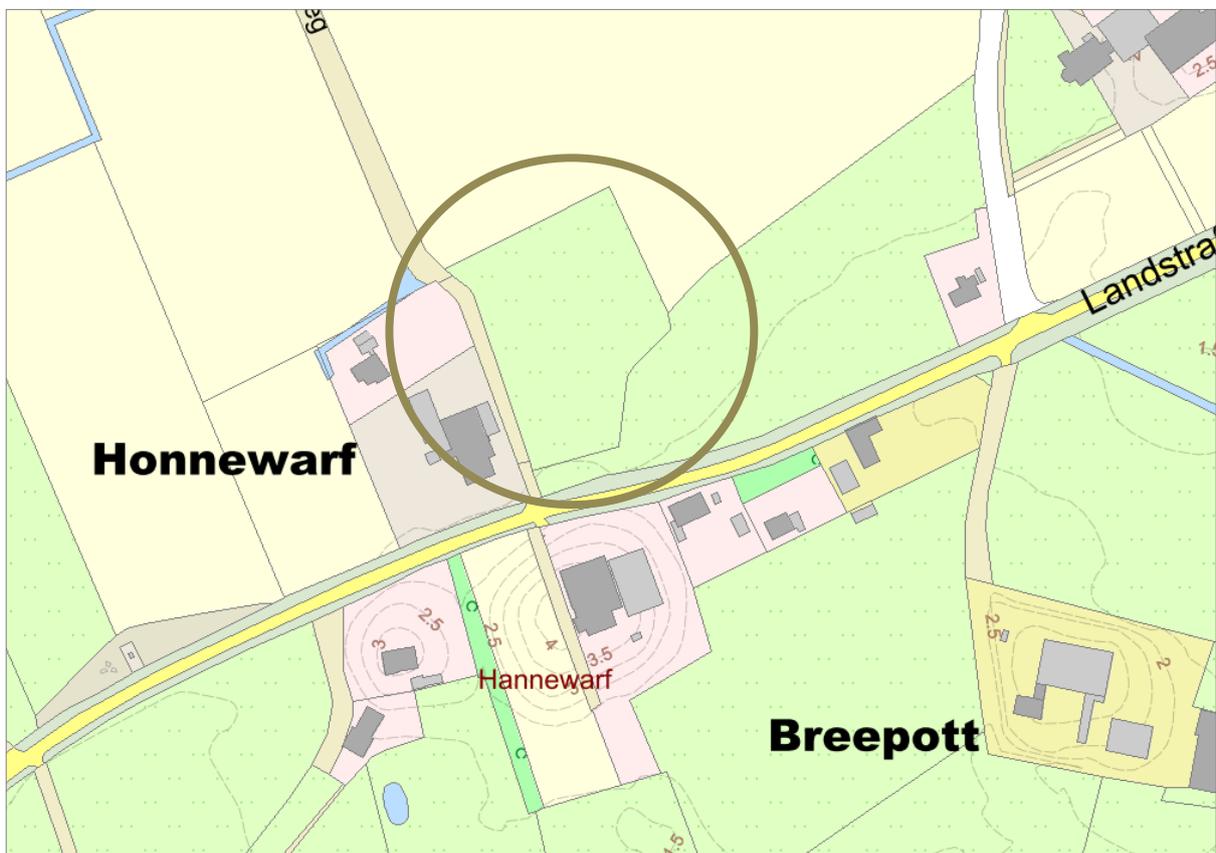


STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

NEUAUFSTELLUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 216 V „Landhandel Ostermarsch“



Quelle: Niedersachsen Navigator

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



Inhaltsverzeichnis

Anlage	4
1 Allgemeines	5
1.1 Bestand	5
1.2 Planungsabsichten	5
1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	5
1.4 Aufstellungsbeschluss	6
1.5 Planungsstand.....	6
1.6 Lage und Bestand.....	6
1.6 Geltungsbereich	8
1.7 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.....	8
2 Planungsvorgaben	8
2.1 Raumordnung.....	8
2.1.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	8
2.1.2 Landesraumordnungsprogramm.....	11
2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm	12
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	14
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	16
2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK).....	16
3 Städtebauliches Konzept	17
3.1 Art der baulichen Nutzung	17
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	18
3.3 Gestaltung	19
3.4 Verkehrliche Erschließung / Parkplätze	19
4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)	19
4.1 Natur und Landschaft	19
4.1.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	19
4.1.2 Zusammenfassende Einschätzung FFH-Vorprüfung.....	21
4.2 Lärmschutz.....	22
4.2.1 Emissionen durch den Betrieb	22
4.2.2 Veränderung bisheriger Emissionsorte	22
4.2.3 Lärmimmissionen.....	22
4.2.4 Fazit.....	23
4.3 Klimaschutz	23
5 Städtebauliche Daten	23
6 Festsetzungen	24
6.1 Textliche Festsetzungen	24

6.1.1. Nutzungsart	24
6.1.2. Bauweise	24
6.1.3. Nebenanlagen	25
6.1.4. Natur und Landschaft	25
6.2 Örtliche Bauvorschriften	25
6.2.1. Außenwände	25
6.2.2. Dachform	26
6.2.3. Dacheindeckung	26
6.2.4. Werbeanlagen	26
6.2.5. Gestaltung Regenrückhaltebecken	26
6.3 Hinweise	26
6.3.1. Bodenfunde	26
6.3.2. Altablagerungen / Altstandorte	27
6.3.3. Erkundigungspflicht	27
6.3.4. Technische Regelwerke	27
6.3.5. Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung	27
6.3.6. Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	28
6.3.7. Verwendung von Bauersatzstoffen	28
6.3.8. Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen	28
7 Ver- und Entsorgung	29
7.1 Wasserversorgung	29
7.2 Abwasserbeseitigung	29
7.3 Gas- und Elt- Versorgung	29
7.4 Abfallbeseitigung	29
7.5 Oberflächenentwässerung	29
7.6 Telekommunikation	30
7.7 Löschwasserversorgung	30
8 Hinweise zum Planfeststellungsverfahren nach BauGB 2020	30
8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	30
8.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	30
8.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	30
8.4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)	32
8.5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)	34
8.6. In Kraft treten	34

Anlage

- Umweltbericht mit Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Galaplan Groothusen, Stand: November 2022
- FFH – Vorprüfung, Galaplan Groothusen, Stand: Juli 2022
- Erläuterungsbericht zur Oberflächenentwässerung – Regenrückhaltebecken, Wessels und Grünfeld, Stand: Juni 2022

1 Allgemeines

1.1 Bestand

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 Nutztier- und Tierfutter werden ebenso Getreide-, Mais- und Gräserseeden 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.

Zudem wird mit dem „Grünen Warenhaus“ auch ein Laden für Gartengeräte, regionale Produkte und Sämereien betrieben.

1.2 Planungsabsichten

Aufgrund einer umfangreichen und wachsenden Lagerhaltung des Landhandels wurde vor Jahren eine südlich der Landstraße gelegene Scheune zusätzlich angepachtet. Die Betriebsabläufe, die ein ständiges Überqueren der viel befahrenen Landstraße erfordern, waren für den Inhaber zwar zu keiner Zeit optimal, aber sie boten in der Vergangenheit eine betriebsnahe Lagermöglichkeit für die Produktpalette, die überwiegend aus großen Gebinden und Schüttware besteht. So konnten weite Wege zu externen Lagern vermieden werden und eine schnelle Belieferung der Kunden sichergestellt werden.

