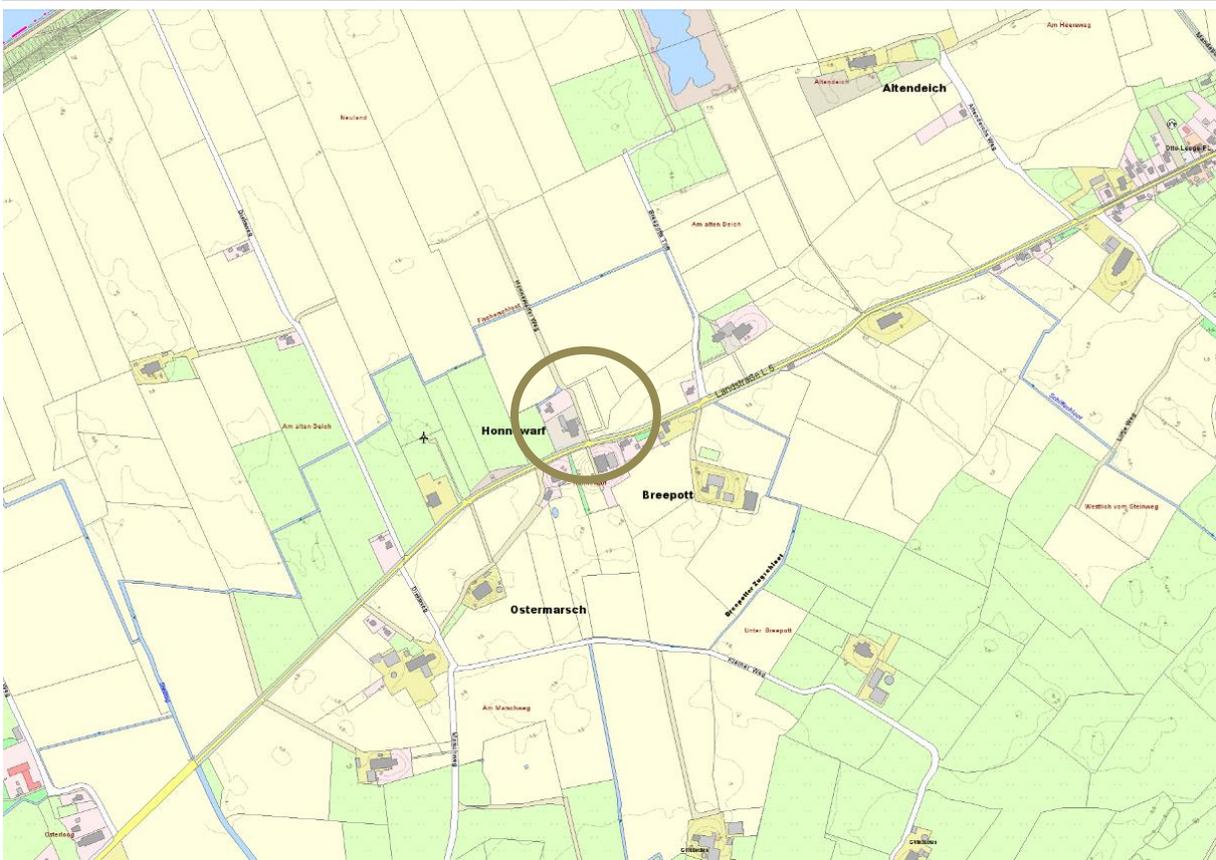


STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

109. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Quelle: LGLN katasterkarten-online

Entwurf

Stand 21.11.2022

stadtplanung & architektur

osterstraße 4
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de

urbano

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2.	Lage und Bestand des Geltungsbereichs	4
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Raumordnungsprogramme	6
2.1.1	Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	6
2.1.2	Landesraumordnungsprogramm	9
2.1.3	Regionales Raumordnungsprogramm	10
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	12
2.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
2.4	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	13
3	Geplante Darstellung	14
4.	Ver- und Entsorgung / Erschließung	15
5	Umweltbericht und FFH-Vorprüfung	15
5.1.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	15
5.2.	Zusammenfassende Einschätzung der FFH-Vorprüfung	17
6	Immissionsschutz / Lärmschutz	17
6.1	Emissionen durch den Betrieb	18
6.2	Veränderung bisheriger Emissionsorte	18
6.3	Lärmimmissionen	18
6.4	Fazit	18
7.	Klimaschutz	19
8.	Hinweise	19
8.1	Bodenfunde	19
8.2	Altablagerungen / Altstandorte	19
8.3.	Erkundigungspflicht	19
8.4.	Technische Regelwerke	20
8.5.	Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung	20
8.6.	Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	20
8.7.	Verwendung von Bauersatzstoffen	21
8.8.	Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen	21
9	Hinweise zum Planfeststellungsverfahren nach BauGB 2020	22
9.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	22

9.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1).....	22
9.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1).....	22
9.4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2).....	22
9.6. Feststellungsbeschluss.....	22
9.7. In Kraft treten.....	23

Anlagen:

- Umweltbericht mit Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Galaplan Groothusen, Stand: November 2022
- Bericht zur FFH – Vorprüfung, Galaplan Groothusen, Stand: Juli 2022

1 Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Parallel zur vorliegenden 109. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 216 V „Landhandel Ostermarsch“ aufgestellt. Die Bauleitplanung wird notwendig, da es für das Plangebiet keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt.

Der Landhandel Schmidt in Ostermarsch ist ein Familienbetrieb, der seit 1990 vor Ort ansässig ist. Aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb hat sich im Laufe der Zeit ein moderner, eigenständiger Landhandel entwickelt. Neben Nutztvieh- und Tierfutter werden ebenso Getreide-, Mais- und Gräserstaaten angeboten. Weiterhin gehören auch Produkte wie Silofolien, Weidezauntechnik, Brenn- und Kaminholz, sowie Holzhackschnitzel und Rindenmulch zum vorgehaltenen Sortiment. Der Betrieb verkauft und liefert seine Ware an Landwirte und andere Kunden in das direkte und weitere Umfeld des Betriebs.

Aufgrund einer umfangreichen und wachsenden Lagerhaltung des Landhandels wurde vor Jahren eine südlich der Landstraße gelegene Scheune zusätzlich angepachtet. Da das neben dieser Lagerscheune stehende Hofgebäude verkauft wurde und die neuen Eigentümer die Scheune selber nutzen möchten, wird in absehbarer Zeit diese dringend notwendige Lagermöglichkeit für den Landhandel entfallen.

Daher ist geplant, eine neue Lagerhalle unmittelbar gegenüber des Betriebes östlich des Zufahrtsweges zu errichten. Somit würde ein Überqueren der Landstraße entfallen, die vorhandene Hoffläche erweitert und die Betriebsabläufe insgesamt optimiert werden.

Die Stadt Norden will diesen Plan des Landhandels zur Verbesserung der internen Arbeitsabläufe und zur Sicherung des Betriebes unterstützen.

Daher hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 03.12.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216 V mit der Bezeichnung „Landhandel Ostermarsch“ aufzustellen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB i.V.m. §3(1) Satz 1 BauGB hat bereits im Mai/Juni 2022 stattgefunden. Während dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich herausgestellt, dass die Erweiterung des vorhandenen Handelsbetriebes im Außenbereich einer besonderen Begründung bedarf.

