



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

BEBAUUNGSPLAN NR. 0814.2 „RIEPE“, 5. ÄNDERUNG

Begründung

- Satzung -

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeinde Ihlow



PROJ.NR. 12511 | 04.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3.	Verfahren	6
3.	Bestandssituation	7
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Landschaftsplanung	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	9
5.	Planungsziele	9
6.	Städtebauliches Konzept	10
7.	Inhalt des Bebauungsplans	10
8.	Oberflächenentwässerung	11
9.	Erschließung	11
9.1.	Verkehrliche Erschließung	11
9.2.	Versorgung	12
9.3.	Entsorgung	12
10.	Hinweise	13
11.	Flächenbilanz	13
12.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	13
12.1.	Bestand	13
12.2.	Auswirkungen	14
12.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	14
13.	FFH-Vorprüfung	15
13.1.	Rechtliche Grundlagen	15
13.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete	16
13.3.	Beurteilung	16
14.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	17

Bebauungsplan Nr. 0814.2 „Riepe“, 5. Änderung – Begründung

14.1.	Rechtliche Grundlagen	17
14.2.	Prüfungsrelevante Arten	18
14.3.	Beurteilung.....	19
15.	Verfahrensvermerke.....	19

1. Planungsanlass

Im Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor hat ein ansässiges Unternehmen über die Jahre fortlaufend expandiert und ist nunmehr im Bereich des Knotenpunktes von „Benzstraße“ und „Dieselstraße“ zu beiden Seiten der Straßentrasse Grundstückseigentümer. Im betreffenden Teilabschnitt erachtet die Gemeinde eine öffentliche Straße damit nicht mehr für sinnvoll. Die durch die Bebauungspläne Nr. 0814.2 und 0823 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sollen daher neu geordnet werden.

Die entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 0823 (2. Änderung) erfolgt parallel zur vorliegenden Bauleitplanung.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

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

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

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Riepe östlich der „Gutenbergstraße“ im Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor. Es ist rund 1,24 ha groß und liegt in Flur 15 der Gemarkung Riepe.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind dem Plandokument zu entnehmen.

2.3. Verfahren

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Bereichs mit zusammenhängender Bebauung. Insofern handelt es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen des B-Plans unterschreitet 20.000 m².
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 13).
- Die Planung eines Gewerbegebiets ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrlpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) im Plangebiet und seiner

unmittelbaren Umgebung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Das Gewerbegebiet ist im Bereich des Plangebiets weitgehend dicht bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Auf der Fläche zwischen der „Dieselstraße“ und der südöstlichen Kante des Regenrückhaltebeckens werden aktuell Änderungen am baulichen Bestand vorgenommen.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen enthält für das Plangebiet keine direkten Vorgaben. Der Hauptort Riepe liegt nahe an einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Die Trasse der Bundesautobahn (BAB) A 31 ist als Vorranggebiet Autobahn dargestellt (rote Doppellinie), die geplante Straßentrasse durch die Blitz-Niederung in Richtung Aurich als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (rote Linie).

Die Fortschreibung des LROP von 2022 legt westlich von Riepe eine Kabeltrasse für die Netzanbindung fest. Die vorliegende Planung ist hiervon nicht berührt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)** des Landkreises Aurich hat die Vorranggebiete aus dem LROP für die A31 (rote Doppellinie), die geplante Straßentrasse durch die Blitz-Niederung (breite rote Linie) und die Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung) übernommen. Die L 1 „Friesenstraße“ und die K 137 „Emder Straße“ sind als Vorranggebiete für regional bedeutsame Straßen dargestellt (schmale rote Linien). Das Plangebiet liegt wie das gesamte bestehende Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor in einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe (Flächenfarbe violett); westlich gegenüber der L 1 „Friesenstraße“ ist ein entsprechendes Vorbehaltsgebiet dargestellt (diagonale violette Schraffur). Die weiteren Darstellungen sind für die vorliegende Planung von nachrangiger Bedeutung und werden daher nicht näher erörtert.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich.