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 vorhandenen Betriebes des Vorhabenträgers östlich des Honnewarfer Wegs zu errichten. Somit würde ein Überqueren der Landstraße entfallen und die Betriebsabläufe insgesamt optimiert werden.

1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des engen funktionalen Zusammenhangs zwischen Lagerhalle und Verkaufsstelle des Landhandels ist eine räumliche Nähe unabdingbar.

Aus stadtplanerischer Sicht ist bei geplanten Vorhaben gem. § 1a Abs. 2 BauGB grundsätzlich Flächen der Vorzug zu geben, die bereits über eine Erschließung verfügen und die an vorhandene Siedlungsstrukturen anbinden. Andernfalls würde die geplante Bebauung in die offene Landschaft weisen, was planerisch und auch aus Umweltgründen (vermehrte Auswirkungen auf einige Schutzgüter durch Randeekte) nicht erwünscht ist. Im vorliegenden Fall wird die geplante Lagerhalle durch den Honnewarfer Weg bzw. die bestehende Zufahrt zum Landhandel erschlossen. Des Weiteren bindet die geplante Halle an die vorhandenen Siedlungsstrukturen von Landhandel und benachbarter Wohnbebauung an. Der geplante Standort der Lagerhalle am Honnewarfer Weg entspricht somit dem oben formulierten Grundsatz an die Auswahl der Lage.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung des Planungsraumes fortbestehen. Die Möglichkeit einer weiteren Nutzungsintensivierung ist nicht zuletzt von der Entwicklung der Rahmenbedingungen der Agrarpolitik abhängig. Die Wohnnutzung wird unverändert bleiben. Der Betrieb des Landhandels ist aufgrund unzureichender Lagerkapazitäten erschwert.

1.4 Aufstellungsbeschluss

Der politische Wille der Stadt Norden ist es, den Betrieb des Landhandels Ostermarsch zu sichern.

Für das Plangebiet im Außenbereich ist kein Bebauungsplan vorhanden. Aufgrund der fehlenden Privilegierung gem. § 35 BauGB des Vorhabens besteht ein Bauverbot. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen nicht bzw. als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet werden. Die Inanspruchnahme von Freifläche im Außenbereich wird durch deren unmittelbare Nähe und dem direktem, funktionell notwendigen Bezug zu den angrenzenden Flächen desselben Betriebs gerechtfertigt, auf denen die Verwaltung und Logistik sowie weitere wichtige Bereiche des Betriebs untergebracht sind.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen einer Umweltprüfung und des abschließenden Umweltberichts mit seinen Eingriffsregelungen berücksichtigt.

Auf vorgenannter Grundlage hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung vom 03.12.2019 die Aufstellung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 216 V „Landhandel Ostermarsch“ beschlossen.

1.5 Planungsstand

Frühzeitige Beteiligung

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 durchgeführt. Nach dieser Beteiligung wurde die vorliegende Begründung überarbeitet. Nicht mehr relevante oder gültige Textteile wurden gestrichen. Die nach der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägungsvorschläge sind unter den Kapiteln 8.2 bzw. 8.3 eingearbeitet.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 durchgeführt. Nach dieser Beteiligung wurde die vorliegende Begründung überarbeitet. Nicht mehr relevante oder gültige Textteile wurden gestrichen. Die nach der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Abwägungsvorschläge sind unter dem Kapitel 8.4 eingearbeitet.

1.6 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich nahe des Ortzentrums Ostermarsch am Honnewarfer Weg im Bereich der Einmündung zur Landstraße (L 5) im Siedlungsflecken Honnewarf. Es ist ca. 4 km vom Kreisverkehr der B 72 nördlich der Stadt Norden entfernt.

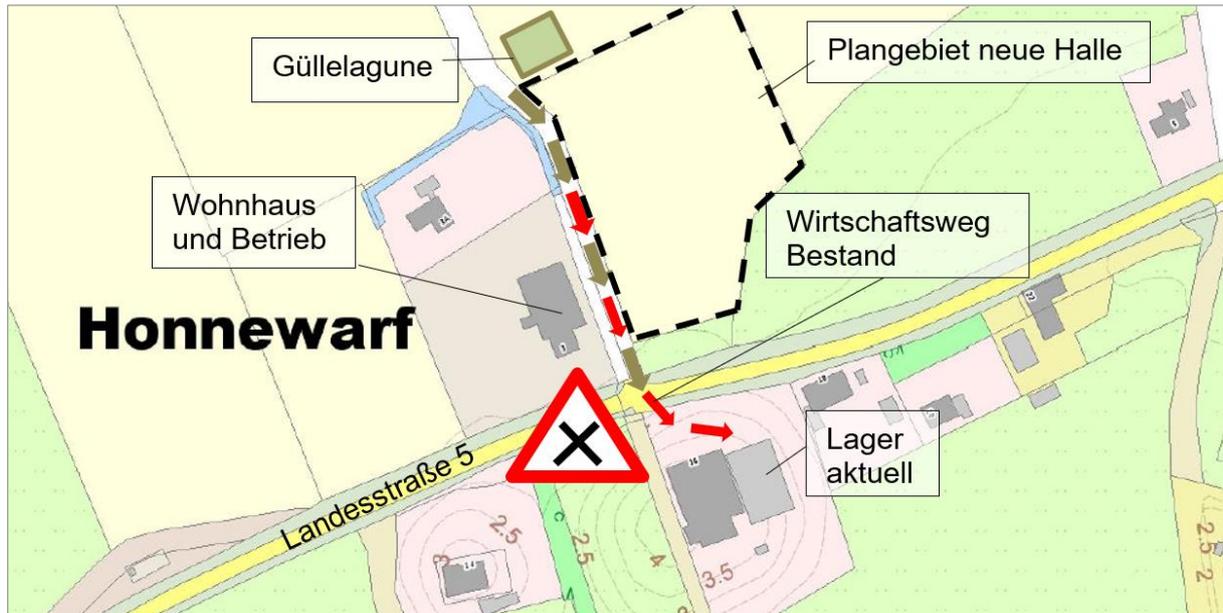
Der westlich an das Plangebiet angrenzende Honnewarfer Weg stellt keine öffentliche Verkehrsfläche, sondern eine Anliegerstraße dar, die sich im Eigentum der Anlieger befindet. Westlich des Plangebiets befindet sich der Landhandel mit entsprechenden Betriebsgebäuden und Wohnhäusern. Im Norden und Osten 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 wie eine Scheune nebst Wohnhäusern befinden.

Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Flächen und deren Wirtschafts- und Wohngebäuden geprägt.

Das Bauvorhaben entspricht somit gem. § 15 Abs. 1 BauNVO in seiner Anzahl, Lage und Zweckbestimmung den allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen. Die Deichlinie befindet sich nördlich in ca. 1,4 km Entfernung.