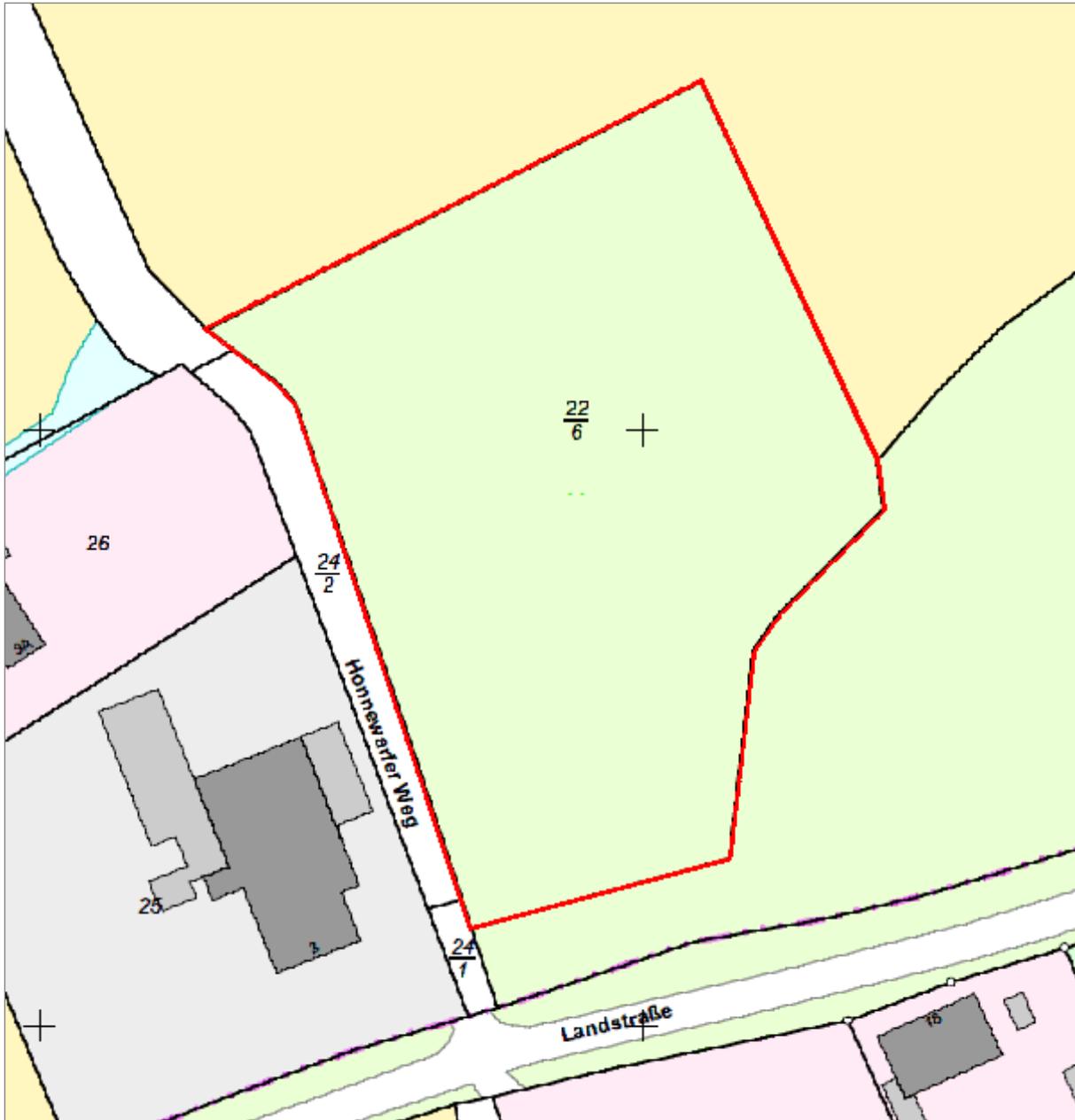
1.2. Lage und Bestand des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich nahe des Ortsteils Ostermarsch der Stadt Norden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und die allseitig von einem offenen Entwässerungsgraben umgeben wird. Die Größe des Plangebiets beläuft sich auf 0,89 ha. Westlich des Plangebiets befindet sich der Landhandel mit entsprechenden Betriebsgebäuden und Wohnhäusern. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, ebenfalls im Norden befindet sich eine Güllelagune. Südlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße (L 5), auf deren gegenüberliegenden Seite sich weitere landwirtschaftliche Gebäude nebst Wohnhäusern befinden. Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Flächen und deren Wirtschafts- und Wohngebäuden geprägt. Die Deichlinie befindet sich nördlich in ca. 1,4 km Entfernung.

Aus den übergeordneten Raumordnungsprogrammen LROP und RROP geht hervor, dass sich das Plangebiet in einem Naturschutz-Vorranggebiet befindet und als Vogelschutzgebiet sowie Gebietskulisse des Natura 2000-Schutzgebietes dargestellt ist.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Landesstraße (L 5), die nach 4 km in westlicher Richtung an die Bundesstraße 72 anbindet. Diese ist Teil des überregionalen Straßenverkehrsnetzes und bindet in südlicher Richtung über die Ortschaft Georgsheil an die Städte Aurich und Emden und weiterführend an die Autobahnen A 28 und A31 an.

Die genaue Lage des Plangebietes ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Ausschnitt aus Liegenschaftskarte (maßstabslos) — Grenze Geltungsbereich

Quelle: LGLN Katasteramt Norden

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsprogramme

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 „Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung“ heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind:

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
4. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,
5. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
6. gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
7. die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen,
8. die räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhalt in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum zu schaffen.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnungsprogramm (BRÖP)

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2.1.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Bund verfolgt mit der Aufstellung des Raumordnungsplans das Ziel, zukünftige Hochwasserschäden an Gebäuden und Infrastruktur zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen. Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