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

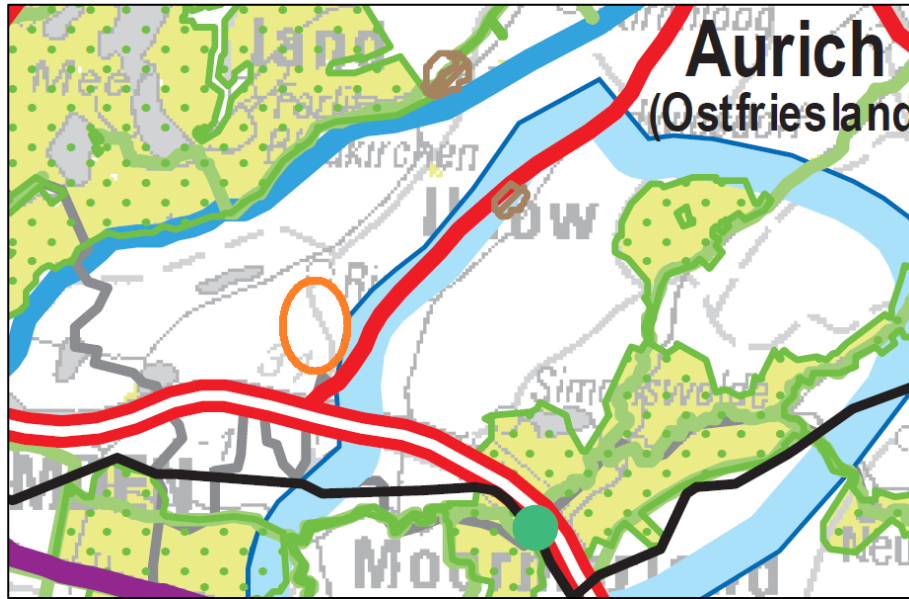
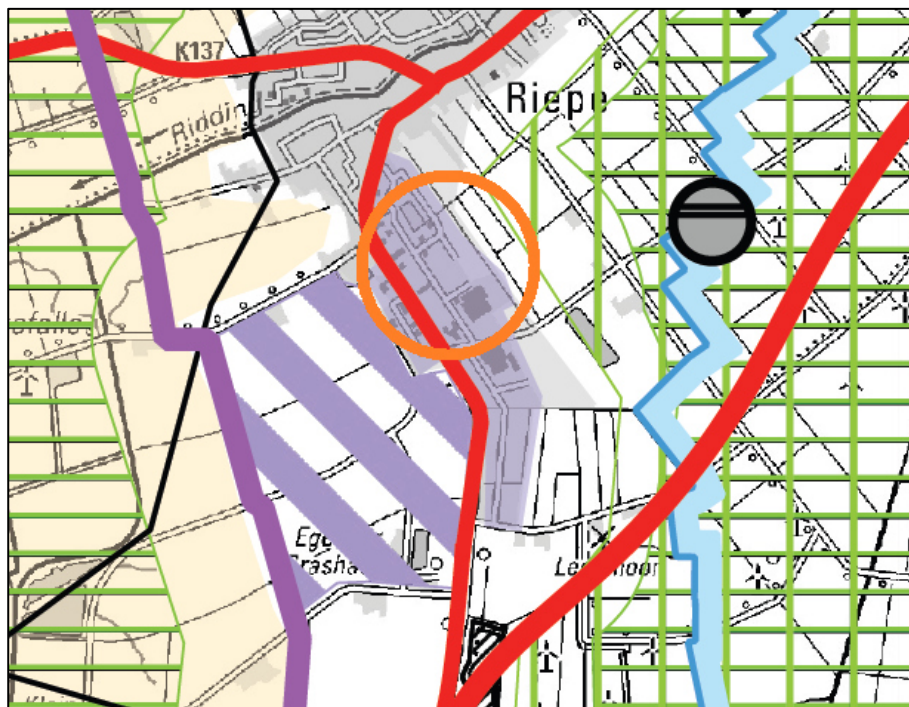


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangeiets (orange umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor eine gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende Planung ist aus dieser Darstellung entwickelt. Die vorbereitende Bauleitplanung wird insofern von der vorliegenden Planung nicht berührt.

