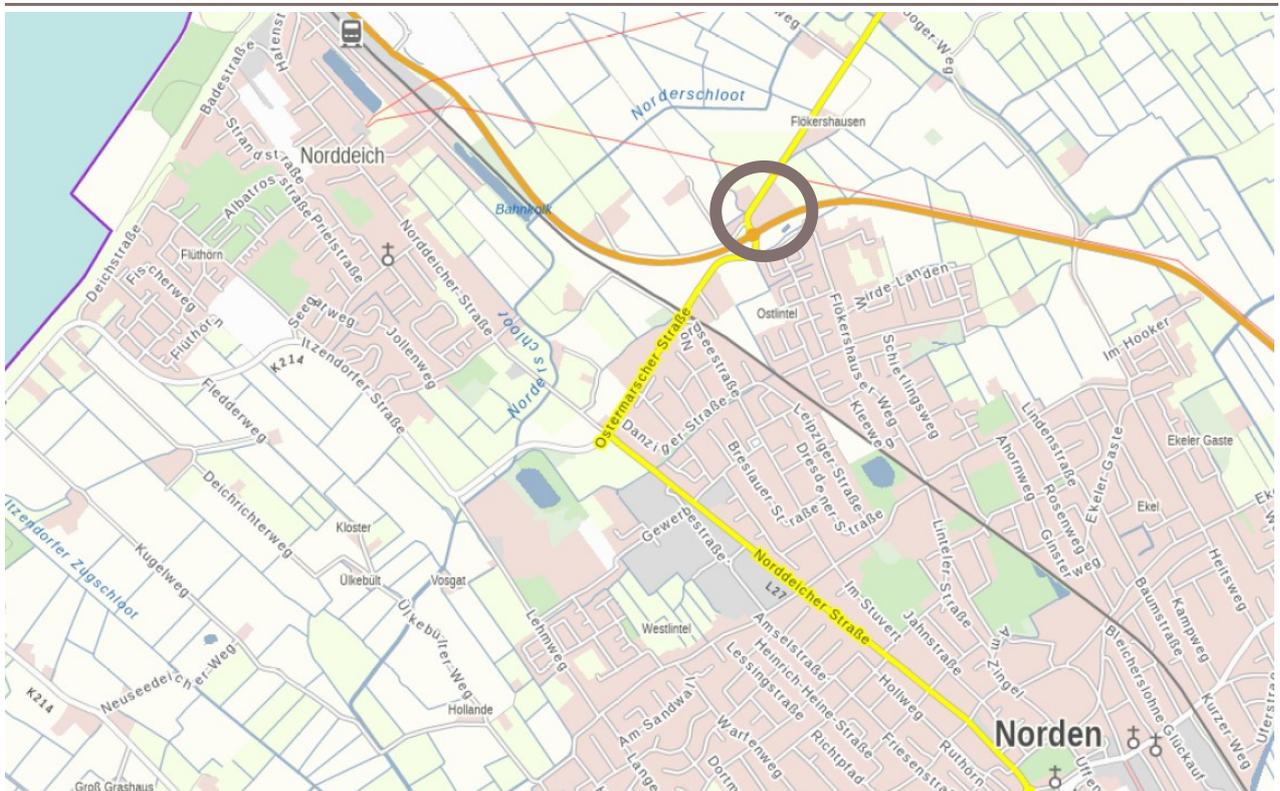


STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 218 V Deichacht / Entwässerungsverband – Ostermarscher Straße Verfahren gem. § 12 BauGB



Quelle: Geolife, Webatlas DE, LGLN

Satzungsbeschluss

Stand 02.10..2023

stadtplanung & architektur

urbano

Osterstraße 4
26506 Norden

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

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

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines.....	5
1.1. Anlass der Planung.....	5
1.2. Lage des Plangebiets	5
1.3. Bestand und Nutzung des Plangebiets	5
1.4. Planungsabsichten	6
1.4.1. Neubau der Verwaltung	6
1.4.2. Erweiterung Halle und Aussenlager.....	7
1.5. Aufstellungsbeschluss	7
1.6. Planungsgrundsätze	7
1.7. Geltungsbereich	8
1.8. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	8
2. Planungsvorgaben	9
2.1. Raumordnung.....	9
2.2. Wirksamer Flächennutzungsplan	13
2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	14
2.4. Stadtentwicklungskonzept (STEK).....	14
3. Städtebauliches Konzept.....	15
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudehöhen	16
3.2. Gestaltung	16
3.3. Verkehrliche Erschließung / Parkplätze	16
4. Umweltbelange / Immissionen (Lärmschutz).....	17
4.1. Natur und Landschaft	17
4.1.1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	17
4.2. Lärmschutz.....	18
5. Städtebauliche Daten	19
6. Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften.....	19
6.1.1. Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag	19
6.1.2. Nebenanlagen.....	19
6.1.3. Gehölzerhalt.....	20
6.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	20
6.2. Örtliche Bauvorschriften.....	20
6.2.1. Außenwände	20
6.2.2. Dachform	21
6.2.3. Dacheindeckung	21
6.2.4. Hinweisschilder	22
6.3. Hinweise	22
6.3.1. Bodenfunde.....	22
6.3.2. Altablagerungen	22
6.3.3. Erkundigungspflicht.....	23
6.3.4. Baumschutz	23
6.3.5. Technische Regelwerke	23
6.3.6. Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung	23
6.3.7. Sulfatsaurer Boden	24
7. Ver- und Entsorgung	24
7.1. Wasserversorgung.....	24
7.2. Abwasserbeseitigung.....	24

7.3. Gas- und Elt- Versorgung	24
7.4. Abfallbeseitigung	24
7.5. Oberflächenentwässerung	24
7.6. Telekommunikation.....	24
7.7. Löschwasserversorgung.....	24
8. Hinweise zum Verfahren	25
8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).....	25
8.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	25
8.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	25
8.4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)	25
8.5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	25
8.6. In Kraft treten.....	25

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, urbano vom 22.04.2022
- Vorhabenbeschreibung, urbano vom 22.04.2022
- Vorhabenpläne: Grundrisse, Ansichten, urbano vom 31.03.2022
- Umweltbericht, Galaplan Groothusen vom 21.04.2022
- Biotoptypenplan, Galaplan Groothusen vom 21.04.2022
- Oberflächenentwässerungskonzept, ARGO Ing. Gemeinschaft vom 20.01.2022
- OE-Konzept, Planzeichnung für BP, ARGO Ing. Gemeinschaft vom 28.09.2023
- OE-Konzept, Bericht, ARGO Ing. Gemeinschaft vom 28.09.2023
- Schalltechnische Stellungnahme, IEL vom 06.08.2021
- Kleinkläranlage, Stellungnahme ARGO Ing. Gemeinschaft vom 22.04.2022

1. Allgemeines

1.1. Anlass der Planung

Die Deichacht Norden betreibt an der Ostermarscher Landstraße am nordöstlichen Rand der Stadt Norden seit 2016 eine Logistikhalle zum Zweck der Deichverteidigung bei sehr schweren Sturmfluten. Das Büro der Deichacht Norden mit Verwaltung, EDV, Archiv sowie dem dafür zuständigen Personal befindet sich dagegen in der Stadtmitte von Norden. In diesem Gebäude hat auch der Entwässerungsverband Norden seinen Sitz, der für das Sielwesen und damit den Hochwasserschutz verantwortlich ist. Zwischen dem Verband und der Deichacht besteht aufgrund der zusammenhängenden Arbeitsbereiche und Schutzaufgaben eine wichtige und lange Kooperation, die sich in alltäglichen und gemeinsamen Betriebsabläufen ausdrückt.

Übungen für den Deichschutz im Notfall sowie weitere Gespräche und Überlegungen unter Einbeziehung der Feuerwehr sowie des THW haben allerdings gezeigt, dass die Deichacht bei der räumlichen Trennung der beiden Arbeitsbereiche ihrer Aufgabe nicht gerecht werden kann. Aus diesem Grund wollen die Deichacht und mit ihr im Verbund der Entwässerungsverband ihre Verwaltungen auf den Standort der bestehenden Logistikhalle verlegen. Diese Pläne haben bereits im Vorfeld die Unterstützung des Landkreises Aurich erhalten.