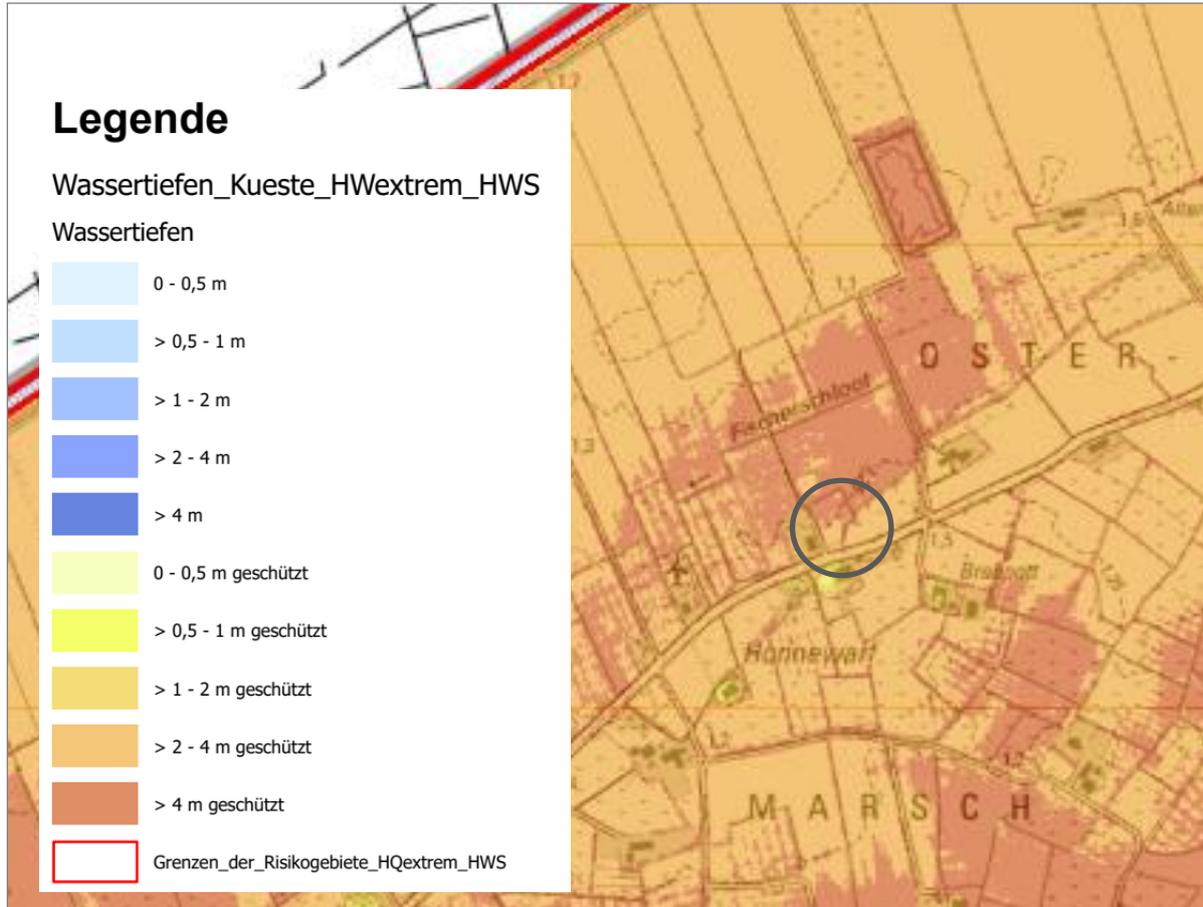
Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt, das sich in unmittelbarer Küstennähe befindet. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt. Gem. der Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von 2 – 4m (s. Abb. S. 6 oben). Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich. Das entsprechende Szenario ist auch in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. S. 6 unten).

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Lagerzwecke besteht eine Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Sinne einer möglichen Sachbeschädigung. In der Abwägung mit den Zielen des Vorhabens zur Sicherung eines Betriebes werden die Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung aber nicht als erheblich betrachtet. Das theoretische Risiko einer Überflutung muss grundsätzlich allen Nutzern und Bewohnern der Küstenzone bewusst sein. Dem werden andererseits die fortlaufenden Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung des Deiches gegenüber gestellt.

Damit stehen die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.

Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigtem Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist an sich zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar. Die Küstenüberschwemmungen wurden bereits unter Kap. I Ziff. 1.1 betrachtet.

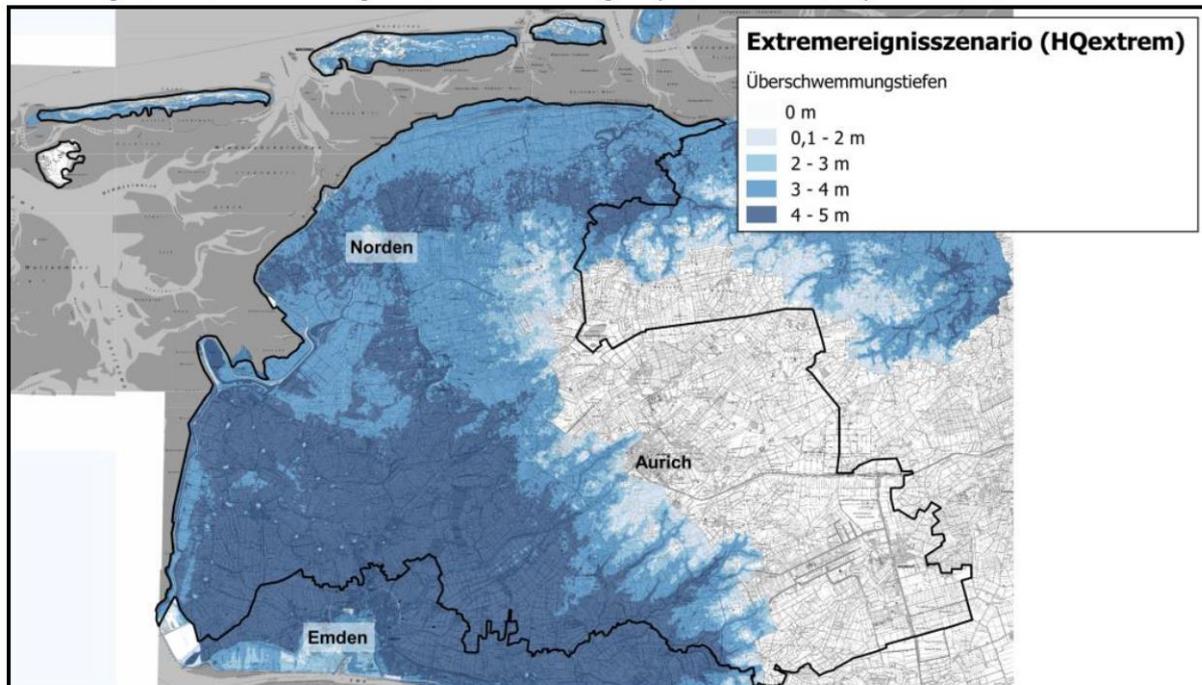
Somit steht auch der Belang des Klimawandels gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.



Grenzen der Risikogebiete HQextrem und Wassertiefen im Extremfall HWextrem
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN



Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

2.1.2 Landesraumordnungsprogramm

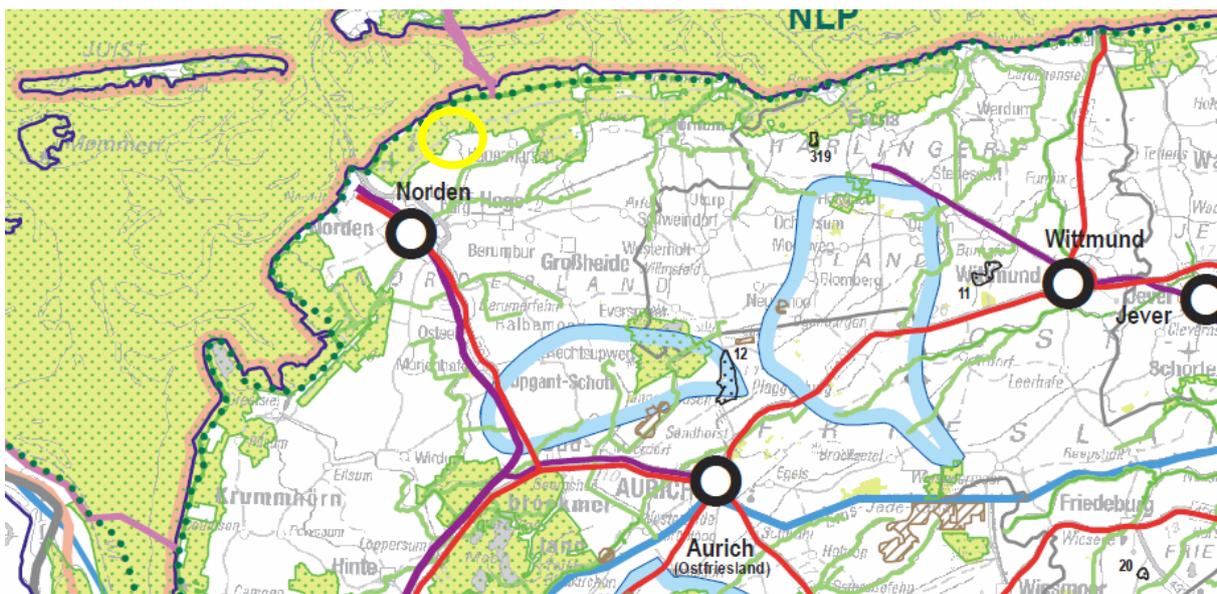
Auf der Raumordnungsebene des Landes Niedersachsen ist der Landesraumordnungsplan 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 als übergeordnete Planung zu verstehen und verbindlich zu beachten. Weder in dieser Fassung noch in der Fortschreibung des LROP in seinem Entwurf aus dem Jahr 2020 werden bezüglich des Geltungsbereiches Aussagen getätigt.

Die Stadt Norden, zu der das Plangebiet gemeindlich zugeordnet ist, wird im LROP als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren sind eine Bahnverbindung, eine Hauptverkehrsader mit Anschluss an das Bundesautobahnnetz ab der Stadt Emden sowie der Nationalpark Wattenmeer zeichnerisch erfasst.

Das Plangebiet an sich liegt innerhalb des Natura 2000 – Schutzgebietes, in dem sich in diesem Bereich das Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ befindet. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen müssen daher gem. § 1 Abs. 6 Satz 7b BauGB insbesondere die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigen und mit diesen vereinbar sein. Zur Überprüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den Schutzziele wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Laut des Berichtes zur dieser Prüfung ist die geplante Nutzung mit den Schutzziele des Natura 2000 – Gebietes vereinbar. Nähere Aussagen dazu werden im Bericht über die FFH-Vorprüfung sowie im Umweltbericht getroffen. Beide Berichte werden in den Hauptaussagen unter Kapitel 5.12 wiedergegeben und sind Teil der Begründung.

In Punkt 2 der Erläuterungen zu textlichen Darstellung des LROP werden die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur beschrieben. Gemäß Punkt 2.1 01 sollen „in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen ... erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Die vorliegende Bauleitplanung soll den Neubau einer Lagerhalle eines ortsansässigen Betriebes ermöglichen, der ortsnah den Bedarf der zahlreichen umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe abdeckt und somit der Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Siedlungs- und Freiraumstruktur beiträgt. Daher verfolgt die vorliegende Bauleitplanung im Sinne einer nachhaltigen Strukturplanung die oben benannten Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur des LROP.



Ausschnitt LROP 2017 - ohne Maßstab



Plangebiet

2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

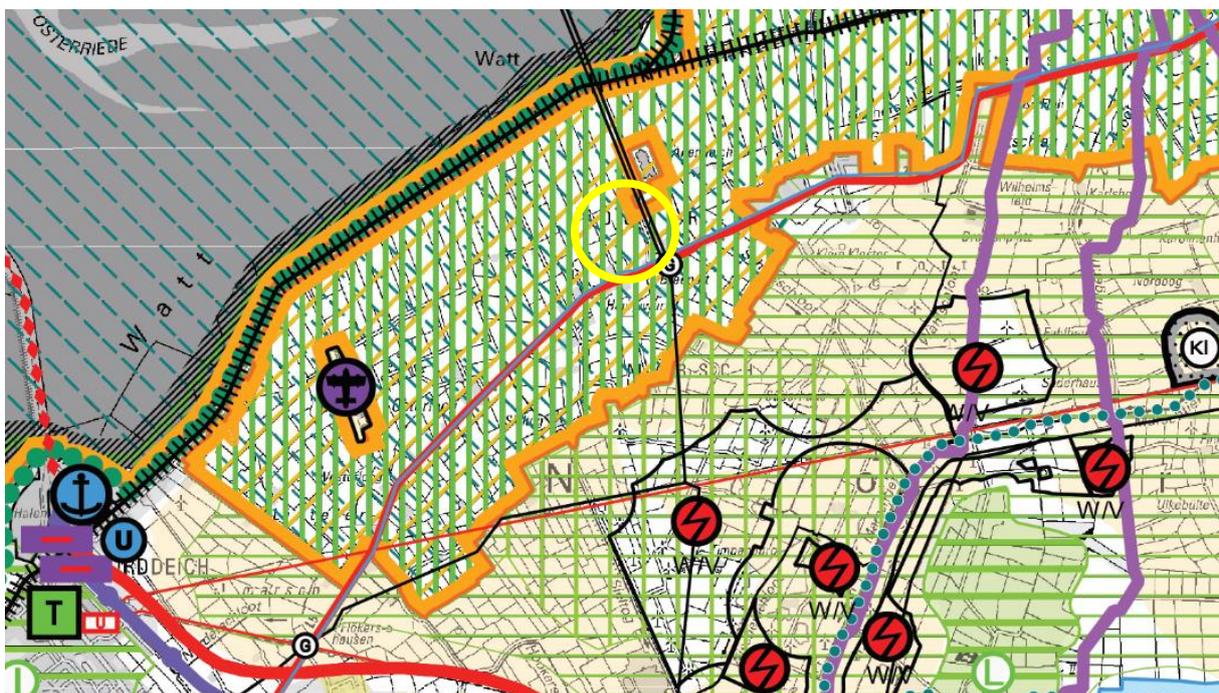
Auf der Ebene des Landkreises Aurich gilt im vorliegenden Bauleitverfahren das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich in seiner Fassung aus dem Jahr 2018. Die Darstellungen des RROP 2018 sind als Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen und demnach als Planungsvorgabe der Raumordnung zusätzlich zu beachten.

In die folgenden Ausführungen dieses Kapitels sind Stellungnahmen des Landkreises Aurich zu den Raumordnerischen Belangen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden sonstiger Träger und öffentlicher Belange vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 sowie der Beteiligung vom 26.09.2022 bis zum 28.10.2022 eingearbeitet.