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1996 stellt für das Plangebiet keine wertvollen Bereiche oder Elemente für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes dar.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Ihlow aus dem Jahr 2005 misst dem Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor eine nachrangige Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie eine geringe Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu; das Gewerbegebiet ist als landschaftsuntypische Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Für Gewerbegebiete werden im Leitbild die größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der Randbereiche sowie mindernde Maßnahmen für großflächige Versiegelung als Zielsetzungen angegeben. Dies soll durch eine landchaftstypische Eingrünung erreicht werden.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor wurde ursprünglich auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 0814.2 „Riepe“ entwickelt (rechtswirksam 13.10.2000). Dieser wurde mehrfach geändert, da sich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Entwässerung jeweils neue Konstellationen ergeben haben, die eine Anpassung der Festsetzungen erforderten. Bisher wurden die folgenden Änderungen vorgenommen (mit Datum der Rechtswirksamkeit in Klammern): 2. Änderung (03.03.2006), 3. Änderung (24.04.2015) und 4. Änderung (22.10.2021).

Ein Teil des Gewerbegebiets Riepe-Leegmoor wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 0823 „Riepe“ parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0814.2 überplant (rechtswirksam 25.09.2015). Dieser Bebauungsplan wurde in der Folge einmal geändert (rechtswirksam 22.10.2021), weil hier ebenfalls Anpassungsbedarf hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und der Entwässerung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen bestand.

5. Planungsziele

Die vorliegende Planung dient den Belangen der lokalen und regionalen Wirtschaft, insbesondere hinsichtlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Ringschließung durch die „Dieselstraße“ entspricht dem ursprünglichen Konzept für die verkehrliche Erschließung durch öffentliche Straßen. Dies war seinerzeit die sinnvollste Lösung, da die Ansiedlung von Betrieben und die Nutzung des bereitgestellten Baulandes nicht im Einzelnen vorausgesehen werden konnte. Die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens, das im Bereich des Plangebiets ansässig

ist, verlief anhaltend positiv. Dies zieht eine Erweiterung des Flächenbedarfs nach sich (s. Kap. 1). Es ist betriebstechnisch und wirtschaftlich sinnvoll, eine zusammenhängende Nutzung der betreffenden Flächen zuzulassen. Zudem wird durch die Optimierung der Flächenausnutzung kein Flächenbedarf außerhalb des Gewerbegebiets akut.

Insofern ist ein wohlfundiertes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht kein Grund, sie zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der vorangegangenen Änderungen der rechtswirksamen Bebauungspläne wurden die öffentliche Verkehrsfläche für die „Benzstraße“ bereits stark reduziert und die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Damit wurde die Entwicklung des ansässigen Betriebs gefördert. Mit dem o. g. Grundstückserwerb erschließen der südöstliche Winkel der „Dieselstraße“ und der verbleibende Teil der „Benzstraße“ nur noch das Gelände eines Betriebes. Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entsteht hieraus eine zerschneidende Wirkung. Dies soll aus den o. g. Gründen behoben werden, indem die Widmung des südöstlichen Winkels aufgehoben und die Fläche dem Betriebsgelände zugeordnet wird. Im Zuge dessen wird die „Dieselstraße“ nun nicht mehr in beiden Richtungen durchgängig befahrbar sein.

Über die Erschließung hat sich die Gemeindeverwaltung mit der zuständigen Behörden des Landkreises abgestimmt. Nördlich des o. g. Winkels der „Dieselstraße“ wird eine Wendeanlage in kommunaler Trägerschaft errichtet. Der Wendekreis ist ausreichend dimensioniert, um kommunalen Müllfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr, Sattelzügen usw. das Wenden ohne Zurücksetzen zu ermöglichen. Im südlichen Bereich wird eine Fläche von 14 x 18 m für Verkehrsanlagen reserviert. Diese dient sowohl als Wendeplatz für Müllfahrzeuge als auch als Feuerwehrezufahrt. Zusätzlich wird das Müllfahrzeug mit einem Transponder ausgestattet, der ihm bei Bedarf die Durchfahrt auf das anliegende Firmengelände ermöglicht, um dort zu wenden. Damit ist die allgemeine verkehrliche Erschließung im Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor weiterhin gegeben.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiet in einem Risikogebiet für Hochwasserereignisse (s. Kap. 4.1) wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet der Gemeinde Ihlow durch Deiche und Siele im Falle von Hochwasserereignissen geschützt ist. Daher treten Schäden nur dann ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da keine Flächeninanspruchnahme über den vorhandenen Bestand hinaus stattfindet. Insofern sind im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen notwendig.

7. Inhalt des Bebauungsplans

Die meisten Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans bedürfen keiner Änderung, da sie sich als Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebiets bewährt

haben. Um die Planungsziele zu erreichen, ist lediglich eine Neuordnung der als Gewerbegebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen notwendig.