Ein geplanter Neubau sowie andere Erweiterungsmaßnahmen machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Die Wahl des Standortes für die zukünftige Vereinigung der Arbeitsbereiche geschah aufgrund strategischer Überlegungen für den Fall eines Einsatzes.

Die Logistikhalle befindet sich an einer verkehrstechnisch vorteilhaften Lage unmittelbar im Bereich des Kreisverkehrs zwischen der B 72 und der L 5 am nordöstlichen Rand der Stadt Norden. Damit befindet sich der Stützpunkt der Deichacht etwa auf halber Höhe ihres Zuständigkeitsbereiches und unweit der in Sichtweite liegenden Deichlinie.

1.2. Lage des Plangebiets

Die Logistikhalle der Deichacht Norden befindet sich an der Ostermarscher Straße 20a in unmittelbarer Nähe des Kreisverkehrs zwischen der B 72 und der L 5 am nordöstlichen Rand der Stadt Norden. Der Standort liegt außerhalb besiedelter Gebiete am Rande einer landwirtschaftlichen Fläche.

Im Norden des Standortes schließt sich die Ostermarscher Straße (L 5) an, im Süden die B 72. Im Osten befinden sich direkt angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen grenzt das Grundstück an eine Brachfläche an, die in Sichtweite an den Kreisverkehr zwischen der L 5 und der B72 reicht. In ca. 100 m Luftlinie entfernt liegt westlich ein privates Wohnhaus mit Halle und Reitplatz auf der gegenüberliegenden Seite der L 5. In der näheren Umgebung befinden sich keine weiteren Gebäude.

Die Erschließung des Geländes geschieht von der Ostermarscher Landstraße aus durch eine ca. 40m lange Zufahrt nordöstlich der Logistikhalle.

1.3. Bestand und Nutzung des Plangebiets

Die Logistikhalle stellt die derzeit einzige Bebauung auf dem Plangebiet dar. Sie dient zur Lagerung von Material und Gerät zur Deichverteidigung (u.a. auch gefüllte und leere Sandsäcke). In der Halle befinden sich des Weiteren ein Büroraum mit Telefonanschluss für die „Einsatzleitung“ im Deichverteidigungsfall, ein angrenzender Küchenbereich sowie ein Sanitärbereich.

Im Bereich östlich vor der Halle befinden sich der asphaltierte Vorplatz der Deichacht sowie fünf PKW-Stellplätze am nordwestlichen sowie acht Stellplätze am südöstlichen Rand des Platzes. Der

Platz dient als Manövrierfläche für Fahrzeuge sowie als Aussenlager für große und schwere Materialien. Westlich der Halle sind 12 Obstbäume vorhanden, die während der Bauzeit der Halle als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt gepflanzt worden sind.

Im Anschluss an die Baumpflanzung befindet sich ein weiteres Außenlager. Dieses besteht aus einem Erdwall, der den weiteren Bereich der Logistikhalle am westlichen Rand abgrenzt. Der Wall besteht aus Kleiboden, welcher als Material zur Deichreparatur genutzt und dort gelagert wird. Westlich der Zufahrt ist ein Bestand von etwa 15 kleineren und größeren aufgeschlagenen Bäumen vorhanden, dessen Kronen in der Spitze eine Höhe von etwa 8 - 9m erreichen und einen Kronendurchmesser von ca. bis zu 8m besitzen.

Das gesamte Betriebsgelände ist nicht eingezäunt, jedoch mit Ausnahme der Westseite durch einen Graben von den benachbarten Flurstücken getrennt. Die Zufahrt zum Betriebsgelände ist mit einem Tor versehen, um den Zutritt für Unbefugte zu verhindern.

1.4. Planungsabsichten

Im Vorfeld der Planung und Realisierung der bestehenden Logistikhalle gingen die Verantwortlichen bei der Deichacht seinerzeit davon aus, dass diese Halle genügt, um für den Katastrophenfall bei sehr schweren Sturmfluten gerüstet zu sein. Die nach Fertigstellung der Halle durchgeführten Übungen unter Einbeziehung von Feuerwehr und THW haben aber aufgezeigt, dass die Logistikhalle in ihrer momentanen räumlichen und technischen Ausstattung nicht den Anforderungen eines Einsatzes im Notfall genügt.

Gespräche mit Feuerwehr und THW zeigten, dass im Falle einer Notsituation diese Institutionen nicht für einen gemeinschaftlichen Einsatz zur Verfügung stünden, da von diesen andere Einsatzgebiete als die des Deichschutzes abzudecken sind. Daher würden im Katastrophenfall Einsatzkräfte aus anderen Standorten (in diesem Falle aus Osnabrück) eingesetzt werden. Diese externen Kräfte kennen die „Vor-Ort-Situation“ nicht und müssten entsprechend eingewiesen werden. Unmittelbar am Einsatzgebiet (Logistikhalle) sind hierfür allerdings keine Kräfte vorhanden. Diese, sowie die Einsatzleitung, technisches Equipment, digitale Daten, benötigte Unterlagen etc. befinden sich in der Stadtmitte Nordens im Büro der Deichacht in der Doornkaatlohne, folglich nicht am Einsatzort. Aus diesem Grund funktioniert die Verknüpfung der Logistik- und Materialhalle mit den Verwaltungseinrichtungen und IT-Infrastruktur nicht in notwendigem Maß. Außerdem würden die Verantwortlichen selbst bei regelmäßigen Übungen ihren Einsatz im Katastrophenfall nicht routiniert beginnen können.

Es ist also festzustellen, dass die Deichacht Norden bei einer Notsituation derzeit nicht ausreichend agieren kann, um ihre Aufgabe der Deichverteidigung vollständig wahrnehmen zu können. Diesem Manko soll durch die Bündelung der operativen und administrativen Arbeitsbereiche der Deichacht auf dem Standort in der Ostermarscher Straße abgeholfen werden.

Des Weiteren soll die enge und wichtige Zusammenarbeit zwischen der Deichacht und dem Entwässerungsverband fortgesetzt werden. So ist geplant, dass auch der Sitz des Entwässerungsverbands auf diesen Standort verlegt wird. Damit werden gleichzeitig die gemeinschaftlichen Betriebsabläufe der Deichacht und des Entwässerungsverbands auf diesem Standort konzentriert. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass gerade der alltägliche, gemeinsame Betrieb auf einem Standort die beste Vorbereitung für einen Katastrophenfall ist.

Die so definierten Ziele einer zukünftigen Zusammenlegung aller Arbeitsbereiche von Deichacht und Entwässerungsverband auf einen Standort erfordern eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Dabei handelt es sich um einen Verwaltungsneubau, die Erweiterung der bestehenden Logistikhalle, die Vergrößerung des Vorplatzes sowie die Umgestaltung eines Aussenlagers.

1.4.1. Neubau der Verwaltung

Aus vorgenannter Argumentation ist der Plan gereift, das neue Verwaltungsgebäude der Deichacht sowie des Entwässerungsverbands mit der Logistikhalle örtlich und räumlich zu verbinden. Sowohl

die technische Ausrüstung (EDV) als auch die Einsatzkräfte, die Einsatzleitung und weiteres Personal werden an einem Ort zusammengeführt. Aus diesen Gründen ist ein neues Verwaltungsgebäude geplant, das mit den erforderlichen Büroräumen für den Oberdeichrichter und seinen Stellvertreter, den Obersielrichter und seinen Stellvertreter, den Rendanten, einem Büro für externe Einsatzkräfte, EDV-Raum, Besprechungsraum für das komplette Einsatzteam sowie einem großzügigen Archiv (alte und neue Unterlagen) und Empfangsbereich mit WC ausgestattet ist.

Das geplante zweigeschossige Gebäude mit Satteldach ist zum Teil direkt an die bestehende Logistikhalle angebaut und mit dieser verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich Büroräume, Sekretariat, Nebenräume und ein Zugang zur bestehenden Halle. Im Obergeschoss befinden sich ein großes Besprechungszimmer mit Teeküche, Büro, EDV, Archiv und ebenfalls ein Zugang zur Halle.