Zusammenfassung der Stellungnahmen, die hier berücksichtigt wurden:

- die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des Natura 2000 – Gebietes muss dargelegt werden
- keine Bezugnahme auf Festlegungen des RROP bzgl. der Landwirtschaft möglich
- Festlegung des Plangebietes im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen - als entgegenstehender Belang zu berücksichtigen
- kein „ortstypischer Handelsbetrieb“, sondern wesensfremde Nutzung im Außenbereich

- Versorgungseinrichtungen in Nicht-Zentralen- Orten soll raumordnerisch betrachtet keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommen



Ausschnitt RROP 2018 - ohne Maßstab

 Plangebiet "Landhandel Ostermarsch"

Aus dem zeichnerischen Teil des RROP wird deutlich, dass das weitere Umfeld des Änderungsbereiches als Mittelzentrum, Zentraler Siedlungsbereich, Vorhandensein wichtiger Hauptverkehrsstraßen und Eisenbahnlinie, Sportboothafen sowie als Standort mit der besonderen Bedeutung „Erholung“ dargestellt wird. Es besteht eine Anbindung an den ÖPNV (im 2h – Takt).

Das Plangebiet sowie das direkte und nähere Umfeld wird als Vorbehaltsgebiet für landwirtschaftliche Fläche aufgrund besonderer Funktionen festgelegt, was einen

entgegenstehenden Belang darstellt. Die Inanspruchnahme einer solchen Fläche für die geplante Nutzung wird mit der relativ kleinen Flächengröße des Vorhabens gerechtfertigt, wobei der Eingriff in die Vorbehaltsfläche angemessen kompensiert wird. Zudem dient das Vorhaben dem angrenzenden Landhandel, der die Landwirte der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Waren versorgt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet Teil der Natura 2000 – Gebietskulisse und somit ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Ein FFH-Gebiet liegt nördlich in ca. 1,4 km Entfernung. Der Eingriff in dieses Gebiet ist laut der FFH-Vorprüfung (s. Kapitel 2.1.2) nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mit den Schutzziele des Natura 2000 – Gebietes vereinbar. Das Plangebiet ist zudem als Vorranggebiet „Biotopverbund“ (flächig) festgelegt. Die Inanspruchnahme der Fläche hinsichtlich dieser Festsetzung ist im Sinne der vorangegangenen Erläuterungen zu rechtfertigen. Im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich ein Flughafen für Kleinflugzeuge sowie einige Windkraftanlagen.

Gemäß § 35 Abs. 1 Satz 3 BauGB sind solche Vorhaben zulässig, die einem ortsgebundenen, gewerblichen Betrieb dienen. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich, wie beschrieben, um eine Lagerhalle, die einem angrenzenden Landhandelsbetrieb dient. Zwar ist ein Betrieb wie dieser im Allgemeinen nicht an einen bestimmten Ort gebunden. Die folgenden Erläuterungen zeigen aber auf, warum dieser Betrieb an dieser Stelle berechtigt ist.

In der beschreibenden Darstellung des RROP wird zur Entwicklung der Siedlungsstruktur erläutert, dass dem Funktionsverlust der Dörfer begegnet sowie die Grundversorgung, Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen nachhaltig entwickelt werden sollen (zu 2.1 Ziffer 02). Ebenfalls ist eine leistungsfähige Landwirtschaft für den Landkreis Aurich und seine Identität von erheblicher Bedeutung (zu 3.2.2.1 Landwirtschaft zu Ziffer 01).

Das vorliegende Vorhaben dient zur Sicherung und Stärkung eines Landhandelsbetriebes, indem es die Errichtung einer Lagerhalle für diesen Betrieb ermöglicht, deren Neubau aufgrund des Wegfalls der bisherigen Lagermöglichkeit in einer benachbarten Scheune notwendig wird. Die neue Lagerhalle dient der Lagerung von Waren, die im erwähnten Landhandelsbetrieb verkauft werden. Ohne die Errichtung dieser Lagerhalle ist der Fortbestand des Landhandels am bisherigen Standort nicht gesichert.

Der Landhandel wirkt dem Funktionsverlust des Dorfes Ostermarsch entgegen, indem er die Versorgung der landwirtschaftlichen Betriebe im unmittelbaren Nahbereich und darüber hinaus mit Artikeln der landwirtschaftlichen Belange (Futtermittel, Düngemittel, Zaunpfähle, etc.) sichert. Die Transportwege dieser Artikel, die oft mit schweren Transportfahrzeugen bewegt werden, werden aufgrund des Standortes des Betriebes kurz gehalten und geschehen außerhalb stark besiedelter, städtischer Gebiete. Die kurzen Transportwege dienen darüber hinaus einer zeit- und kostengünstigen Versorgung der Landwirtschaft, deren Leistungsfähigkeit dadurch gestärkt wird. Im örtlichen Verbund dieses Handelsbetriebes mit anderen Betrieben dieser Art führt eine Vielfalt solcher örtlicher Betriebe zu konkurrenzfähigen Preisen und dient auf diese Art einer gesteigerten Wertschöpfung der landwirtschaftlichen Betriebe.

Darüber hinaus wird die Grundversorgung der Bevölkerung des Dorfes durch das Angebot einiger Grundlebensmittel, die ortsnah und biologisch erzeugt werden, nach dem Konzept eines „Grünen Kaufhauses“ gesichert. Dieser Betriebsbereich des Landhandels übernimmt somit eine Versorgungsfunktion im unmittelbaren Nahbereich.

Der Landhandel ist demnach als ein auf seinen Standort und das Umfeld bezogener Betrieb zu betrachten, der dem Ort Ostermarsch dient.

Die Inanspruchnahme von Freifläche im Außenbereich wird durch deren unmittelbare Nähe und dem direkten, funktionell notwendigen Bezug zu den angrenzenden besiedelten Flächen bzw. dem vorhandenen Betrieb, dem die Lagerhalle zugeordnet werden soll, gerechtfertigt. Auch aus diesem Grund ist die Umsetzung des Vorhabens in einem Gewerbegebiet nicht sinnvoll und unnötige Verkehre mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen in die Stadt werden verhindert.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß § 8 (2) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Quelle: Stadt Norden und LGLN



Plangebiet "Landhandel Ostermarsch"

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden (s. Abb. Seite 6 unten) ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Weitere Darstellungen für den Geltungsbereich sind den übergeordneten Raumplänen zu entnehmen und entsprechend zu berücksichtigen.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden soll daher im Sinne der Absichten des Vorhabenträgers Landhandel Ostermarsch und der entsprechenden Darstellungen des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wege der Änderung nach § 8 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ angepasst werden.

Um das Entwicklungserfordernis gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. In der 109. Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Lager Landhandel" dargestellt. Der Geltungsbereich der 109. Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 216 V.