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.917 m² (0,89 ha) und stellt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die allseitig von einem offenen Entwässerungsgraben umgeben wird.

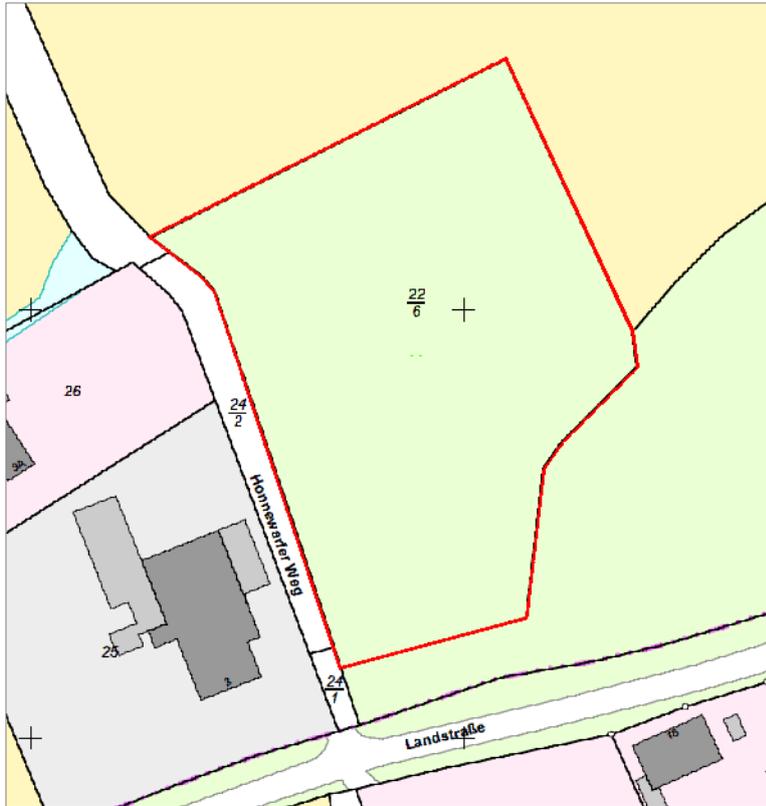
Bezüglich der gegenwärtigen Situation des Vorhabenträgers soll besonders erwähnt werden, dass die Fahrwege der betrieblichen Fahrzeuge im alltäglichen Betriebsablauf über die häufig befahrene Landesstraße 5 führt, was eine permanente Gefahrenquelle darstellt.



bisheriger Fahrweg im Betriebsablauf

1.6 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Ortsteils Ostermarsch der Stadt Norden in der Gemarkung Ostermarsch, Flur 17 und ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.



Ausschnitt aus Liegenschaftskarte (maßstabslos) — Grenze Geltungsbereich
Quelle: LGLN Katasteramt Norden

1.7 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Landesstraße 5, die nach 4 km in westlicher Richtung die Bundesstraße 72 anbindet. Die B 72 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.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

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

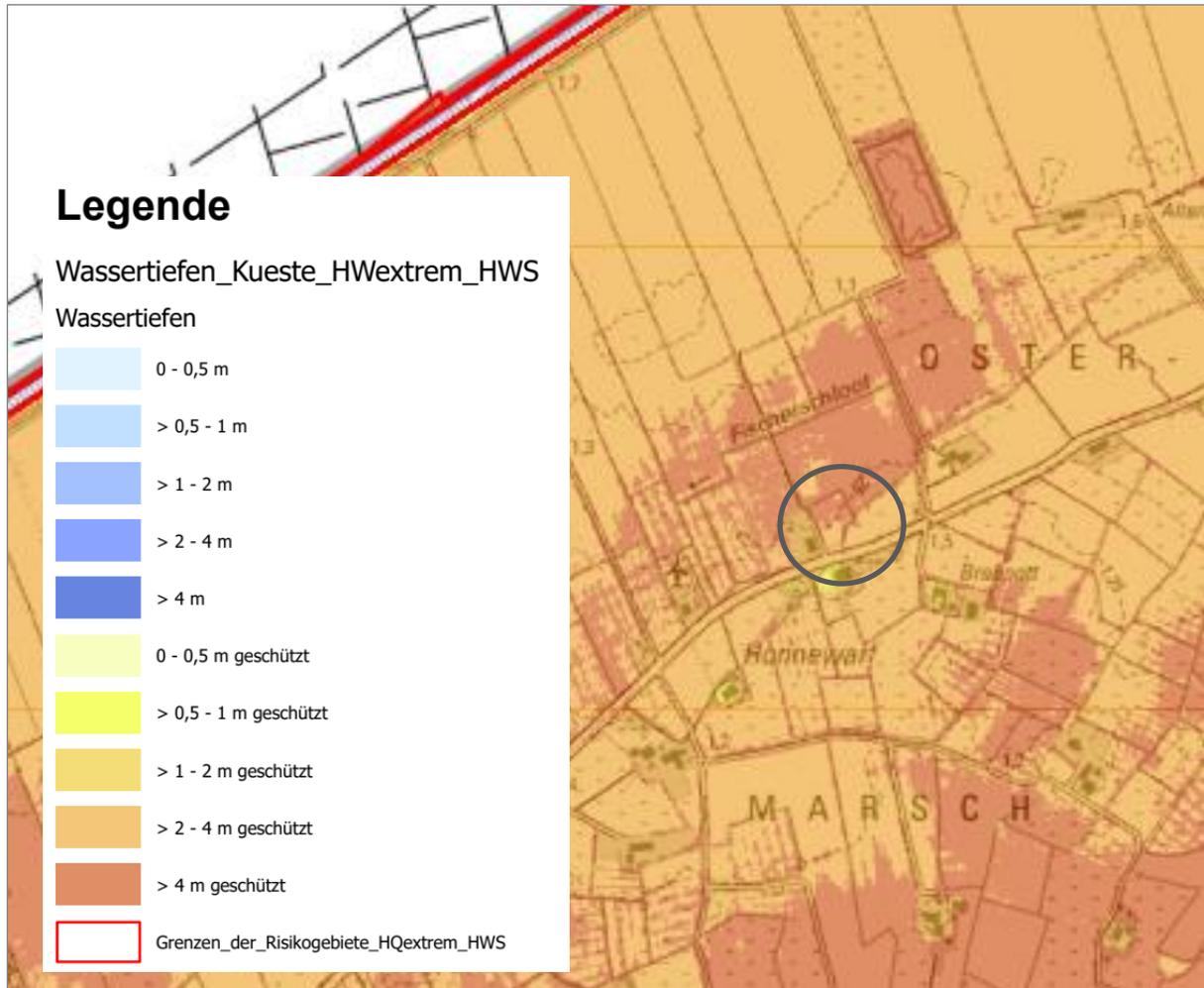
zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 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. 9 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. 10 oben).

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.