Da die o. g. nördliche Wendeanlage in die Trägerschaft der Gemeinde übergeht, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im südlichen Bereich bleibt die Straße innerhalb der Parzelle zum Großteil in öffentlicher Trägerschaft, da sie weiterhin eine öffentliche Funktion erfüllt. Die für die o. g. Wendemanöver notwendige Fläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, um die beschriebene Erschließung planerisch zu sichern. Ausbau und Unterhaltung der Fläche obliegen hier dem Grundstückseigentümer, was durch den Vorteil, der durch die Herstellung eines zusammenhängend nutzbaren Firmengeländes entsteht, gerechtfertigt ist.

Die Baugrenzen werden so angepasst, dass eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche entsteht. Sie werden so nah wie möglich an die Verkehrsflächen herangeführt. Die Erfahrung mit der Bauleitplanung auf diesen Flächen hat nämlich gezeigt, dass es bei der baulichen Ausnutzbarkeit auf jeden (Quadrat)Meter ankommt.

8. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Entwässerung ist im Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor insgesamt sichergestellt. Diese besteht aus einer lokalen Regenwasserkanalisation mit Regenrückhaltebecken. So ist für eine zügige Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser und die Vermeidung einer hydraulischen Überlastung der Vorflut gesorgt. Starkregenereignisse sind in der Bemessung und Konstruktion der Anlagen zur Oberflächenentwässerung berücksichtigt worden.

Die vorliegende Änderung der Bauleitplanung ist sehr kleinräumig und verändert die zulässige Versiegelung nur unwesentlich. Es entstehen daher keinerlei Beeinträchtigungen der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

9. Erschließung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist wie das gesamte Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor über die L 1 „Friesenstraße“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die L 1 „Friesenstraße“ führt nach Süden zur A 31 in Richtung Emden und Leer; die Anschlussstelle Nr. 6 „Riepe“ liegt 1,3 km südlich des Gewerbegebiets. Nach Norden führt die L 1 „Friesenstraße“ in Richtung Aurich.

Die Trägerschaft der neu geordneten Verkehrsflächen wird oben erläutert. Weitere verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

9.2. Versorgung

Leitungen

Das Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor ist mit Versorgungsleitungen voll erschlossen. Durch die vorliegende Neuordnung von Verkehrsflächen und Bauland ändert sich hieran nichts.

Insofern ist eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Löschwasser

Die Sicherstellung des Grundschatzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Für die gegenwärtige Bestandssituation im Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor ist die Löschwasserversorgung gesichert. Sofern sich durch die bauliche Nutzung bzw. dessen Änderungen die Notwendigkeit ergibt, legt der Gemeindebrandmeister gemeinsam mit dem Ortsbrandmeister von Riepe den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen fest. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und dem Landkreis Aurich.

9.3. Entsorgung

Abwasser

Aus dem Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor abzuleitendes Oberflächenwasser gelangt zunächst in das Grabennetz in der östlich benachbarten Blitz-Niederung. Die nächstgelegenen Sammelvorfluter (Gewässer II. Ordnung) sind der Schmalstückenschloot und der Leegmoorschloot. Diese führen das Wasser der Blitz zu, die ihrerseits ins Fehntjer Tief mündet, das als Hauptvorfluter fungiert. Zuständiger Unterhaltungsverband für die Verordnungsgewässer in Riepe ist der Entwässerungsverband Oldersum.

Das Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Aus der vorliegenden Planung resultieren keine Änderungen am zu erwartenden Anfall von Schmutzwasser. Insofern reichen die gegebenen bzw. gemäß Planung vorgesehenen Kapazitäten von Kanalnetz und Kläranlage aus, um die ordnungsgemäße Schmutzwasserbehandlung sicherzustellen.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Abfallwirtschaft

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

halb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

10. Hinweise

Die Hinweise des rechtswirksamen Bebauungsplans einschließlich seiner Änderungen gelten auch für die vorliegende Planung. Sie müssen daher nicht wiederholt werden. Auf dem Plandokument wird daher nur der Hinweis auf die vorangegangene Bauleitplanung aktualisiert, damit die Planungshistorie nachvollziehbar wird und klargestellt ist, welches Planungsrecht auf welchen Flächen Anwendung findet.

11. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	10.895 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.203 m ²
Private Verkehrsfläche	308 m ²
GESAMT	12.406 m²

12. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

12.1. Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest.¹

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Bodentypen Mittlerer Gley-Podsol und teilweise des tiefen Erdniedermoores, größtenteils mit geringmächtiger Sanddeckkultur.² Für den Bereich der Moorböden ist eine hohe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung verzeichnet.³ Hier können in einer Tiefe von bis zu 2 m auch potenziell sulfatsaure Böden (PASS) vorkommen.⁴

Die Biotopstrukturen vor Ort sind durch intensive bauliche Nutzung und einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Vegetation ist kaum vorhanden. Die Fläche zwischen der „Dieselstraße“ und der südöstlichen Kante des Regenrückhaltebeckens war über längere Zeit mit einem Gebäude und einer im Verhältnis dazu großen umgebenden

¹ UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): Naturräumliche Regionen und Unterregionen. - Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

² NIBIS® KARTENSER (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

³ NIBIS® KARTENSER (2019): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁴ NIBIS® KARTENSER (2018): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Rasenfläche mit einfassenden Sträuchern bestanden. Hier beginnen Bauarbeiten zur Intensivierung der baulichen Nutzung.

Aus Lage und Biotopausstattung lässt sich keine herausragende Bedeutung des Plangebiets für die lokale Fauna ableiten.

Der gewachsene Bodenaufbau liegt im Bereich der versiegelten Oberflächen nicht mehr vor, da im Zuge der Bebauung hier Bodenaustausch stattgefunden hat. Es besteht eine örtliche Belastung durch Schall- und Lichtemissionen, Gerüchen usw., die mit dem Betrieb der vor Ort ansässigen Gewerbebetriebe einhergehen.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

12.2. Auswirkungen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird nur geringe Änderungen der Flächennutzung und der o. g. Belastungen nach sich ziehen, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und sich seit der Erstbebauung ununterbrochen in Nutzung befindet. Zudem wird durch die Optimierung der Nutzbarkeit des Gewerbegebiets ein Beitrag dazu geleistet, bisher unbebaute bzw. unbeplante Flächen nicht in Anspruch zu nehmen. Hinsichtlich des Umgangs mit Bodenaushub, ausgebautem und zu entsorgendem Baumaterial u. a. m. sind keine besonderen Schwierigkeiten zu erwarten, da der Umfang gering ist. Eventuell aufkommende Fragen können im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren geklärt werden. Zudem lassen sich entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung implementieren (s. u.). Insgesamt bestehen in der angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft keine Hindernisse für den Planvollzug.

Eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung entfällt, da bedingt durch die gewählte Verfahrensart keine Pflicht zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besteht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig.

Infolge der vorliegenden Planung ändert sich die Gefährdungslage durch Unfälle oder katastrophale Ereignisse nicht. Das Gewerbegebiet als Ganzes betrachtet bleibt in dieser Hinsicht wie es ist.

12.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die Beeinträchtigungen vermeiden bzw. minimieren, so zum Lärmschutz, maximalem Maß der baulichen Nutzung usw.

Darüber hinaus werden die folgenden Hinweise zur Vermeidung und Minimierung gegeben:

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während

der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauf-
lage ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern.
Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind
DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731
(Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Boden-
schutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der
Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten
Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu
Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht
zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von
Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu ent-
nehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Saisonale Niststandorte von Vögeln können in Gehölzen oder krautiger Vegetation,
in bzw. an Gebäuden, Zäunen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein. Zur Vermei-
dung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Stör-
ungsverbot) sollen Eingriffe in solche Biotopstrukturen nur von Oktober bis Februar,
also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von
Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte nicht zerstört oder
erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahinge-
hende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflan-
zungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu
beachten:

- Vor Beginn von Baufeldräumungen sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an
bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist eine Überprüfung auf das
Vorhandensein von Baumhöhlen, Stammrissen, zugänglichen Hohlräumen in
Gebäuden u. ä. durchzuführen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff
bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, ist
dies der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese berät in der
Sache und entscheidet auf Antrag über eine ggf. notwendige artenschutzrechtli-
che Ausnahmegenehmigung.

Für Eingriffe, die nicht § 15 des BNatSchG unterfallen, gelten die Bestimmungen des
allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG.