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

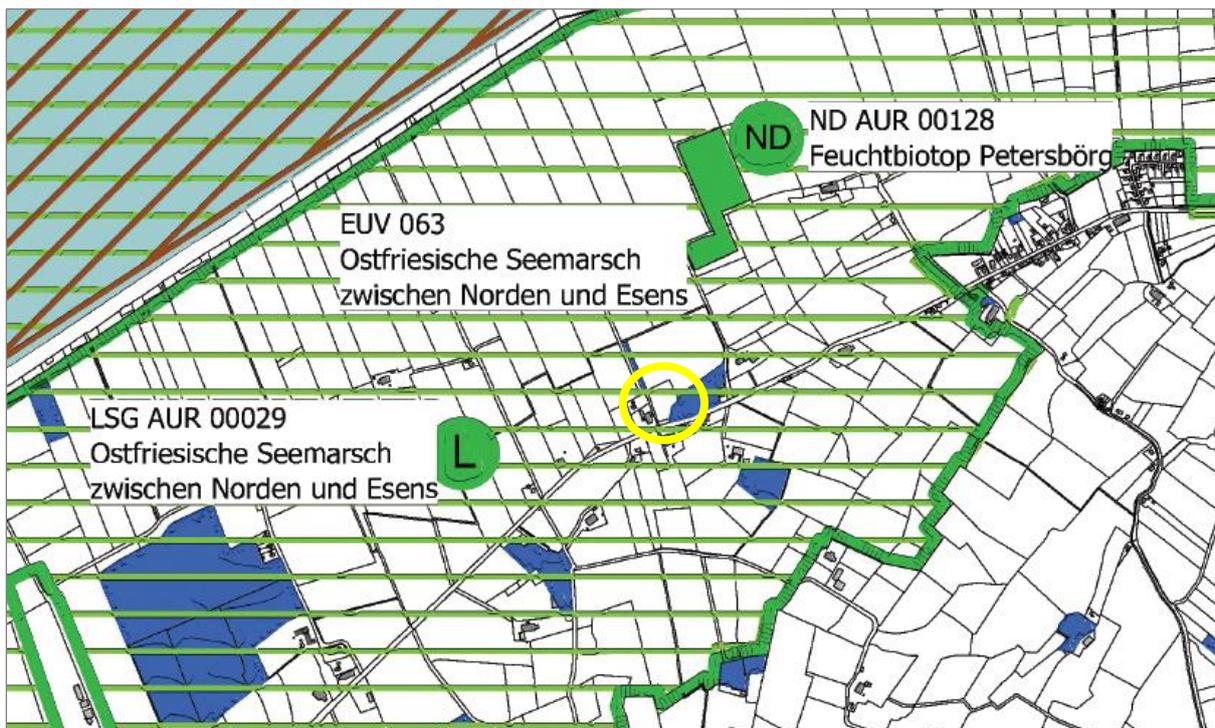
Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, was Anlass zu der vorliegenden Bauleitplanung gibt. In der Sitzung des Rates der Stadt Norden am 03.12.2019 wurde gem. § 35 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 216 V „Landhandel Ostermarsch“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan sieht die Festlegung des Plangebiets gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ vor.

2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Zur Identifikation und Steuerung der räumlichen, historischen sowie strukturellen Gesamtentwicklung der Stadt Norden wurde 1997 ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) aufgestellt, welches zuletzt in den Jahren 2018 - 2021 fortgeschrieben und vom Rat der Stadt Norden am 05.07.2022 beschlossen wurde.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des Entwicklungskonzeptes (s. Abb. unten) wird das Plangebiet und sein Umfeld als Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ (LSG AUR 00029) sowie als EU-Vogelschutzgebiet EU63 Ostfriesische Seemarsch bzw. als VSG V63 dargestellt. Östlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Kompensationsfläche festgelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in den o.g. Schutzgebieten, wurde neben dem Umweltbericht ein ornithologisches Fachgutachten (FFH-Vorprüfung) aufgestellt. Beide Berichte sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen. Entsprechende Maßnahmen und Eingriffsregelungen, die aus diesen Gutachten hervorgehen, werden in den textlichen Festsetzungen sowie der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan berücksichtigt.



Ausschnitt STEK_Urbanes Grün, Natur und Landschaft_Karte 2_Geschützte Bereiche

 Plangebiet

3 Geplante Darstellung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rund 9.780 m². Die Abgrenzung dieser Änderung entspricht dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 216 V „Landhandel Ostermarsch“. Das Gebiet wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landhandel“ dargestellt.

Die Notwendigkeit der Änderung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegeben, da dieser für den Planbereich keine Aussagen enthält und es Wille der Stadt ist, die Erweiterung und Sicherung der Betriebsfläche des Landhandels an dieser Stelle zu unterstützen.

Eine Verlagerung des Betriebssitzes an einen anderen Standort (z.B. Gewerbegebiet) wird nicht favorisiert, da die Erreichbarkeit des Landhandels mit landwirtschaftlichen Gespannen durch die Innenstadt Norden, oder über die Umgehungsstraße mit größeren Verkehrsbelastungen einhergeht. Zudem wird mit der gewerblichen Tätigkeit, die unmittelbar im landwirtschaftlich geprägten Umfeld stattfindet, das gewünschte Dorfleben im Ortsteil Ostermarsch unterstützt.

Der Landhandel, der neben Futtermitteln und Düngermitteln auch Gartengeräte und Sämereien vertreibt, stellt auch einen Treffpunkt für dörfliches Leben und für soziale Kontakte dar.

Aus vorgenannter Argumentation ist der Plan gereift, eine neue Lagerhalle gegenüber des bestehenden Betriebs auf einer landwirtschaftlichen Fläche zu errichten.

Der Honnewarfer Weg funktioniert als Erschließungsstraße. Die neue Lagerhalle soll in Nord-Süd-Richtung gegenüber der vorhandenen Betriebs- und Wohngebäude errichtet werden. Um die gesamte Halle herum entsteht eine teils betonierte, teils gepflasterte Hoffläche, mit der sich eine bebaute Fläche von insgesamt ca. 3.477 m² ergibt. Die verbleibende Fläche des Plangebiets ist private Grünfläche, die als Kompensationsmaßnahme für die erheblichen Einwirkungen des Neubaus auf Natur und Landschaft in ein extensives Grünland entwickelt werden soll. Auf dieser Fläche wird zugleich ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Mit der Neuplanung soll das bisherige räumliche Betriebskonzept geändert und verbessert werden. Die jenseits der Landesstraße befindliche Lagerfläche soll durch die neue Lagerhalle auf dem Plangebiet ersetzt werden. Dieses neue räumliche Betriebskonzept ermöglicht bessere und sichere Betriebsabläufe.

Im gleichzeitig im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 216 V für diesen Bereich werden diese Ziele konkretisiert. Nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen im Plangebiet nur Anlagen zugelassen werden, die dem Landhandel in der Sicherung und Entwicklung des Betriebs dienen.



Geplante 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden

Darstellung maßstabslos

4. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Anliegerstraße Honnewarfer Weg, der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf die Landstraße (Landesstraße 5) trifft.

Diese Planung ändert nichts an der bisherigen Ver- und Entsorgungssituation.

5 Umweltbericht und FFH-Vorprüfung

Aus der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Diese Umweltprüfung sowie eine FFH-Vorprüfung wurde vom Büro Galaplan Groothusen erarbeitet. Auszüge aus dem Umweltbericht und der Vorprüfung werden im Folgenden dargestellt, die vollständigen Berichte sind der Begründung im Anhang beigefügt und werden damit Bestandteil derselben.

5.1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Auf dem Gebiet der Stadt Norden ist in der Ortschaft Ostermarsch östlich der Verkaufsstelle des Landhandels Schmidt der Bau einer neuen Lagerhalle geplant. Zur planerischen Vorbereitung und Steuerung wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 216 V „Landhandel Ostermarsch“ aufgestellt.