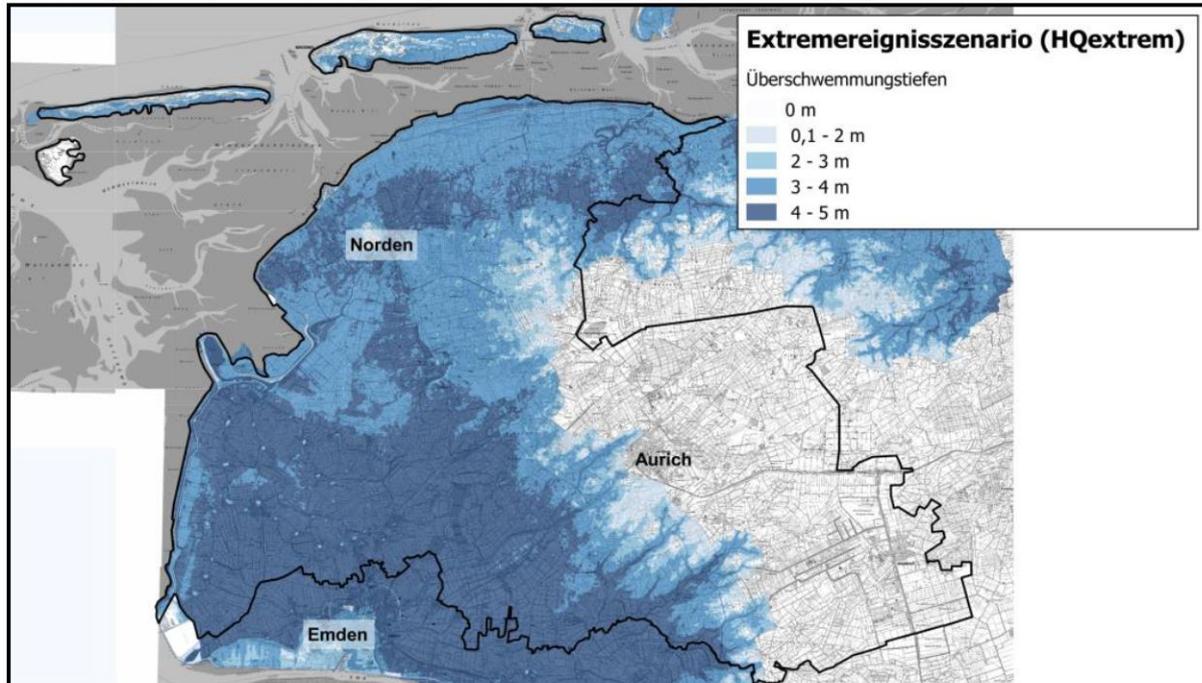
Grenzen der Risikogebiete HQextrem und Wassertiefen im Extremfall HWextrem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN

○ Plangebiet

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.

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



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

2.1.2 Landesraumordnungsprogramm

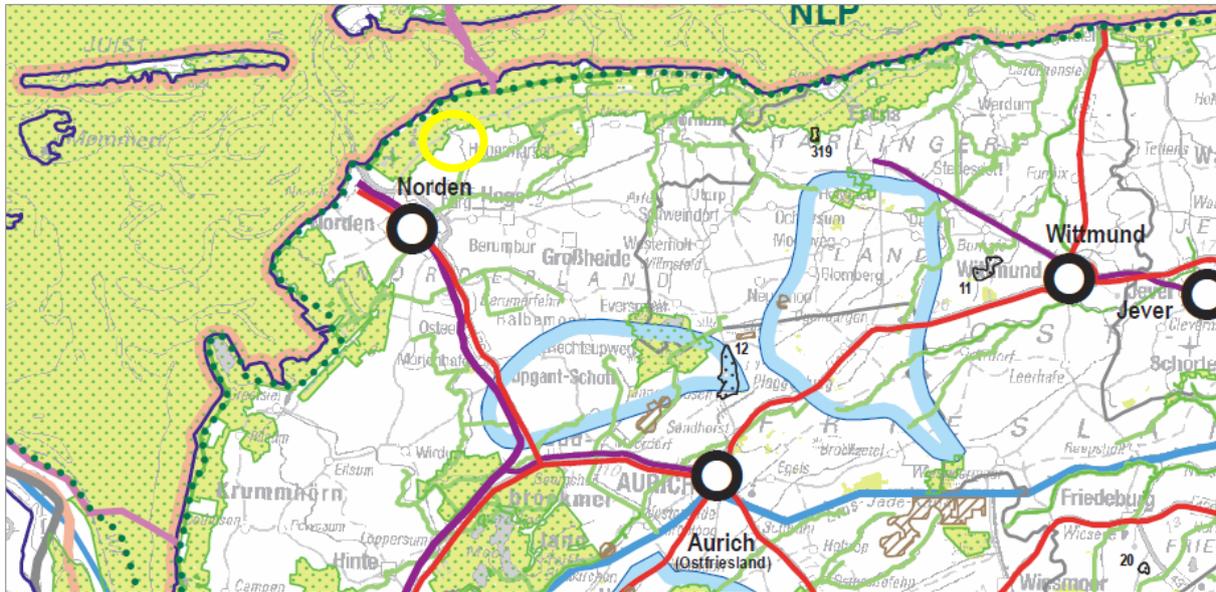
Auf der Raumordnungsebene des Landes Niedersachsen ist der Landesraumordnungsplan 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 als übergeordnete Planung zu verstehen und verbindlich zu beachten. Weder in dieser Fassung noch in der Fortschreibung des LROP in seinem Entwurf aus dem Jahr 2020 werden bezüglich 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 4.1 wiedergegeben und sind Teil der Begründung.

In Punkt 2 der Erläuterungen zu den 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



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

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 gesichert, die ortsnah und biologisch nach dem Konzept eines „Grünen Kaufhauses“ erzeugt werden. 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.

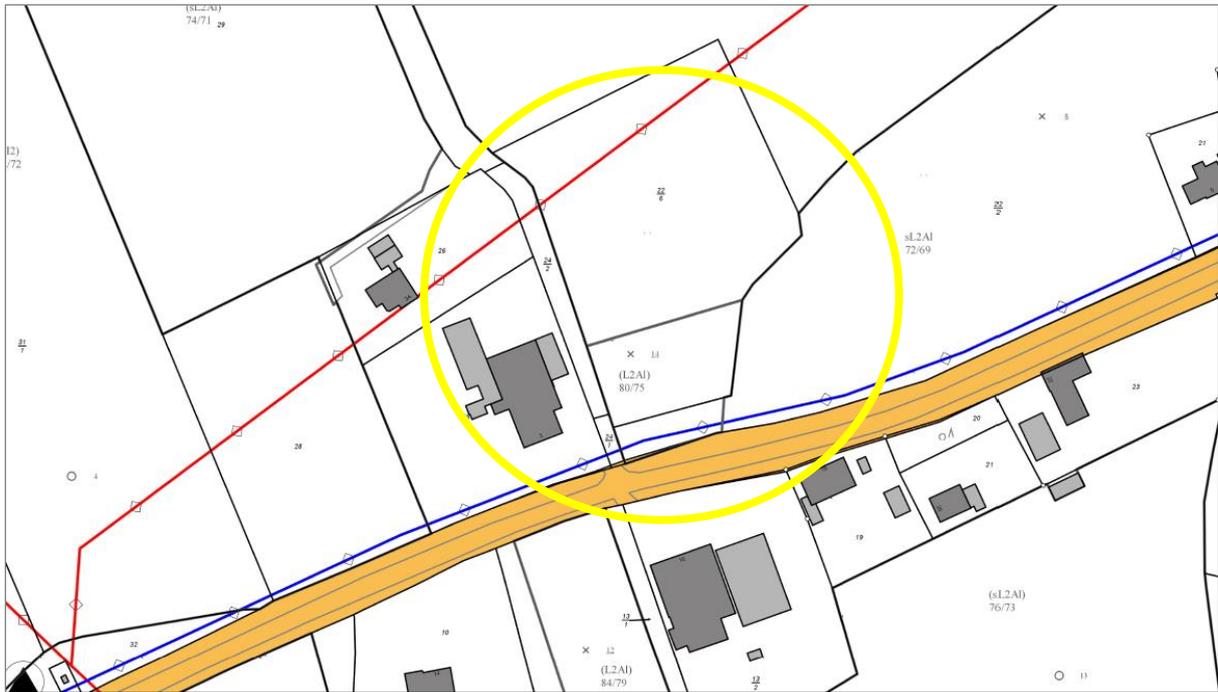
2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden (s. Abb. unten) ist das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