13. FFH-Vorprüfung

13.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-
Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete

durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

13.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich die folgenden Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet 183 Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich, geringste Entfernung rund 2,2 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 004 Großes Meer, Loppersumer Meer, geringste Entfernung rund 2,6 km nordwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet V09 Ostfriesische Meere, geringste Entfernung rund 2,2 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 005 Fehntjer Tief und Umgebung, geringste Entfernung rund 4,2 km südöstlich
- FFH-Gebiet 192 Ihlower Forst, geringste Entfernung rund 6 km östlich
- EU-Vogelschutzgebiet V07 Fehntjer Tief, geringste Entfernung rund 4,2 km süd-östlich
- EU-Vogelschutzgebiet V10 Emsmarsch von Leer bis Emden, geringste Entfernung rund 4,5 km süd-südwestlich

13.3. Beurteilung

Es finden keine direkten Eingriffe in die Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der künftig zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zum Schutzgebiet nicht zu erwarten, da diese im Bestand nicht vorliegen und sich die Nutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet Riepe-Leegmoor nur marginal ändert. Dies gilt auch bei kumulieren-der Betrachtung mit anderen Nutzungen. Zudem werden infolge der vorliegenden Planung keine vertikal hoch aufragenden Anlagen zulässig, die eine Störung wichtiger Flugrouten von Fledermäusen verursachen könnten.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird

oder

- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“⁵

Im Plangebiet kann das Vorkommen von für das Vogelschutzgebiet wertbestimmenden Brutvögel oder nennenswerte Ansammlungen von Rastvögeln aufgrund von Biotopausstattung und menschlicher Nutzung ausgeschlossen werden. Es hat also keine Bedeutung als Rast-, Brut- oder Nahrungsbiotop für die relevanten Arten. Ein funktionaler Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet ist somit nicht festzustellen. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente zulässig, die den Vogelzug beeinträchtigen könnten.

Insgesamt ist daher die Verträglichkeit mit dem europäischen ökologischen Netz als gegeben anzusehen.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

14.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen 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 a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte

⁵ Lambrecht, H.; Trautner, J., Kaule, G. Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. RAHDE u. a.]. Endbericht. - Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004

Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 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 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.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Schwalbennester, Fledermausquartiere, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

14.2. Prüfungsrelevante Arten

Die allgemeine Betriebsamkeit, Emissionen usw. in einem Gewerbegebiet stellen keinen Hinderungsgrund für die Ansiedlung von artenschutzrechtlich relevanten Arten dar. Eine ganze Anzahl hat keine Schwierigkeiten, mit den Gegebenheiten zurechtzukommen und siedeln sich in entsprechenden Nischen einzurichten.

Für die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist zu beachten, dass je nach aktuellem Biotopbestand kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten Niststandorte in Vegetationsbeständen sowie in und an Gebäuden haben können. Entsprechendes gilt für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse, die in zugänglichen Hohlräumen von Gebäude sowie in Baumhöhlungen, Stammrissen u. ä. Quartiere haben können.

Bebauungsplan Nr. 0814.2 „Riepe“, 5. Änderung – Begründung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Ihlow ist am 12.06.26 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 0814.2 „Riepe“, 5. Änderung ist damit an diesem Tage rechtswirksam geworden.

Unterzeichnet

Ihlow, 19.6.2026



[Signature]
Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 04.03.2026

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\ihlow\12511_Riepe_0841_2_5_Änd_0823_2_Änd\05_B-
Plan\03_Satzung\Begründung\2026_03_20_12511_begr_BP_0814_2_5Ae_S.docx



14.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme im Hinblick auf die Beseitigung oder Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfordert die Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.⁶

Die bei der Planausführung zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind Kap. 12.3 zu entnehmen.

Insgesamt betrachtet bestehen in der Beachtung der Belange des Artenschutzes keine Hindernisse für den Planvollzug.

15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 15.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0814.2 „Riepe“, 5. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 14.11.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0814.2 „Riepe“, 5. Änderung wurde mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2025 bis zum 09.01.2026 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 14.11.2025 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 09.01.2026.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Ihlow in seiner Sitzung am 04.03.2026 den Bebauungsplan Nr. 0814.2 „Riepe“, 5. Änderung als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet

Ihlow, 19.6.2026



A. U.

Bürgermeister

⁶ Gegenwärtig sind im Plangebiet keine Bäume mit Höhlungen, Stammrissen o. ä. vorhanden. Dies kann sich in Zukunft allerdings ändern. Daher gelten die obigen generellen Ausführungen für jedwede Nutzung des Plangebiets.