1.4.2. Erweiterung Halle und Aussenlager

Weiterhin soll die vorhandene Halle um ein Drittel ihrer bisherigen Größe entsprechend ihrer bestehenden Form in südliche Richtung erweitert werden, um alle benötigten Gerätschaften und Materialien unterbringen zu können. Zudem soll eine mobile Tankstelle für den Fuhrpark eingerichtet werden und ein Werkstattbereich für die Pflege und Unterhaltung aller Gerätschaften bereitgestellt werden. Im Zuge dieser Erweiterung soll der bestehende Vorplatz und das Aussenlager angepasst werden. Das vorhandene Aussenlager mit Erdmaterial aus Klei soll beibehalten und im südlichen Teilbereich parallel zur Bundesstraße verlängert werden.

1.5. Aufstellungsbeschluss

Aufgrund dieser Planungsabsichten hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 09.06.2020 gemäß § 5 BauGB die Aufstellung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V „Deichacht / Entwässerungsverband – Ostermarscher Straße“ im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB beschlossen.

Mit den oben benannten Beschlüssen will der Rat der Stadt Norden die Pläne der Deichacht und des Entwässerungsverbands zur Erweiterung des benannten Standortes ermöglichen und damit eine bessere Einsatzbereitschaft in Katastrophenfällen ermöglichen.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben vertretbar, auch wenn generell eine integrierte Lage des Vorhabens wünschenswert wäre. Der reibungslose Ablauf des Küstenschutzes wiegt mehr als der städtebauliche Ansatz, insbesondere vor dem Hintergrund der schon vorhandenen baulichen Anlagen am Planungsstandort.

Der Landkreis Aurich und die NLStBV stehen dem Vorhaben positiv gegenüber. Ein 20 m-Abstand zur L 5 sowie zur B 72 (Bauverbotszone) wird eingehalten.

1.6. Planungsgrundsätze

1.6.1 Umgang mit Grund und Boden

Im Hinblick auf die Vorschrift gem. § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wird das Vorhaben damit begründet, dass die vorhandene Logistikhalle und der Verwaltungsneubau mit dem Ziel der zukünftigen Erfüllung der Aufgaben des Deichschutzes eine essentielle und sich einander bedingende Einheit bilden sollen. Der Deichschutz dient zudem auch zum Schutz des Grund und Bodens selbst. Aus diesen Gründen ist die Inanspruchnahme an bisher unbebauter Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe bereits bebauter Flächen befindet, zu rechtfertigen. Des Weiteren wird die Inanspruchnahme an Grund und Boden im Rahmen der

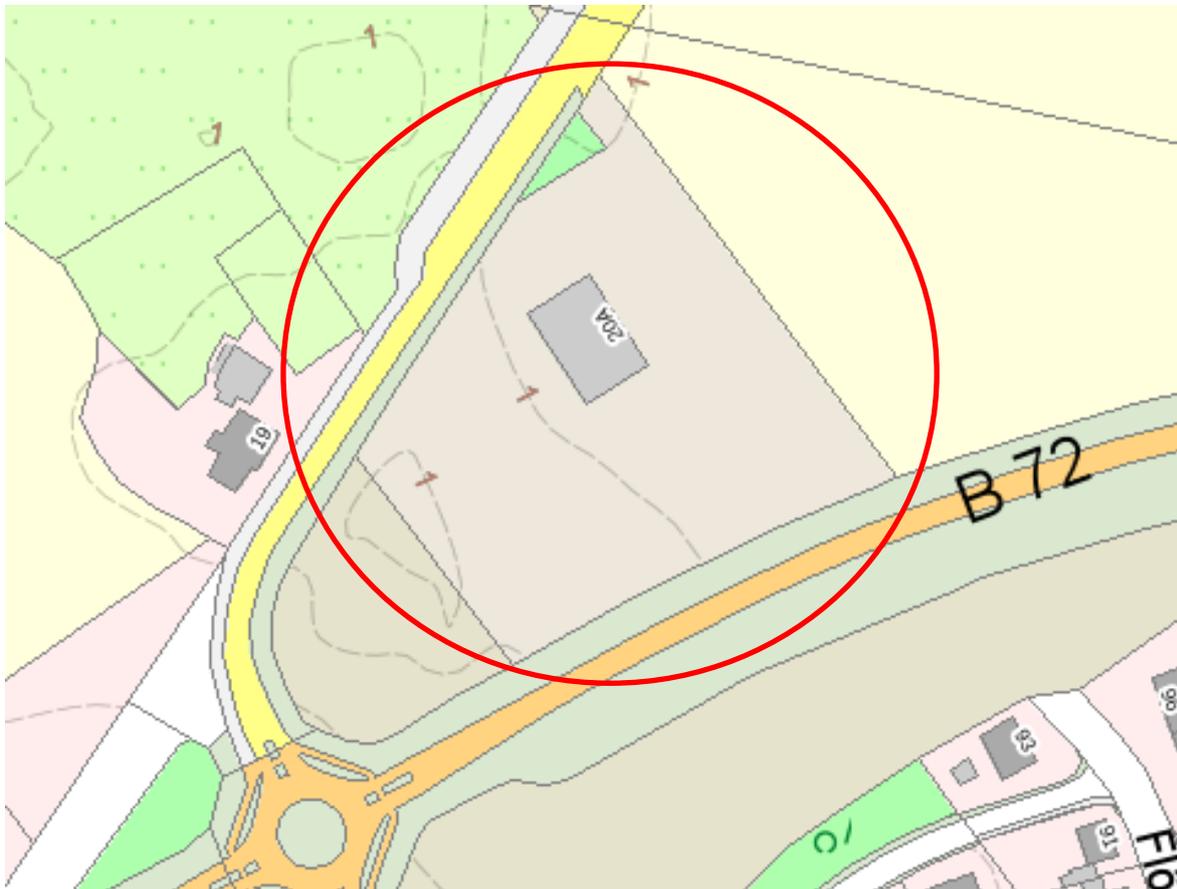
Eingriffsregelungen und Maßnahmen, die der Umweltbericht vorschreibt, angemessen ausgeglichen.

1.6.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planungsmöglichkeit ist ein Neu- oder Umbau für die Verwaltung der Deichacht / Entwässerungsverband an einem alternativen oder dem bestehenden Standort im Innenbereich der Stadt Norden. Diese Alternative kann mit dem Hinweis auf die funktionell notwendige Verlegung der Verwaltung auf den Standort der Logistikhalle nicht verfolgt werden.

1.7. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Norden. Es liegt in der Gemarkung Lintelmarsch, Flur 14, Flurstück 36/2, an der Ostermarscher Straße 20a. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 13.000 m², d.h. etwa 1,3 ha. Die genaue geografische Lage des Bebauungsplangebietes (rot umrandet) ist dem untenstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Quelle: LGLN online-Karten

1.8. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet befindet sich nördlich der B 72, etwa 150 m nord-östlich des Kreisverkehrs B 72 / L 5. Die Zufahrt erfolgt über die nördlich angrenzende L 5 (Ostermarscher Straße). 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 A 31 an. In nördlicher Richtung bindet die B 72 in 2 km Entfernung an den Bahnhof und den Nordsee-Hafen des Ortes Norddeich an.