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.



Wirksamer Flächennutzungsplan

 Plangebiet "Landhandel Ostermarsch"

Quelle: Stadt Norden und LGLN



Geplante 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden

Darstellung maßstabslos

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 Düngemitteln 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.

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 „Lager 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



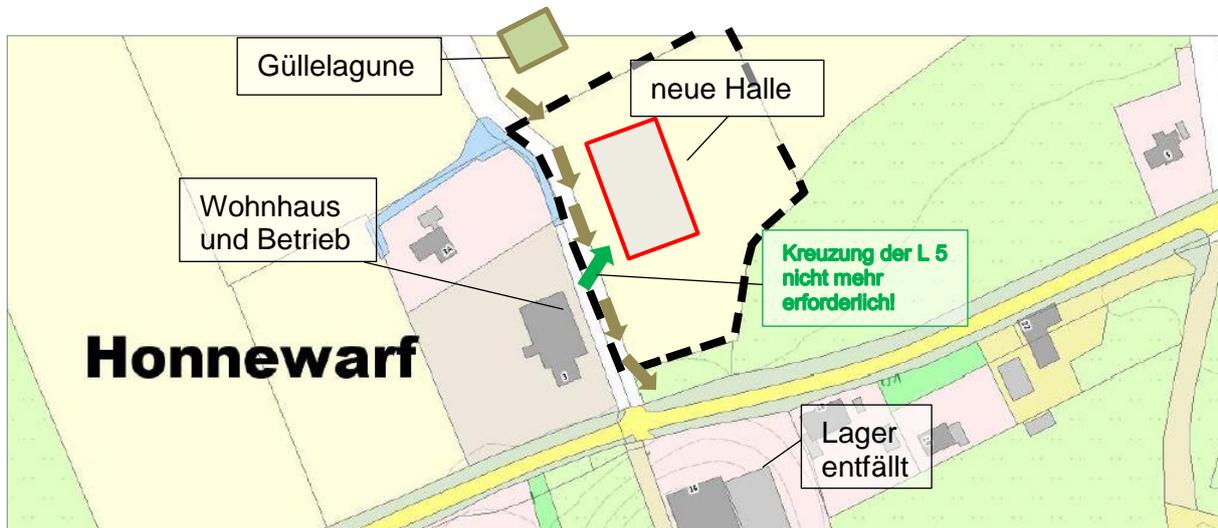
Plangebiet

3 Städtebauliches Konzept

Die in Kap. 1.2 bereits beschriebenen Planungsabsichten werden im Folgenden konkretisiert.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 8.783 m² (0,88 ha) befindet sich am Honnewarfer Weg, auf dessen gegenüberliegenden Seite der bestehende Betrieb liegt. Die neue Lagerhalle soll in Nord-Süd-Richtung gegenüber der vorhandenen Betriebs- und Wohngebäude errichtet werden. Die reinen Außenmaße der Halle betragen 22,90 m x 55,59 m, auf der West- und Ostseite hat das symmetrisch geneigte Dach jeweils einen Dachüberstand von 6,00 m. So entstehen wettergeschützte Außenbereiche mit einer Fläche von rund 670 m², die als Lager- und Abstellfläche genutzt werden können. Im nordwestlichen Grundstücksbereich ist eine side-door Containeranlage zur Lagerung von Gefahrstoffen geplant, die unter Punkt 3.1 näher erläutert werden. Dieser Anlage wird ein 50.000 Liter fassender Auffangbehälter zugeordnet, der östlich der Container eingegraben wird und in dem evtl. kontaminiertes Löschwasser oder ausgelaufene Stoffe aufgefangen werden können. Auf der nördlichen Giebelseite der Halle befindet sich eine Abstellfläche für Lagersilos und mobile Feldsilos. Um die gesamte Halle herum entsteht eine teils betonierte, teils gepflasterte Hofffläche, mit der sich eine neu versiegelte Fläche von insgesamt ca. 3.460 m² ergibt. Der größte Teil der verbleibenden Fläche des Plangebiets wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen als Extensivgrünland gestaltet. Ebenso wird auf dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken angelegt. Des Weiteren wird der bestehende, umlaufenden Graben in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen erweitert. Der entlang der Anliegerstraße verlaufende Graben wird dabei umgelegt.

Mit der Neuplanung soll das bisherige räumliche Betriebskonzept geändert und verbessert werden. Der unter Punkt 1.4 gezeigte bisherige Fahrweg der Betriebsfahrzeuge zeigt eine räumliche Ausdehnung des Betriebs über die direkt an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 5 hinaus. Die jenseits der Landesstraße befindliche Lagerfläche soll durch die neue Lagerhalle auf dem Plangebiet ersetzt werden. Dadurch entsteht ein neues räumliches Betriebskonzept, das bessere und sichere Betriebsabläufe ermöglicht.



neuer Fahrweg im Betriebsablauf

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lager Landhandel“ (SO) definiert werden. Gemäß dieser Zweckbestimmung werden in der geplanten Lagerhalle Waren eingelagert und bewegt sowie Transportfahrzeuge im Außenbereich der Halle be- und entladen. Eine Nutzung der Lagerhalle bzw. des Plangebietes durch Kunden ist

nicht vorgesehen. Die Lagerhalle wird nur mit Gabelstaplern befahren und nicht mit PKW oder LKW.

Die Waren des Landhandels werden grundsätzlich in ungefährliche und gefährliche Stoffe (Gefahrstoffe) unterteilt. Bei den Gefahrstoffen handelt es sich um Waren, die der landwirtschaftlichen Tierhaltung dienen und deren Inhaltsstoffe (z.B. Glycerin oder Glykol) in großen Mengen ein Gefahrenpotential darstellen. Es handelt sich nicht um Gefahrstoffe bzw. brennbare Flüssigkeiten wie z.B. Benzin, Diesel oder Öle, sondern beispielsweise um Euterpflege- und Desinfektionsmittel für Kühe, Melkmaschinenreiniger, Handreiniger, Desinfektionsmittel, Seife oder Fliegengift. Aus der Unterscheidung in ungefährliche und gefährliche Stoffe ergeben sich unterschiedliche Vorschriften zu Ort und Art der Lagerung. Die Gefahrstoffe besitzen eine, zwei oder alle der folgenden Eigenschaften: entzündlich, explosionsfähig, wassergefährdend. Je nach Eigenschaft(en) werden die Gefahrstoffe in drei verschiedene Stoffgruppen unterteilt, wodurch wiederum unterschiedliche Anforderungen an Ort und Art der Lagerung entstehen.