Dieser Umweltbericht betrachtet und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Nach dem Bundesbaugesetz besteht die Umwelt aus den Schutzgütern Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, der biologischen Vielfalt, dem Landschaftsbild sowie aus Kulturgütern und sonstigen Sachgütern (beispielsweise Bau- oder Bodendenkmälern).

Im Folgenden werden zusammenfassend nur die Schutzgüter beschrieben und bewertet, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden. Außerdem werden die

Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschrieben. Zur Anwendung kommt das Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren nach BREUER (1996 und 2006).

Schutzgut Boden

Bodentyp im Plangebiet ist eine Tiefe Kalkmarsch, die von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist.

Bebauung und befestigte Nebenflächen führen zu einer Versiegelung des Bodens – eine Beeinträchtigung, die immer erheblich ist. Die Neuversiegelung liegt bei 3.896 m².

Schutzgut Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer Ackerfläche eingenommen, die von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt ist.

Hochwertig sind die randlichen Marschgräben, die überwiegend mit Schilf bewachsen sind (von allgemeiner bis besonderer Bedeutung). In einem kleineren Grabenabschnitt an der Ostseite des Honnewarfer Weges befinden sich des Weiteren jüngere Gehölze (geringe bis allgemeine Bedeutung).

Bei Planrealisierung kommt es zu einer Beseitigung des größten Teils des Marschgrabens an der Ostseite des Honnewarfer Weges. Dies ist eine erhebliche Beeinträchtigung. Nicht erheblich sind für dieses Schutzgut die Beseitigung des Ackers und des linienhaften Gehölzbestandes am Honnewarfer Weg.

Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt

Für die Fauna sind insbesondere die randlichen Schilfgräben von Bedeutung.

Durch die Beseitigung des Schilfgrabens am Honnewarfer Weg gehen insbesondere Lebensräume von Röhrichtbrütern verloren. Zu nennen sind beispielsweise Blaukehlchen und Schilfrohrsänger. Diese Beeinträchtigung wird als erheblich gewertet.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich und seine nähere Umgebung sind von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Hervorzuheben sind die Schilfgräben als landschaftstypische Elemente.

Der Baukörper der geplanten Halle wird sich nur mäßig in die umgebende Landschaft einfügen. Die damit einhergehenden optischen Beeinträchtigungen werden als erheblich gewertet.

Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Im Bundesnaturschutzgesetz ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert, und dort, wo dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden müssen.

Zu beachten sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung: Keine Beseitigung von Schilfgräben in der Brutzeit von schilfbrütenden Singvogelarten zwischen 15.03. und 31.07.
- Pflanzung von strauchartig wachsenden Bäumen parallel zur Grabenkante südlich der geplanten Lagerhalle. Durch diese Maßnahme soll die Einsehbarkeit der geplanten Lagerhalle von der im Süden verlaufenden Landesstraße aus minimiert werden.

Als Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Aufweitung des Randgrabens im nordöstlichen Eck und Entwicklung von Schilfröhricht (Ausgleich Beeinträchtigung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften / Landschaftsbild) sowie

- Entwicklung von Extensivgrünland auf der Privaten Grünfläche östlich der geplanten Lagerhalle (Ausgleich Beeinträchtigung Schutzgut Boden durch Versiegelung und Bodenabtrag).

5.2. Zusammenfassende Einschätzung der FFH-Vorprüfung

Im vorliegenden Gutachten wurden mögliche Auswirkungen des geplanten Baus einer Lagerhalle (inkl. Nebenanlagen) auf den Flurstücken 22/3, 22/4 und 22/5 östlich des Landhandels Schmidt auf den Erhaltungszustand der maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ überschlägig geprüft. Als maßgebliche Bestandteile wurden die wertbestimmenden Vogelarten Blaukehlchen und Schilfrohrsänger als Brutvögel sowie Weißwangengans, Brachvogel, Lach- und Sturmmöwe als Gastvögel angesehen. Die Prüfung erbrachte, dass allenfalls mit geringen und daher unerheblichen Beeinträchtigungen für diese Arten zu rechnen ist. Gründe für diese Einschätzung sind im Wesentlichen,

- dass der beplante Raum bereits aktuell durch die Nähe zum besiedelten Bereich und eine eingeschränkte Offenheit und Weite charakterisiert ist, die im Sinne einer Vorbelastung einer Eignung als Rastfläche für die genannten Gastvogelarten entgegensteht;
- dass sich durch Hinzufügen der Lagerhalle als weiteres vertikales Element der für Gastvögel eingeschränkt nutzbare Raum nicht oder nur unwesentlich vergrößern wird;
- dass der beplante Raum nach den Ergebnissen einer Gastvogelkartierung aus dem Winterhalbjahr 2017 / 2018 nicht zu den bevorzugten Rast- und Nahrungsgebieten der Weißwangengans zählt;
- dass für die Brutvogelarten Blaukehlchen und Schilfrohrsänger zwar geringe Revierverluste durch die Beseitigung eines Schilfgrabens sowie durch Störung nicht auszuschließen sind, diese jedoch durch eine gezielte Förderung von Schilfröhrlicht im störungsärmeren Bereich östlich der geplanten Lagerhalle kompensiert werden;
- dass kumulative (d. h., sich gegenseitig verstärkende) Wirkungen mit weiteren Vorhaben in der Umgebung nicht zu erwarten sind.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes wertbestimmender Brut- und Gastvogelarten des Vogelschutzgebietes V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ durch den geplanten Neubau einer Lagerhalle (inkl. Nebenanlagen) ist somit nicht zu erwarten. Voraussetzung ist die Umsetzung der im Fachbeitrag Artenschutz aufgezeigten CEF-Maßnahme zur Förderung von Schilfröhrlicht im Bereich östlich der geplanten Lagerhalle. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können offensichtlich ausgeschlossen werden.

6 Immissionsschutz / Lärmschutz

Das Umfeld des Plangebiets stellt hinsichtlich der baulichen Nutzung generell ein dünn besiedeltes Dorfgebiet mit Gebäuden der landwirtschaftlichen und der wohnlichen Nutzung dar.

Die Belange des Lärmschutzes der Anwohner und Nutzer der umliegenden Grundstücke durch Schallemissionen aus dem geplanten Vorhaben soll unter den Gesichtspunkten der normalen Betriebsabläufe der zukünftigen Lagerhalle sowie der Veränderung des bestehenden Fahrweges der Betriebsfahrzeuge und damit der bisherigen Emissionsorte betrachtet werden.

6.1 Emissionen durch den Betrieb

Im aktuellen Betriebsablauf des Landhandels werden Waren in Form von Palettenwaren oder Schüttgut angeliefert, auf dem Betriebsgelände bewegt und von diesem ausgeliefert. Dazu werden Gabelstapler, LKW und Kleintransporter benutzt. Des Weiteren ist PKW-Verkehr durch Kunden (An- und Abfahrt nur auf das bestehende Betriebsgelände) zu den Öffnungszeiten zu erwarten. Diese sind von 08:00 bis 17:00 von Montag bis Freitag. An Wochenenden und Feiertagen wird auf dem Betrieb nicht gearbeitet. Der Betriebsablauf sieht das Beladen der Fahrzeuge jeweils morgens bzw. vormittags vor, danach wird die Ware zu den Kunden geliefert. Auf dem Plangebiet werden keine Waren produziert oder weiterverarbeitet.