2. Planungsvorgaben

2.1. Raumordnung

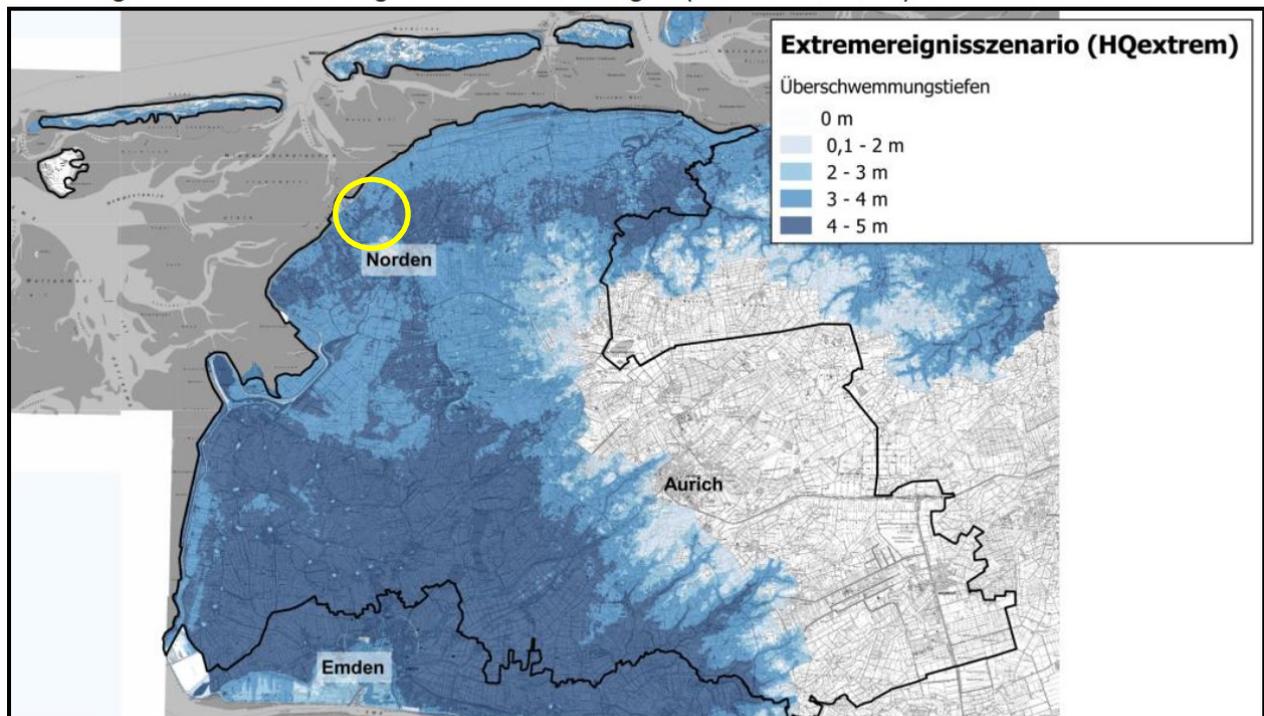
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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.

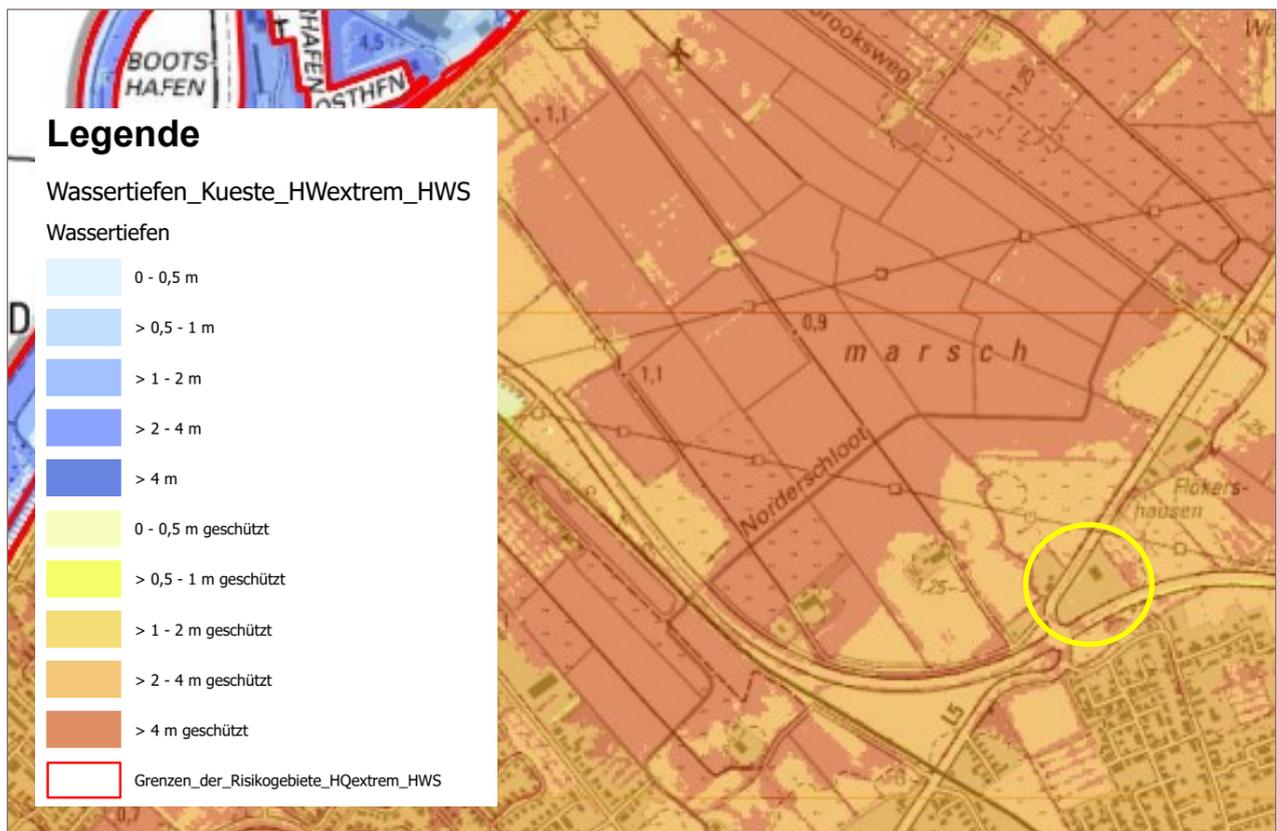
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen 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.

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



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

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 sich das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt. Gem. der Angaben des NLWKN besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von 2 – 4 m (s. Abb. S. 10 Mitte). Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich und wäre deshalb nicht betroffen. Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das entsprechende Szenario ist auch in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. S. 9 unten).



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



Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Die für diesen Fall zu beurteilende Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen auf dem Plangebiet besteht im Sinne einer Sachbeschädigung der Lager- und Verwaltungsgebäude durch Wasserschaden. Da es sich um eine Nutzung handelt, die nicht dem Wohnen oder kulturellen, sozialen oder medizinischen Zwecken dient, wird die Empfindlichkeit bzw. die Gefahr einer Sachbeschädigung als nicht erheblich beurteilt.

Im Falle eines Deichbruchs wäre eine Nutzung betroffen, die zum Deichschutz dient. Aus diesem Grund besteht generell eine nicht unerhebliche Schutzwürdigkeit der Nutzung auf dem Plangebiet.

Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass der gesamte Küstenbereich bis tief ins Landesinnere im Falle eines Deichbruchs von einer erheblichen Überflutung betroffen wäre und somit keine Ausweichmöglichkeit für den Standort der Deichacht besteht. Gerade der küstennahe Standort der Deichacht ist für den Schutz des Deiches während eines Hochwasser von höchster Bedeutung und Wichtigkeit, um einen Deichbruch zu verhindern.