Stoffgruppe 1:

Ungefährliche Stoffe bzw. Waren (wie z.B. Nutztier- und Tierfutter, Getreide-, Mais- und Gräsersemen, Silofolien, Weidezauntechnik, Bodenbearbeitungsgeräte, Brenn- und Kaminholz, Pellets sowie Holzhackschnitzel/Rindenmulch und Stalleinstreu), werden in der Halle in Paletten-Regallagern gelagert oder in größeren Gebinden auf dafür bestimmten Bereichen gelagert.

Stoffgruppe 2:

Die nicht entzündlichen und nicht explosionsfähigen, aber wassergefährdenden Gefahrstoffe werden in einem Sonder-Paletten-Regallager im nordwestlichen Eckbereich der Halle gelagert, das durch einen 5,0 m breiten Schutzstreifen ohne Brandlast von den allgemeinen Lagerflächen getrennt ist. Die Lagerung geschieht entsprechend der geltenden Vorschriften auf Regalen und Paletten, die in einer zulässigen, wasserhaltenden Auffangwanne für evtl. auslaufende Flüssigkeiten bzw. Stoffe aufgestellt werden.

Stoffgruppe 3:

Die entzündlichen, explosionsfähigen und wassergefährdenden Gefahrstoffe werden in einer autarken Containeranlage gelagert, die nordwestlich der Lagerhalle angeordnet ist und die zu der Halle einen Sicherheitsabstand von mindestens 10,0 m besitzt. Diese Stoffe werden demnach nicht in der Lagerhalle oder unter den Vordächern gelagert. Bei den in diesen Containern gelagerten Stoffen handelt es sich um Waren des Landhandels, die in verschiedenen Gebinden und geringen Mengen in Regalen gelagert werden. Die Planung sieht bezüglich dieser Container einen Tank als Auffangbehälter für evtl. auslaufende Flüssigkeiten bzw. Stoffe und/oder potenziell kontaminiertes Löschwasser vor.

Die Lagerung der Gefahrstoffe ist Gegenstand eines Brandschutzkonzeptes, das im Vorfeld der Planung aufgestellt wurde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Gebäude soll in abweichender Bauweise mit einem (1) Vollgeschoss errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 BauNVO höchstens 0,8 betragen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Zufahrten und sonstige Rangier- und Lagerflächen bis zu einer GRZ von 0,9 soll zugelassen werden.

3.3 Gestaltung

Die neue Lagerhalle wird in einer Stahlkonstruktion mit untergeordneten Holzbinderlagen ausgeführt. Das Dach wird als symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 12° ausgeführt. Die Fassade, sowie die Dachfläche werden mit Trapezblech verkleidet, das im Dachbereich und an der Fassade eine graue Farbgestaltung hat. Der Fußboden besteht aus einer Betonplatte. Auf beiden Giebel- und Traufseiten der Halle sind Zugangstore angeordnet. Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gestaltung der geplanten Halle sowie der weiteren Flächen auf dem Plangebiet außerdem durch die Planzeichnungen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschrieben (s. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundriss, Schnitte und Ansichten - Ingenieurbüro Raker UG).

3.4 Verkehrliche Erschließung / Parkplätze

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

Gemäß Niedersächsischer Bauordnung ist in Abhängigkeit der Nutzung die Schaffung von Einstellplätzen für PKW erforderlich. Gemäß § 47 NBauO und entsprechender Berechnung werden für den Hallenneubau mindestens drei Einstellplätze benötigt. Die Planung sieht an der Nordseite der Halle ausreichend Einstellplätze für die Mitarbeiter des Landhandels vor. Besucher des Landhandels parken wie bisher auf dem bestehenden Betriebsgelände westlich des Honnewarfer Wegs.

4 Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz)

4.1 Natur und Landschaft

Die Planung unterliegt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB der Pflicht der Umweltprüfung. Diese wurde im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Die in diesem Bericht festgestellte erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes soll durch die Aufweitung des Randgrabens im nördlichen Eck und Entwicklung von Schilfröhricht, sowie der Entwicklung von Extensivgrünland auf der Privaten Grünfläche östlich der geplanten Lagerhalle ausgeglichen, und durch Bauzeitenregelung und Pflanzung von strauchartig wachsenden Bäumen parallel zur Grabenkante südlich minimiert werden. Nähere Erläuterungen dazu befinden sich im Umweltbericht im Anhang der vorliegenden Begründung.

Des Weiteren wurde eine Prüfung (FFH Vorprüfung) auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ gemäß §34 BNatSchG durchgeführt, da die Planung inmitten diesem Vogelschutzgebiet liegt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden zusammenfassend unter Punkt 4.1.2 vorgestellt.

4.1.1 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 Bundesnaturschutzgesetz 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).

In der Fassung des B-Plans für die Frühzeitige Beteiligung war die Fläche für die Aufweitung des Randgrabens im nordöstlichen Eck als Wasserfläche festgesetzt. In der Bearbeitung des Umweltberichtes nach Abschluss der Frühzeitigen Beteiligung wurde diese Festsetzung dahingehend geändert, dass die Fläche des aufzuweitenden Randgrabens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden soll.

4.1.2 Zusammenfassende Einschätzung FFH-Vorprüfung

Im vorliegenden Gutachten wurden mögliche Auswirkungen des geplanten Baus einer Lagerhalle (inkl. Nebenanlagen) auf dem Flurstück 22/6 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 Schilfröhricht 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 Schilfröhricht im Bereich östlich der geplanten Lagerhalle. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können offensichtlich ausgeschlossen werden.

4.2 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.

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.2.4 Fazit

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

4.3 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.

5 Städtebauliche Daten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,89 ha (8.918 m²).

Grundstücksfläche / Plangebietsfläche		8.918 m ²
Gebäude (inkl. Schleppdach)	1.940 m ²	
Manövrier-, Stell- und Außenlagerflächen	1.537 m ²	
Private Grünfläche (inkl. Kompensationsfläche)	3.941 m ²	
Regenrückhaltung	410 m ²	
Kompensationsmaßnahme A2 Grabenerweiterung	166 m ²	
Vorhandene Gräben	924 m ²	

6 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 216 V „Landhandel Ostermarsch“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

6.1 Textliche Festsetzungen

6.1.1. Nutzungsart

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lager Landhandel“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt.

In Verbindung mit dieser Zweckbestimmung ist die Errichtung von Gebäuden und Lagerstätten (z.B. Containern) zwecks Lagerung von Waren, das Aufstellen von mobilen Silos und der unterirdische Einbau von Auffangbehältern zulässig. Gemäß der Zweckbestimmung „Lager Landhandel“ ist die Nutzung der genannten Lagerstätten als Verkaufsstätten unzulässig. Die zu lagernden Waren werden in drei Stoffgruppen mit unterschiedlichen Vorschriften zur Lagerung unterteilt.