Die neue Planung ändert in Anbetracht der Emissionen den aktuellen Betriebsablauf nicht. Es entsteht keine Mehrbelastung an Verkehren der Be- oder Auslieferung oder dem Manövrieren der Waren bzw. Fahrzeuge. Die Lärmemissionen des Vorhabens sind im Sinne dieses Betriebsablaufs mit den Emissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs zu vergleichen. Sie sind daher für die zwei umliegenden Wohngebäude nicht erheblich und schaden den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht. Diese Wohnbebauungen werden außerdem durch die Familie des Betriebsinhabers genutzt und befinden sich in dessen Eigentum. Mögliche Konflikte zwischen der geplanten Nutzung der Lagerhalle und den Wohnnutzungen sind von daher ausgeschlossen. In diesem Sinne werden auch die gesunden Arbeitsverhältnisse für den Betrieb durch die umliegenden Nutzungen nicht gestört.

6.2 Veränderung bisheriger Emissionsorte

Anhand der Abbildung unter Punkt 1.5 ist zu sehen, dass in der aktuellen Situation alle Prozesse des Einlagerns neuer Ware sowie des Bewegens und Beladens zu verkaufender Ware auf dem Gelände einer angemieteten Halle stattfindet, die rund 150 m vom eigentlichen Betriebsgebäude des Landhandels entfernt liegt. Auf dem Weg vom Betriebsgebäude zur Lagerhalle muss dabei die Landesstraße 6 überquert werden. In unmittelbarer Nähe der bisherigen Lagerhalle liegen zwei Wohngebäude.

Mit dem geplanten Vorhaben wird der bisherige Fahrweg der Betriebsfahrzeuge sowie der Ort der Ladeprozesse und der Lagerung auf eine Fläche verlegt, die dem Betriebsgebäude des Landhandels direkt gegenüberliegt. Auf diese Art und Weise werden die damit zusammenhängenden Lärmemissionen aus dem bisherigen, eigentlich betriebsfremden Umfeld, in die unmittelbare Nähe des Betriebsgebäudes verlegt. Dadurch werden die Lärmemissionen auf die umliegenden Wohngebäude des bisherigen Lagerstandortes fast vollständig aufgehoben.

6.3 Lärmimmissionen

Zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der geplanten Lagerhalle liegt der Honnewarfer Weg, der als Anliegerstraße dient und Eigentum einer Eigentümergemeinschaft ist. Die Nutzung dieses Weges beschränkt sich auf den landwirtschaftlichen Verkehr zu den am Honnewarfer Weg liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie einer Güllegrube. Mögliche Konflikte sind durch die geringe Nutzung dieser Straße durch die weiteren Anlieger ausgeschlossen. Zu der im Süden gelegenen Landstraße besteht ein Abstand von ca. 50 m. Aus diesen Gründen entstehen dem geplanten Vorhaben keine die gesunden Arbeitsverhältnisse beeinträchtigenden Lärmimmissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr.

6.4 Fazit

Zusammenfassend ist zu betrachten, dass die Lärmemissionen des geplanten Vorhabens bzw. der damit zusammenhängenden Betriebsabläufe nicht erheblich sind.

7. Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

Im Sinne dieser Erfordernisse sieht die vorliegende Planung die Montage von PV-Elementen auf dem Dach der Lagerhalle vor. Des Weiteren ist die Lagerhalle als reine Kalthalle geplant. Somit entsteht durch die vorgesehene Nutzung der Halle als Lagerstätte kein Energiebedarf für Heizzwecke. Der Bedarf an elektrischer Energie zur Beleuchtung der Halle soll teilweise durch die geplante PV-Anlage auf dem Hallendach gedeckt werden. Somit ist von einem weitgehend energieautarkem Gebäude auszugehen, welches das Klima im laufenden Betrieb energetisch gesehen nicht beeinträchtigt.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurde begleitend ein Umweltbericht erstellt. Dieser Bericht trifft Aussagen über den Grad des Eingriffs und den Ausgleichsbedarf. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der Eingriff angemessen kompensiert werden kann.

Zusammenfassend betrachtet, wird in der vorliegenden Planung der Erfordernis gem. § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

8. Hinweise

8.1 Bodenfunde

Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Altablagerungen / Altstandorte

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend zu informieren. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

8.3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei

der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8.4. Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

8.5. Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

Im Rahmen des baubegleitenden Bodenschutzes ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu beachten. Diese DIN konkretisiert die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen und zielt dabei auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen ab.

8.6. Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Beseitigung von Schilfgräben

Die Beseitigung von Schilfgräben in der Brutzeit von schilfbrütenden Singvogelarten zwischen dem 15.03 und dem 31.07. ist unzulässig.

Behandlung von Oberboden

Oberboden (Bodenklasse 1 nach DIN 18300) ist separat auszukoffern und entweder getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern oder sofort zu verwerten. Bei Bodenarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Nächtliche Beleuchtung

Installation einer Bedarfsbeleuchtung mit dimmbarer Lichtstärke, die über Bewegungsmelder gesteuert wird. Um eine Lenkung des Lichtes zu ermöglichen, sind abgeschirmte Leuchtmittel

(sog. Cut-off-Leuchten) zu verwenden, die nur den unteren Halbraum mit geringer Abstrahlung nach außen beleuchten. Eine Abstrahlung über die auszuleuchtende Nutzfläche hinaus ist zu vermeiden. Es ist eine möglichst geringe warme Farbtemperatur < 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Lichtstärke soll max. 5 Lux für Wege und Zugangsbeleuchtungen und max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung bei möglichst niedrigen Lichtpunkthöhen betragen. Leuchtdichten max. 100 cd/m^2 , kleinflächige Anstrahlung von $< 10 \text{ m}^2$, max. 5 cd/m^2 bei $> 10 \text{ m}^2$ Anstrahlungsfläche. Hintergründe sind dunkel zu halten.

8.7. Verwendung von Bauersatzstoffen

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 anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

8.8. Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten:

Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen ist nur zulässig, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m^2 Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzes sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten. Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

9 Hinweise zum Planfeststellungsverfahren nach BauGB 2020

9.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 109. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

(Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt)

9.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1)

Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Ostfriesen-Zeitung und den Ostfriesischen Kurier am 25.04.2022 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom 29.04.2022 bis 10.06.2022 und auf der Internetseite der Stadt Norden bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden in der Zeit vom 09.05.2022 bis zum 10.06.2022 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

9.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 05.05.2022 durch digitalen Zugang überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 10.06.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

9.4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2)

Der Entwurf dieser Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Norden ausgelegt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt. Ihnen wurde der Planentwurf und die Begründung durch digitalen Zugang überlassen und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

9.6. Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am diese Änderung des Flächennutzungsplans als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

9.7. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 109. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden,

.....
Der Bürgermeister