In dieser Hinsicht erfordern die Belange des Hochwasserschutzes den gewählten Standort und stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

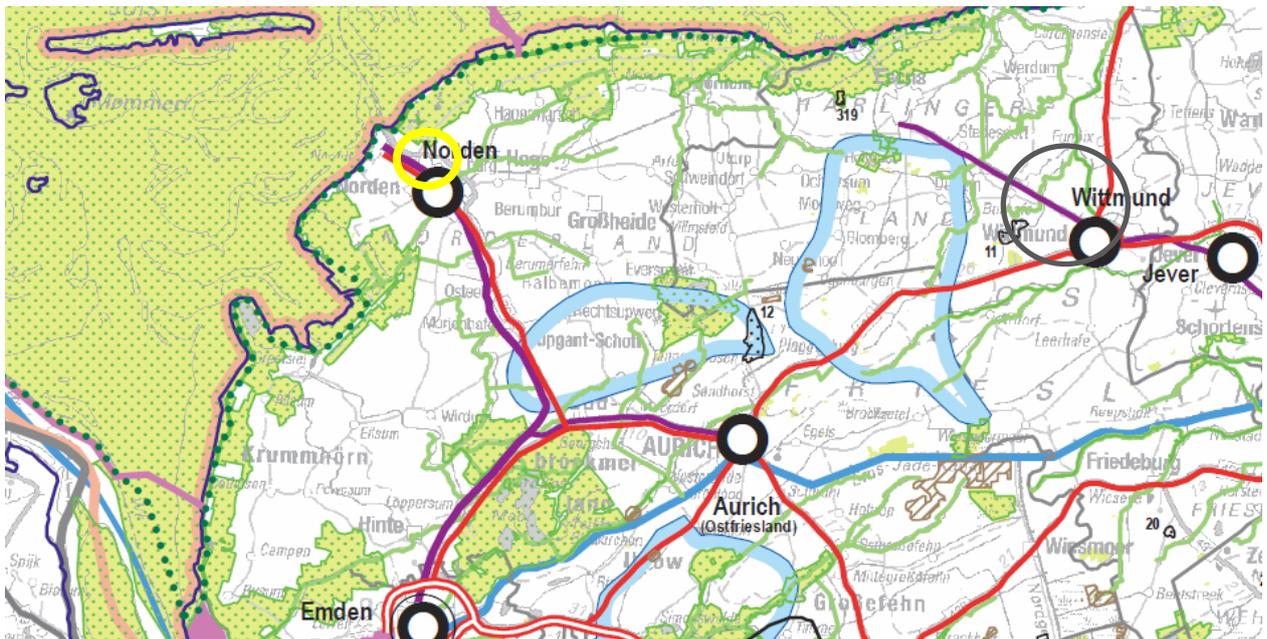
Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse, verursacht durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse geprüft. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Nach Angaben des Helmholtz-Zentrums könnte der Meeresspiegel im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigtem Anstieg bis 2100 um etwa 21 cm steigen. 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 dem Vorhaben nicht entgegen.

2.1.1. Landesraumordnungsprogramm LROP

Auf der Ebene des Landes Niedersachsen ist das Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 als übergeordnete Planung zu verstehen und als verbindlich zu beachten. Bezüglich des Geltungsbereiches werden auch in der Fortschreibung des LROP in seinem Entwurf aus dem Jahr 2020 keine Änderungen vorgenommen.

Die Stadt Norden ist 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 liegt nahe des Natura 2000 – Schutzgebietes, wird aber von diesem nicht berührt. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen damit den Aussagen des LROP 2017 nicht entgegen.



Ausschnitt LROP 2017, ohne Maßstab



In den Erläuterungen zur textlichen Beschreibung des LROP wird zum Abschnitt 1.3 – Integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres – ausgeführt:

„Zu Ziffer 03, Satz 2:

Etwa 12% der niedersächsischen Landesfläche sind Sturmflut gefährdete Gebiete an der Küste. Die dort lebenden Menschen und deren Lebens- und Wirtschaftsraum sind durch Küstenschutzmaßnahmen zu sichern. Dieses Küstengebiet ist durch 610 km Hauptdeiche und

17 Tidesperrwerke vor Sturmfluten geschützt. Davon sind noch ca. 120 km so zu erhöhen und zu verstärken, dass sie den Anforderungen aufgrund neuerer Erkenntnisse zur künftigen Sturmflutentwicklung genügen. ...Der Küsten- und der Sturmflutschutz sind unabdingbare Voraussetzungen für die Besiedlung der Küstenzone. Sie sind maßgeblich, um Schadpotenziale zu verringern und an der Küste und auf den Inseln ein möglichst gefahrloses Leben und Wirken des Menschen zu ermöglichen. Der Landverlust durch Erosion kommt an der Küste und auf den Inseln dem Verlust der Lebens- und Wirtschaftsgrundlage gleich. Somit zieht Erosion erhebliche ökonomische und soziokulturelle Beeinträchtigungen in der Küstenzone nach sich. Dem ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Errichtung massiver Deckwerke und Buhnen, künstliche Strandauffüllungen) dauerhaft entgegen zu wirken.“

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen baulichen Festsetzungen werden damit durch die Aussagen des LROP 2017 eindeutig unterstützt und können als Erfüllung dieser Aussagen betrachtet werden.

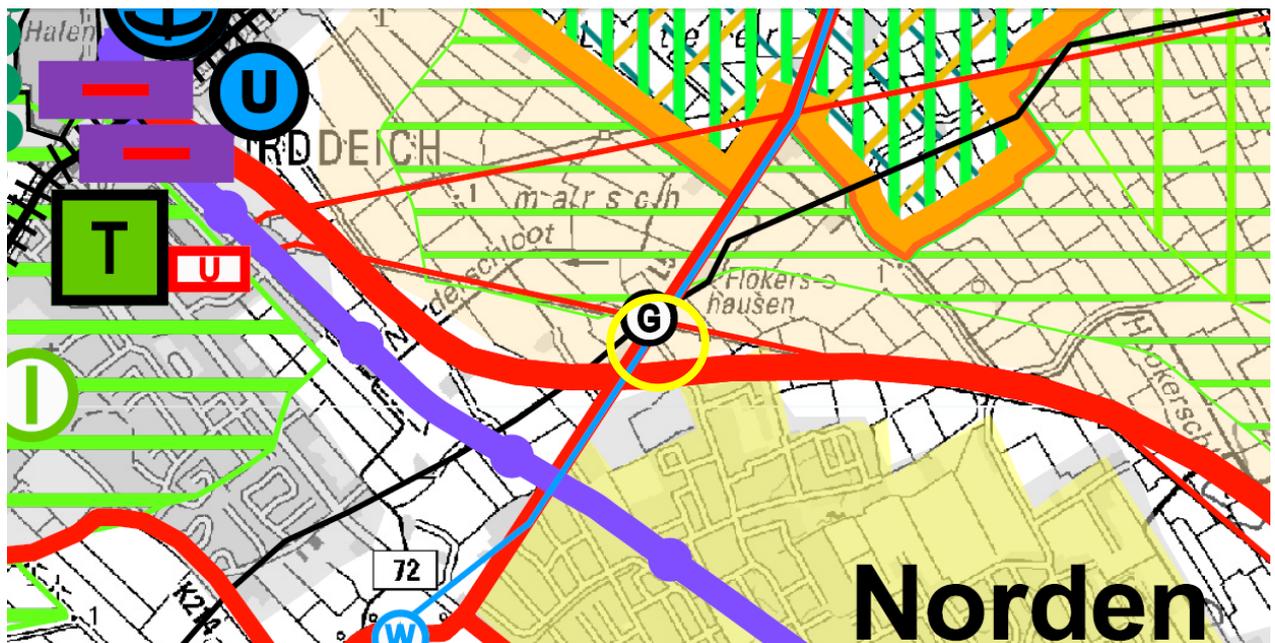
2.1.2. Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Auf der Ebene des Landkreises Aurich gilt im vorliegenden Bauleitverfahren das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich in seiner Fassung aus dem Jahr 2018. Entsprechend des RROP 2018 (zeichnerischer Teil) wird deutlich, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der regionalen Entwicklungs- und Verkehrsachse Georgsheil – Norden - Norddeich und in Anbindung an den ÖPNV (im 2h – Takt) liegt. Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung bzw. das nähere Umfeld wird hier als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Gebiet befindet sich außerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes und auch außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Natur, Landschaft oder Erholung. Nördlich des Plangebiets liegt ein Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz in ca. 100 m Entfernung.

In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2018 wird im Kap. 3 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“ unter Punkt 3.2.7.3 „Küsten- und Hochwasserschutz“ Folgendes zum Ausdruck gebracht:

„Im Hinblick auf die Klimaveränderung und den zu erwartenden Meeresspiegelanstieg sind alle Deichstrecken und Bauwerke zur Deichverteidigung entlang der Küste und auf den Inseln des Landkreises Aurich entsprechend den Anforderungen an einen ausreichenden Sturmflutschutz herzustellen und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen.“



Ausschnitt aus dem RROP 2018 - ohne Maßstab
Plangebiet "Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße"

Somit entspricht die geplante Erweiterung der Deichacht Norden nicht nur den Zielen des RROP 2018 für den Landkreis Aurich, sondern wird durch das RROP eindeutig gefordert.