- **Stoffgruppe 1**

Die Lagerung von nicht entzündlichen, nicht explosionsfähigen und nicht wassergefährdenden Stoffen ist in der Halle zulässig. Ausgenommen ist der Hallenbereich zur Lagerung der Stoffgruppe 2.

- **Stoffgruppe 2**

Die Lagerung von nicht entzündlichen, nicht explosionsfähigen aber wassergefährdenden Stoffen ist nur im nordwestlichen Bereich der Lagerhalle zulässig, vor dem eine brandlastfreie Schutzzone von 5,0 m freizuhalten ist. Die Lagerung ist nur in Sonder-Paletten-Regallagern zulässig, die nach geltenden Vorschriften in einer dafür zugelassenen, wasserhaltenden Auffangwanne stehen.

- **Stoffgruppe 3**

Die Lagerung von entzündlichen, explosionsfähigen und wassergefährdenden Stoffen ist nur in einer Lagerstätte (auch Container) zulässig, die in einem Abstand von mindestens 10,0 m zur Lagerhalle zu errichten ist. Die Lagerung ist nur zulässig, wenn auslaufende Stoffe oder Flüssigkeiten dieser Stoffgruppe nach geltenden Vorschriften in dafür zugelassenen, wasserhaltenden Auffangbehältern aufgefangen werden und nicht aus der Lagerstätte austreten.

Begründung:

Das Planziel der Errichtung der geplanten Lagerhalle für den Landhandel gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan soll gesichert werden. Dabei müssen alle geltenden Vorschriften zur Lagerung von Gefahrstoffen eingehalten werden, um negative Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgüter durch eine unsachgemäße Lagerung dieser Gefahrstoffe zu verhindern.

6.1.2. Bauweise

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Begründung:

Die Festsetzung soll die erforderliche Hallenlänge ermöglichen. Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m errichtet werden. Die für den Betrieb notwendige Lagerhalle hat eine geplante Länge von 55,59 m.

6.1.3. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO sollen im Sondergebiet zwei Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von je 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Bereiche allgemein zulässig sein.

Begründung:

Die Festsetzung dient auch der evtl. zukünftig als erforderlich erachteten Errichtung von Überdachungen (z.B. rost- oder wetterempfindliches Lagermaterial). Die Festlegung einer sinnvollen Zuordnung soll jedoch nicht durch festgesetzte bebaubare Bereiche erfolgen, sondern entsprechend der örtlichen Gegebenheiten.

Die Grundflächen- und Mengenbeschränkung soll bewirken, dass nicht wahllos Nebenanlagen errichtet werden, die der Planung widersprechen.

6.1.4. Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan eine Fläche für Ersatzmaßnahmen festgesetzt, welche im Folgenden beschrieben wird.

Maßnahme V1:

Parallel der Grabenkante am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind in einem Abstand von nicht mehr als 5,0 m strauchartig wachsende tiefästige Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Baumweiden der Arten Silberweide (*Salix alba*) oder Bruchweide (*Salix fragilis*) sowie alternativ auch Roterle (*Alnus glutinosa*), Pflanzqualität: Stammbüsche, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm. Für einen effektiven Verbisschutz ist zu sorgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Landschaftsökologischen Fachbeitrags.

Um mittelfristig eine Einsehbarkeit der geplanten Lagerhalle von der südlich verlaufenden Landesstraße aus zu vermeiden oder zu minimieren, sind Gehölze als Sichtschutz zu pflanzen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Außenwände

(Rechtsgrundlage § 84 Absatz 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Fassaden der Gebäude ist gemäß § 84 Absatz 3 Satz 1 NBauO eine farbliche Gestaltung laut des RAL-Farbtons 7016 (Anthrazitgrau) zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung sollen nicht in das Ortsbild passende Farbgebungen vermieden werden.

6.2.2. Dachform

(Rechtsgrundlage § 84 Absatz 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Gebäude wird gemäß § 84 Absatz 3 Satz 1 NBauO ein symmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 25° festgesetzt.

Begründung:

Die Dachform der neuen Halle soll den ortstypischen Dachformen entsprechen.

6.2.3. Dacheindeckung

(Rechtsgrundlage § 84 Absatz 3 Nr. 1 NBauO)

Für die Dachdeckung sind die Materialien Blech, sowie Dachziegel (Ton- oder Betonziegel) in matter Ausführung zulässig. Die farbliche Gestaltung ist gemäß des RAL-Farbtönen 9007 (Graualuminium) zulässig.

Die Montage von Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen (Solar- und Photovoltaikanlagen), ist auf der Dachfläche zulässig.

Begründung:

Die neue Halle soll sich in ihrer äußeren Erscheinung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Alternative Energiegewinnung soll ermöglicht werden.

6.2.4. Werbeanlagen

(Rechtsgrundlage § 84 Absatz 3 Nr. 2 NBauO)

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Begründung:

Da das Plangebiet in einem überwiegend durch Freiflächen geprägten Umfeld liegt, soll durch diese Festsetzung verhindert werden, dass das Umfeld durch Werbeanlagen gestört wird.

6.2.5. Gestaltung Regenrückhaltebecken

(Rechtsgrundlage § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (3) Nr. 7 und 8)

Das Regenrückhaltebecken ist im Sohlbereich durch Ansaat mit einer standortangepassten Regio-Saatgutmischung anzusäen. Die Böschungflächen der Becken sind mit einer krautreichen Regio-Saatgutmischung (Herkunftsgebiet 4, z.B. RSM Regio 7 Variante 1 - Grundmischung) einzusäen und als ruderale Krautstreifen zu entwickeln.

Begründung:

Die Begrünung des Regenrückhaltebeckens soll zu dessen Stabilisierung und Standhaftigkeit im Fall einer großen Wassereintragsmenge dienen.

6.3 Hinweise

6.3.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG

vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

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

6.3.2. Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. 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.

6.3.3. 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.

6.3.4. Technische Regelwerke

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

- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

6.3.5 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.

6.3.6 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/m², kleinflächige Anstrahlung von < 10 m², max. 5 cd/m² bei > 10 m² Anstrahlungsfläche. Hintergründe sind dunkel zu halten.

6.3.7 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 ≤ 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.

6.3.8 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 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten. Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schädlosigkeit 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.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands Brake erfolgen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalisationsnetz erfolgen.

7.3 Gas- und Elt- Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung kann durch Anschluss an das Netz der EWE Netz GmbH erfolgen.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung.

Durch die Ingenieurberatung GmbH Wessels und Grünfeld aus Garrel wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Demnach soll das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser zunächst in ein neues Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebiets eingeleitet werden. Von dort aus kann überlaufendes Wasser durch ein Rohr mit Drossel in den umlaufenden Zuggraben abgeleitet werden.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann über die Deutsche Telekom oder andere private Anbieter erfolgen.

7.7 Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/Min. bzw. 96 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband Brake erfolgen.

