungsgrundlage für die Fledermäuse nicht verringert oder sensible Fledermausarten auf dem Jagdflug irritiert. Der östliche Flugkorridor - von den Teichen aus an den Wallhecken entlang - wird mit 10 m Abstand der Gebäude von den Wällen ausreichend breit erhalten.

Für Brutvögel wurde eine Potenzialabschätzung anhand der vorkommenden Biotope im Gebiet als ausreichend erachtet. Als Einflussraum wurde ein Bereich von bis zu 50 m um das Plangebiet herum angenommen. Die Biotoptypen im Planungsraum sind durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die die Ackerfläche umgebenden Wallhecken sind in einem degradierten und teilweise nur schütter bewachsenen Zustand. Im eigentlichen Planungsraum ist überwiegend mit häufig vorkommenden Gebüschbrütern der Gilde der Bodenbrüter in Rand- und Saumstrukturen, Gehölzfreibrüter und in gewissem Umfang der Gehölzhöhlenbrüter zu rechnen, wobei durch vorangegangene Untersuchungen bereits ausgesagt wurde, dass im Gebiet kaum Höhlungen an Bäumen festgestellt wurden.

Die in den das Gewerbegebiet umgebenden Wallhecken brütenden Vogelarten werden durch das Bauvorhaben und während der Bauphase voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Alle Bäume auf den Wällen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 380



erhalten. Zudem werden als Vermeidungsmaßnahme die Wallhecken saniert. Des Weiteren wird zwischen den Wallhecken und der Bebauung ein ausreichender Abstand von 6 - 10 m zu den Wallhecken eingehalten. Vorübergehend ergibt sich eine Beeinträchtigung während der Bauphase. Die Beeinträchtigung kann geringgehalten werden, wenn die Bauphase hauptsächlich in die Zeit außerhalb der Brut- und Setzzeiten verlagert werden kann.

**Schutzgut Boden:**

Die Böden - Mittlerer Pseudogley-Podsol bis Tiefer Podsol-Gley bis Tiefer Podsol-Gley - im Planbereich werden durch die geplanten baulichen Maßnahmen erheblich beeinträchtigt, dabei werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 380 ca. 1,6 ha versiegelt. Dieser Eingriff ist durch eine externe Kompensation auszugleichen.

**Schutzgut Wasser:**

Durch Bodenversiegelung wird der Bodenwasserhaushalt verändert. Oberflächengewässer können durch einen beschleunigten Abfluss sowie ggf. Verunreinigungen belastet und in ihren ökologischen Funktionen beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich liegt im Wasservorranggebiet Harlingerland (geplantes Wasserschutzgebiet Harlingerland). Die Versickerung von Niederschlag sowie die Grundwasserneubildung werden im Geltungsbereich durch die vorgesehene Versiegelung vordergründig zunächst eingeschränkt. Das Schutzgutes „Wasser“ wird aber nicht erheblich beeinträchtigt, da durch Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen im nahegelegenen Regenwasserrückhaltebecken die lokale Grundwasserneubildungsrate insgesamt nicht verringert wird.

Gräben werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 380 verfüllt und verrohrt, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser/Oberflächenwasser darstellt. Die Grabenverfüllung kann im Rahmen der wasserrechtlichen Planung und Eingriffsregelung für die Oberflächenentwässerung und die Erweiterung des südwestlichen RRB ausgeglichen werden.

**Schutzgut Luft und Klima:**

Es sind Auswirkungen durch veränderte Strahlungs- und Feuchtigkeitsverhältnisse sowie Luftaustauschbedingungen und Luftverunreinigungen durch die Bebauung und Versiegelung sowie das erhöhte Verkehrsaufkommen zu erwarten. Diese Veränderungen bewegen sich aber lediglich in einem mikroklimatischen Rahmen.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Beseitigung und Umbau der bestehenden Vegetation erheblich beeinträchtigt. Insgesamt wird der Ortsrand durch die Planung verschoben. Durch die bestehenden und neuanzupflanzenden Bäume gem. der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 380 besteht im Plangebiet jedoch eine ausreichende

Sichtverschattung, sodass der Eingriff in das Landschaftsbild unter die Erheblichkeitsschwelle fällt.

**Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher müssen die Erdarbeiten 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden.

**Interne Ausgleichsmachnahmen**

Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 380, die zum Erhalt und Neuanlage von Gehölzstrukturen dienen, ermöglichen eine teilweise interne Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die Versiegelung von maximal 1,613 ha Bodenoberfläche durch die Bebauung des Gewerbegebietes gem. dem Bebauungsplan Nr. 380 wird extern mit mindestens gleicher Flächengröße im Kompensationsflächenpool „Moorwald Plaggenburg“ der Stadt Aurich ausgeglichen. Ziel ist es im Kompensationsflächenpool einen ursprünglich naturfernen Nadelforst schrittweise zu einem naturnahen, standorttypischen Feuchtwald umzuwandeln.

Für die Kompensation werden die Flurstücke 32/28 teilweise, 24/3 teilweise und 27 teilweise der Flur 8 der Gemarkung Plaggenburg zugeordnet. Die Flächen stehen im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten AöR (NLF).

## **4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Im südöstlich angrenzenden Bereich des Geltungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet Middels (Bebauungsplan Nr. 315). Südlich, gegenüberliegend der Kreisstraße 122 befindet sich der I. Abschnitt des Gewerbegebietes Middels (Bebauungsplan Nr. 215). Mit der Planung wird daher eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes vorbereitet.

Andere Planungsmöglichkeiten, die mit den Zielen der Bauleitplanung vereinbar sind, und die geringere Umweltauswirkungen haben, bestehen nicht. Der vorliegende Bebauungsplan stellt nach den Abwägungsergebnissen der Stadt die optimale Lösung dar.

Aurich, den

.....  
Der Bürgermeister  
Feddermann