2.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze 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) BauGB sind Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V „Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit trotz der geplanten Darstellung als Sonderbaufläche das Erfordernis des "Entwickeltseins" erfüllt ist, wird von der Möglichkeit eines "Parallelverfahrens" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht. Auf der Grundlage dieses Verfahrens wurde die Aufstellung der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Norden „Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße“ am 09.06.2020 durch den Rat der Stadt Norden beschlossen.

Die 110. Änderung des FNP nimmt Bezug auf den bisher allgemein gültigen FNP der Stadt Norden. Demnach sind die im Westen, Norden und Osten um das Plangebiet anliegenden Flächen als landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Im Süden grenzt über die B 72 hinausgehend ein ca. 100 m breiter Streifen Brachfläche und dahinter eine Siedlungsfläche an.



Quelle: Caigos Auskunft Stadt Norden

- — — — — Grenze des Plangebiets
- 110 kV Überlandleitung

Die in der obigen Darstellung auf der Fläche des Plangebiets dargestellte Überlandleitung des öffentlichen Stromleitungsnetzes verläuft abweichend von der Darstellung im Flächennutzungsplan nördlich außerhalb des Plangebietes (siehe Satellitenbild S.12). Entlang der Nordost-Grenze verläuft die Schmutzwasser-Druckrohrleitung Ostermarsch-Norden.



Quelle: Satellitenbild aus Google Maps

- — — — — Grenze des Plangebiets
- 110 kV Überlandleitung

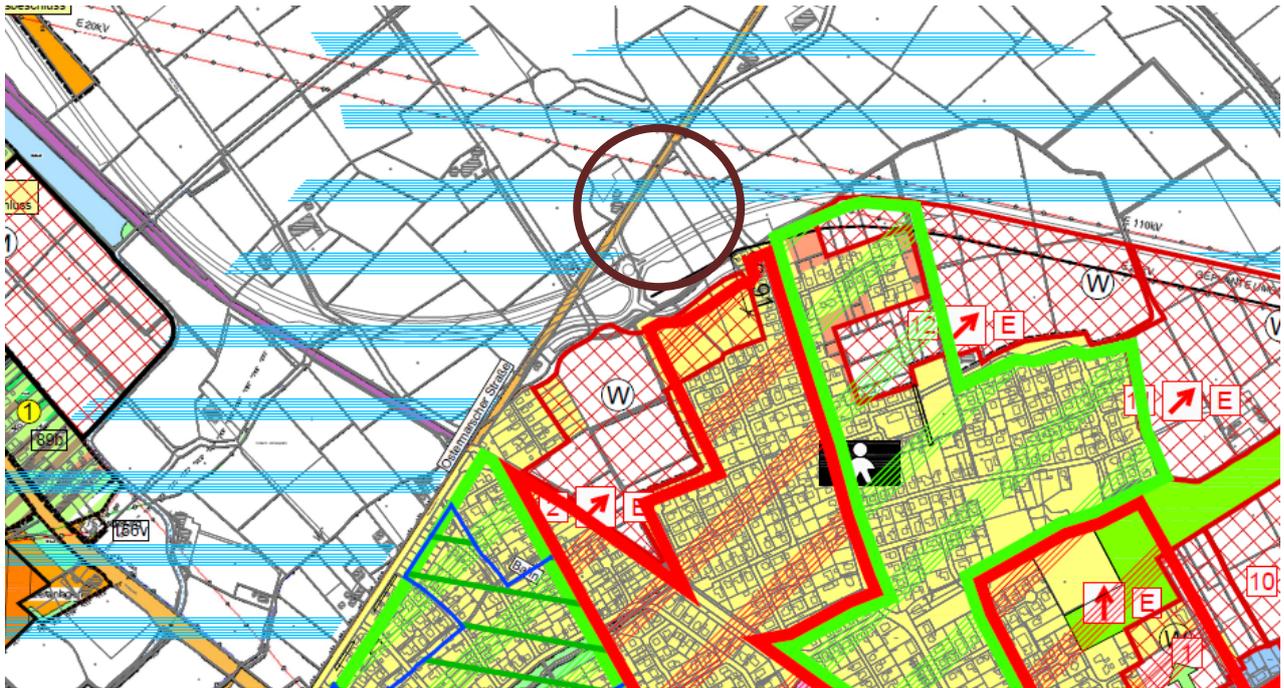
2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die bestehende Logistikhalle wurde nach Erteilung einer Baugenehmigung am 02.10.2015 gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) im Jahr 2016 errichtet. Aufgrund der Privilegierung dieses Bauvorhabens gemäß §35 BauGB war die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich. Somit liegt für den Planbereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

2.4. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Zur Identifikation und Steuerung der räumlichen, historischen sowie strukturellen Gesamtentwicklung der Stadt Norden wurde 1997 ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) aufgestellt, das 2018 - 2021 fortgeschrieben wurde. Gemäß der zeichnerischen Darstellung der Planungsrahmenbedingungen dieses Entwicklungskonzeptes der Stadt Norden liegt das Plangebiet außerhalb entwickelter oder potenziell zu entwickelnder Flächen der städtebaulichen Entwicklung. Auch durch das Freiraumkonzept der Stadt Norden wird das Plangebiet nicht berührt. Dieses sieht Flächen zur Sicherung und Entwicklung der Ringstruktur im äußeren Ring, am Siedlungsrand und in der freien Landschaft vor, die in diesem Fall nordöstlich des Plangebietes an die Ostermarscher Landstraße angrenzen, das Plangebiet aber nicht mit einbeziehen.

Somit werden unmittelbar zum Planungsgebiet bezüglich der Stadtentwicklung oder der Nutzung von Freiflächen keine für die Planung relevante Aussagen getroffen. Damit steht die Planung der Konzeption der STEK nicht entgegen.



Quelle: STEK Norden - Fortschreibung Sept. 2021 (zeichnerische Darstellung)

3. Städtebauliches Konzept

Die in Kapitel 1.4 bereits beschriebenen Planungsabsichten werden im Folgenden in städtebaulicher Hinsicht konkretisiert.

Entsprechend der geplanten Nutzung als Zentrum für die Deichverteidigung und -unterhaltung soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Küstenschutz / Hochwasserschutz“ festgesetzt werden.

Das geplante Verwaltungsgebäude soll als zweigeschossiges Gebäude mit flachem Satteldach ausgebildet werden. Die maximal zu beanspruchende Grundfläche soll 175,00 m² betragen. Das Gebäude verläuft in seiner Ausrichtung parallel zur Ostermarscher Straße und ist zur Hälfte seiner Längsseite direkt an die bestehende Logistikhalle angebunden. Die eingeschossige Halle wird in südlicher Richtung um ein Drittel ihrer bisherigen Größe verlängert, um zusätzlich benötigten Raum für Sandsäcke und weiteres Material sowie Gerätschaften zu schaffen. Die Grundfläche der erweiterten Halle soll höchstens 835,00 m² betragen. Das Verwaltungsgebäude und die Halle bilden so zusammenhängend einen winkelförmigen Gebäudekomplex, der nach Südosten geöffnet ist.

Die direkten Zugänge aus dem Verwaltungsgebäude in die Logistikhalle im Erd- sowie im 1. Obergeschoss gewährleisten kurze Wege zwischen der Einsatzzentrale in der Verwaltung und der Logistikhalle. So sind schnelle und optimale Arbeitsabläufe gesichert.

Vor der verlängerten Halle soll auch der Vorplatz auf eine Grundfläche von insgesamt 2.160,00 m² vergrößert werden.

Vor dem Zufahrtstor werden drei Parkplätze für Besucher geschaffen, da diese nicht auf das Betriebsgelände auffahren sollen. Parallel zur östlichen Grundstücksgrenze werden für das zusätzliche Personal, sowie für externe Einsatzkräfte weitere PKW-Stellplätze geschaffen. Die derzeit vorhandene Situation mit Toranlage zur Vermeidung von nicht befugten Zutritten soll erhalten bleiben. Allgemein ist aber der Zutritt zu den Gebäuden (z.B. für Besucher) möglich.