8 Hinweise zum Planaufstellungsverfahren nach BauGB 2020

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

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 216 V „Landhandel Ostermarsch“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt)

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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.

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

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.

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (mit Relevanz bzgl. möglicher Änderungen oder Korrekturen der Planung; in zusammengefasster Form):

- **LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst**
 - Empfehlung zur Luftbildauswertung für Teilfläche A
 - kein Handlungsbedarf für Teilfläche B

- **Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden**
 - Plangebiet liegt nicht im Bereich der Wirtschaftsbetriebe; keine Anregungen

- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
 - keine Bedenken und Anregungen
- **Ostfriesische Landschaft**
 - keine Bedenken und Anregungen
- **Landkreis Aurich**
 - Forderung einer Anhöhung im Bereich der Halle und auch im Bereich des Rückhaltebeckens auf eine Höhe von 1,50 m NN
 - Darlegung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den Schutzziele des Natura 2000 – Gebietes
 - Berücksichtigung des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen – als entgegenstehender Belang
 - im RROP ist keine regionale Entwicklungsachse Georgsheil-Norden-Norddeich festgelegt
 - der Landhandel stellt als Einzelhandel im Außenbereich eine wesensfremde Nutzung dar
 - eine Stärkung der landwirtschaftlichen Funktion ist nicht erkennbar
 - ein Bericht über eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung ist nachzureichen
 - Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung und der Erstellung eines Bodenschutzgutachtens
 - Anregung zur baurechtlichen Darstellung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes
- **Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband**
 - Hinweise zum Anschluss an das Leitungsnetz des OOWV
- **LGLN, RD Aurich, Katasteramt Norden**
 - Es bestehen keine Bedenken.
- **Stadt Norderney**
 - Es bestehen keine Bedenken.
- **Amprion GmbH**
 - Keine Leitungen im Planbereich vorhanden.
- **EWE Netz GmbH**
 - Hinweise zum Verlegen von Leitungen
 - keine weiteren Anregungen oder Bedenken
 - Bitte um weitere Beteiligung
- **Vodafone Deutschland GmbH**
 - Es werden keine Einwände geltend gemacht.
- **Landesamt für Energie, Bergbau und Geologie**
 - Hinweise zum Umgang mit Boden
- **Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.**
 - Es werden keine Bedenken erhoben.
- **Entwässerungsverband Norden**
 - Die Regenrückhaltung ist ausreichend bemessen.

- **Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V.**
 - Die Planung wird begrüßt.
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**
 - Es bestehen keine Bedenken.
- **Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz**
 - Es bestehen keine Bedenken, Anlagen und Gewässer sind nicht betroffen.

Einarbeitung/Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (hinsichtlich der vorgenommenen Korrekturen und Änderungen der Planung) :

- **LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst**
 - Die Empfehlung zur Luftbilddauswertung für Teilfläche A wird zur Kenntnis genommen.
- **Landkreis Aurich**
 - Die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den Schutzziele des Natura 2000 – Gebietes wird im Kapitel 2.1.3 dieser Begründung dargelegt.
 - Das Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen – wird im Kapitel 2.2.3 dieser Begründung als entgegenstehender Belang berücksichtigt.
 - Darstellung des Landhandels stellt im Außenbereich gemäß Kapitel 2.1.3 dieser Begründung
 - Darstellung der Stärkung der landwirtschaftlichen gemäß Kapitel 2.1.3 dieser Begründung
 - Der Bericht über eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung wurde nachgereicht.
 - Die Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung und der Erstellung eines Bodenschutzgutachtens wird zur Kenntnis genommen
 - Die Forderung einer Anhöhung im Bereich der Halle und auch im Bereich des Rückhaltebeckens auf eine Höhe von 1,50 m NN ist mit der Fachplanung für die Oberflächenentwässerung geklärt.

8.4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2)

Ort und Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich durch die Ostfriesen-Zeitung und den Ostfriesischen Kurier am 16.09.2022, durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 und auf der Internetseite der Stadt Norden bekanntgemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurde neben der Auslegung auch auf der Internetseite der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.09.2022 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 28.10.2022 ihre Stellungnahme abzugeben.

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (mit Relevanz bzgl. möglicher Änderungen oder Korrekturen der Planung; in zusammengefasster Form):

- **Landkreis Aurich**

- Die in der Begründung enthaltene Aussage, dass der Landhandel an seinem derzeitigen Ort keine wesensfremde Nutzung darstellt und mit den „Aussagen des RROP in Einklang“ steht, wird seitens der Raumordnungsbehörde nicht geteilt.
- Der Standort befindet sich außerhalb Zentraler-Orte. Versorgungseinrichtungen in Nicht-Zentralen-Orten soll raumordnerisch betrachtet keine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommen.
- Bedenken bestehen bezüglich der zeitlichen Vornahme der CEF-Maßnahmen, da das Ausgleichen und Anlegen der Schilfgräben vorab durchzuführen wären. Gem. § 39 Abs. 5 S.1 Nr. 3 steht dafür der Zeitraum vom 01. Oktober – 28. Februar zur Verfügung.
- Zeitraum der Bebauung möglichst außerhalb der Brut- und Setzzeit (15. März – 15. Juli); sonst unter Begleitung einer Umweltbaubegleitung
- Hinweise zur Ausführung der nächtlichen Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes (Schutz von Tieren und Pflanzen vor den Auswirkungen von Beleuchtungen) und der Energieeinsparung
- Hinweise zur Gründung der Fundamente und der Sohlplatte sowie der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes hinsichtlich des Bodeneingriffes

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

- Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie zur Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen

Einarbeitung/Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (hinsichtlich der vorgenommenen Korrekturen und Änderungen der Planung) :

- **Landkreis Aurich**

- Die in der Begründung enthaltene Aussage, dass der Landhandel mit den „Aussagen des RROP in Einklang“ steht, wird gestrichen.
- Der Landhandel versorgt landwirtschaftliche Betriebe im unmittelbaren Nahbereich und darüber hinaus.
- Die Vornahme der CEF-Maßnahmen - das Ausgleichen und Anlegen der Schilfgräben – wird im Zeitraum vom 01. Oktober – 28. Februar durchgeführt.
- Die Hinweise zur Ausführung der nächtlichen Beleuchtung im Sinne des Artenschutzes (Schutz von Tieren und Pflanzen vor den Auswirkungen von Beleuchtungen) und der Energieeinsparung werden in den Umweltbericht aufgenommen und bei der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt.
- Falls die Bebauung nicht außerhalb der Brut- und Setzzeit (15. März – 15. Juli) durchgeführt werden kann, wird eine Umweltbaubegleitung hinzugezogen.
- Die Gründung der Fundamente wird wie vorgeschlagen mittels einer Schachtringgründung vorgenommen. Die Sohlplatte wird auf einer 50 – 60 cm starke Schotterschicht gelagert. Der geplante Eingriff in den Boden wird angemessen kompensiert.

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

- Der geplante Eingriff in das Schutzgut Boden wird angemessen kompensiert. Die Hinweise zum Bodenschutz werden in die Hinweise des B-Plans aufgenommen.

8.5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan nebst Begründung in seiner Sitzung am diesen als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

8.6. 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. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden,

.....
Bürgermeister