Entsprechend der Planung zur Regelung der Oberflächenentwässerung und Außenanlagen durch die Ingenieurgemeinschaft ARGO ist ein Regenrückhaltebecken in der südöstlichen Ecke des Grundstücks geplant. Zur Entsorgung und Behandlung der Abwässer ist eine Kleinkläranlage vorgesehen. Diese liegt an der Grenze zur Bauverbotszone vor den Einstellplätzen parallel zur Zufahrtsstraße. Im Rahmen dieser Maßnahmen soll auch eine Erweiterung des bestehenden Kleiwalls realisiert werden, wodurch der Standort nach Süden räumlich abgeschlossen und abgegrenzt wird. Der vorhandene lineare Baumbestand entlang der L 5, der an die Zufahrt zum

Betriebsgelände der Deichacht grenzt, wird erhalten und dient als räumliche Abgrenzung des gesamten Geländes zur L 5 und gleichzeitig teilweise als Sichtschutz von der Straße zum Gelände.

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gebäudehöhen

Für das Plangebiet ist mit dem Neubau der Verwaltung und der Hallenerweiterung eine bauliche Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Küstenschutz / Hochwasserschutz“ vorgesehen.

Für die hochbaulichen Anlagen ist eine GRZ von 0,4 erforderlich. Um im Außenbereich der erweiterten Halle und des Verwaltungsgebäudes Lagerflächen für z.B. Bodenreserven, Baumaterial für Deichbaumaßnahmen etc. lagern zu können, wird im Bebauungsplan eine maximale GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 empfohlenen max. GRZ von 0,8 ist diesem Zweck untergeordnet. Sie resultiert aus der Einbeziehung von Flächen auf denen ein Erdwall aus Kleiboden und eine Lagerfläche auf grasbewachsenen Erdboden geplant sind. Der geplante Erdwall mit deichbaufähigem Material leitet Oberflächenwasser nur sehr langsam ab. Die durch den Erdwall überdeckte Fläche wird daher als versiegelte Fläche angesehen. Zwangsläufig entsteht hierdurch verbunden mit dem Nutzungszweck „Lagerung deichbaufähiges Material“ eine hohe Versiegelungsrate. Ebenso wird die Lagerfläche südwestlich der erweiterten Halle hinsichtlich ihres Nutzungszweckes „Lager“ als versiegelt angesehen, obwohl sie aus unversiegeltem Boden mit Grasbewuchs besteht.

Anhand der natürlichen Beschaffenheit dieser Flächen und ihres hohen Anteils an der bebaubaren Fläche des Plangebiets, wird die weitere geringfügige Überschreitung der GRZ angemessen begründet.

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Der Verwaltungsneubau ist zweigeschossig und mit einer Grundfläche von höchstens 175,00 m² ausgelegt. Die Erweiterung der Logistikhalle ist eingeschossig und es ist eine Grundfläche von 835,00 m² für die gesamte Halle vorgesehen.

Für den Verwaltungsneubau wird eine max. Traufhöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante bzw. von 8,60 m NHN vorgesehen. Die max. Firsthöhe soll bei 8,00 m über der Geländeoberkante bzw. bei 10,60 m NHN liegen.

3.2. Gestaltung

Der geplante Neubau für das Büro und die Verwaltung der Deichacht / Entwässerungsverband wird mit einer Klinkerfassade in verschiedenen Rot-Tönen entsprechend der RAL-Farben 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031 gestaltet. Die Fenster erhalten einen Rahmen in grauer Farbe gemäß der RAL-Farbtöne 7001, 7004, 7032, 7035, 7038 und 7044. Vor dem Eingang des Gebäudes ist ein Vordach geplant. Die Deckung des Satteldaches wird mit anthrazitfarbenen Dachziegeln gemäß der Farbtöne RAL 7009 bis 7016, 7022, 7024, 7039, 7043 ausgeführt.

Die Erweiterung der Logistikhalle wird in der gleichen Gestaltung wie die bestehende Halle ausgeführt. Die Fassade ist mit dunkelgrünem Trapezblech gemäß der RAL-Farbtöne 6005 und 6020 gestaltet. Die Dachfläche soll mit graufarbenen Trapezblech entsprechend der Farbe des bestehenden Hallendachs gemäß der RAL-Farbtöne 7035, 9002 und 9006 versehen werden. Die Fenster des erweiterten Bereichs werden in ihrer farblichen Gestaltung den hellgrünen Fenstern im Bestand angepasst und gemäß der RAL-Töne 6001, 6010, 6017, 6018, 6032 und 6037 gestaltet. Die Farbwahl für den Neubau und die erweiterte Logistikhalle orientiert sich an der Umgebung bzw. dem gebauten Bestand.

3.3. Verkehrliche Erschließung / Parkplätze

Die Zufahrt zum Grundstück der Deichacht erfolgt über eine ca. 40 m lange Zufahrt von der Ostermarscher Straße (L 5).

Gemäß Niedersächsischer Bauordnung ist in Abhängigkeit der Nutzung die Schaffung von Einstellplätzen für PKW erforderlich. Gemäß § 47 NBauO und entsprechender Berechnung werden für den Verwaltungsneubau und die erweiterte Halle mindestens 14 Einstellplätze benötigt. Die Planung sieht an das Büro- und Verwaltungsgebäude angrenzend drei Einstellplätze vor, drei Parkplätze für Besucher werden vor dem Zufahrtstor eingerichtet und am nordöstlichen Rand des Vorplatzes sind zusätzliche 15 Einstellplätze für das zusätzliche Personal und externe Einsatzkräfte vorgesehen. Einer der drei Einstellplätze am Neubau ist als Behinderten-Parkplatz vorgesehen. Mit diesen insgesamt 21 geplanten Einstellplätzen sind die Anforderungen der NBauO erfüllt sowie auch Einstellplätze für Gäste bzw. externe Einsatzkräfte vorhanden.

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 vom Büro Galaplan Groothusen durchgeführt. Die in diesem Bericht festgestellte erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes soll durch eine externe Ausgleichsfläche ausgeglichen sowie durch Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen verringert werden. Nähere Erläuterungen dazu befinden sich im Umweltbericht im Anhang der vorliegenden Begründung. Im Folgenden eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.

4.1.1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Deichacht Norden plant auf dem betriebseigenen Grundstück an der Ostermarscher Straße bauliche Erweiterungen, die über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan planerisch vorbereitet werden sollen.

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

Im Folgenden werden zusammenfassend nur die Schutzgüter beschrieben und bewertet, die voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden. Zur Anwendung kommt das Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren, das 1994 vom damaligen Landesamt für Ökologie für die Bauleitplanung veröffentlicht und 2006 modifiziert wurde (NLÖ 1994, BREUER 2006).

Schutzgut Boden

Bodentyp im Plangebiet ist eine Tiefe Kleimarsch. Es besteht eine Vorbelastung des Bodens durch flächenhaften Bodenauftrag von ca. 1,00 m Stärke. Bewertung: von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe 1-2).

Bebauung, Stellplätze und Lagerflächen führen zu einer Versiegelung des Bodens – eine Beeinträchtigung, die immer erheblich ist. Die maximale Neuversiegelung liegt bei 1.450 m².

Schutzgut Pflanzen

Biotoptyp auf dem überwiegenden Teil des Plangebietes ist „Intensivgrünland trockenerer Mineralböden“ (GIT+). Da das Grünland vergleichsweise reich an unterschiedlichen Pflanzenarten ist, erfolgte eine Aufwertung um eine Wertstufe (von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III). Randlich befinden sich ein Marschgraben und an der Zufahrt im Norden ein Feuchtgebüsch.

Westlich der vorhandenen Halle stehen junge Obstgehölze. Die Fläche der drei letztgenannten Biotope wird für den Eingriff nicht direkt in Anspruch genommen.

Bei Planrealisierung kommt es zu einer Überbauung und Nutzungsumwandlung von ca. 1.450 m² des Biotoptyps GIT+. Diese Beeinträchtigung wird als erheblich gewertet.

Bilanzierung und Ausgleichsbedarf

Das angewandte Bilanzierungsverfahren legt als Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens von allgemeiner Bedeutung ein Kompensationsverhältnis von 1: 0,5 fest. Beim Schutzgut Pflanzen kommt es auf einer Fläche von 1.450 m² zu einem Wertverlust von teils drei und teils zwei Wertstufen. Der flächenbezogene Ausgleichsbedarf wurde mit insgesamt 2.400 m² errechnet.

Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

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

Über eine teilweise Nutzung bereits vorhandener befestigter Flächen soll die Neuversiegelung minimiert werden. Des Weiteren werden für die Befestigung neuer Stellplätze teilweise wasserdurchlässige Materialien verwendet.

Als Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen wird auf einer externen Fläche am Kugelweg in Westermarsch II (Gemarkung Westermarsch 2, Flur 1, Flurstück 131/4) 2.400 m² Grünland zu extensiv genutztem artenreichen Feuchtgrünland entwickelt. Die Fläche wird aktuell von Feuchtgrünland eingenommen (Ausgangswertstufe: III). Zielbiotoptyp ist „Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)“, Wertstufe V. Nach einer Zwischensaat von Regiosaatgut der Herkunftsregion 1 („Nordeutsches Tiefland“) wird die Fläche unter Einhaltung von Auflagen naturschutzgerecht bewirtschaftet.

Die beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften werden mit Beachtung und Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen angemessen und funktionsgerecht minimiert und kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bleiben nicht zurück.

(Quelle: galaplan Groothusen)

4.2. Lärmschutz

4.2.1. Lärmemissionen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Kreisverkehrs der Straßen B 72 und L 5 (Ostermarscher Straße), innerhalb der Ortsgrenzen der Stadt Norden.

Die vom erweiterten Stützpunkt der Deichacht ausgehenden Lärmemissionen sind aufgrund seines gewöhnlichen Nutzungscharakters für das nahe und erweiterte Umfeld nicht beeinträchtigend. Außer der Lärmemissionen durch die PKW der Mitarbeiter der Verwaltung sind im alltäglichen Betrieb der Deichacht keine weiteren Lärmemissionen zu erwarten. An wenigen Tagen im Jahr kann ein erhöhter Lärmpegel durch Übungsmaßnahmen oder die Bevorratung/Nutzung von Deichbaumaterial entstehen. Die Verkehrsbewegungen sind mit denen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu vergleichen, wie sie im größten Teil des Umfelds geschehen und von daher nicht beeinträchtigend sind.

4.2.2. Lärmimmissionen

Lärmimmissionen durch die Verkehre der angrenzenden Straßen gehen vor allem durch die mittelmäßig bis stark befahrene B 72 aus, die in einer Entfernung von 110 m zum geplanten Verwaltungsbau mit seinen Büroräumen liegt. In 20 m Entfernung zum Neubau liegt die L 5, welche mäßig bis häufig durch Verkehr belastet ist. Besonders im Sommer und den Ferienzeiten ist eine deutlich erhöhte Belastung des Straßenverkehrs zu verzeichnen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des Bedarfs möglicher Schutzmaßnahmen ein Lärmschutzgutachten in Auftrag

gegeben worden. Das Gutachten mit etwaigen Schallschutzmaßnahmen ist dieser Begründung im Anhang beigefügt und wird somit Bestandteil der Begründung.

Im Folgenden wird das vorläufige Fazit des Gutachtens wiedergegeben:

„Die vorläufigen Berechnungen zeigen, dass an allen betrachteten Immissionspunkten (Arbeitsräume im geplanten Verwaltungsgebäude sowie in der bestehenden Halle) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Schutzbedürftigkeit „Mischgebiet“ auch ohne weitere passive oder aktive Maßnahmen eingehalten werden.“

Aus: „Vorläufige Berechnungen zum Projekt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Deichacht Norden“ im Rahmen der Bauleitplanung: „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 V „Deichacht /Entwässerungsverband Ostermarscher Straße““ in Norden; Bericht und Aktualisierung; *Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz*

5. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,30 ha (13.015 m²).

Grundstücksfläche / Plangebietsfläche		13.015 m²
Straßenverkehrsfläche	245 m ²	
Bebaute Flächen (Gebäude)	1.010 m ²	
Außenlager	2.247 m ²	
Parkplatzflächen	249 m ²	
Fläche für den Naturschutz	445 m ²	
Regenrückhaltung	288 m ²	
Freiflächen / Gartenflächen	8.530 m²	

6. Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V „Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

6.1.1. Art der baulichen Nutzung / Durchführungsvertrag

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V „Deichacht / Entwässerungsverband Ostermarscher Straße“ sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

6.1.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur im Bereich des Sondergebietes zulässig. Hier dürfen zwei Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 m² errichtet werden. Zu den

vorhandenen Gräben im Sondergebiet muss dabei ein Abstand von 3,0 m (Gewässerrandstreifen) gehalten werden. Im sonstigen Plangebiet sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient z.B. 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. Durch den Abstand zu Gräben wird dem Gewässerschutz Rechnung getragen.

6.1.3. Gehölzerhalt

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten 12 Obstbäume Bäume, die Heckenpflanzung und die Gehölzreihe entlang der L 5 sind durch den Eigentümer zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient im Falle der 12 Obstbäume und der Heckenpflanzung zur Sicherung einer Kompensationsmaßnahme für Natur und Landschaft aus der vorhergehenden Baumaßnahme für den bestehenden Hallenbau. Des Weiteren dient die Festsetzung dem Erhalt des Landschaftsbildes sowie dem Erhalt der vorhandenen Lebensräume für Tiere.

6.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Parallel zur der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m zu Gunsten der Stadt Norden festgesetzt.

Begründung:

Parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft innerhalb des Plangebietes eine Druckrohr-Abwasserleitung der Stadt Norden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll der Stadt Norden die Zugänglichkeit zu diesem Rohr ermöglichen.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

6.2.1. Außenwände

(Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1)

Die Außenwände von Bürogebäuden sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln oder Riemchen (DIN EN 771-1: 2011 + A1: 2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 “Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) in rötlichen Farbtönen entsprechend der RAL-Farben 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031 zu verblenden.

Für die Außenwände der Hallenerweiterung wird eine Verkleidung mit Trapezblech festgesetzt, das farblich gemäß der RAL-Farbtöne 6005 und 6020 zu gestalten ist.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, wenn für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll, oder wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse und Dachvorsprünge handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen

entsprechen muss, oder wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt.
Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Fassade des Verwaltungsgebäudes soll sich an ortstypische Fassadengestaltungen anpassen. Die Fassade der Hallenerweiterung soll der Fassade der bestehenden Halle entsprechen.

6.2.2. Dachform

(Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1)

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich geneigte, symmetrische Satteldächer zulässig. Das Dach des Verwaltungsneubaus ist gem. Punkt 3 dieser Begründung („3. Städtebauliche Gestaltung“) mit einer Neigung von 22° bis 25° festgelegt.
Das Dach der Hallenerweiterung ist mit einer Neigung von 10° festgelegt.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge sowie Erker handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen.

Begründung:

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes soll sich in seiner Dachform an die ortstypische Dachform anpassen. Die Dachneigung der Hallenerweiterung soll identisch mit der Dachneigung der bestehenden Halle sein.

6.2.3. Dacheindeckung

(Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1)

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 22° Dachneigung sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 7009 bis 7016, 7022, 7024, 7039, 7043 mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) zulässig.

Für das Dach des Erweiterungsbaus der bestehenden Halle wird eine Eindeckung mit Trapezblech mit einer farblichen Gestaltung gemäß der RAL-Farbtöne 7035, 9002 und 9006 festgesetzt.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Windfänge handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss,
2. wenn es sich um zulässige Nebenanlagen (s. 6.1.4.) als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zur festgesetzten Grundfläche von max. 30 m² handelt,
3. oder wenn technische Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien eingesetzt werden sollen (Solar-, Photovoltaikanlagen).

Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Der Neubau des Verwaltungsgebäudes sowie die Hallenerweiterung sollen sich in ihrer Dacheindeckung in Farbe und Material an die ortstypischen Gegebenheiten anpassen bzw. Bestehendes übernehmen.

6.2.4. Hinweisschilder

(Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 2)

Im gesamten Plangebiet sind Hinweisschilder ausschließlich nach folgenden Maßgaben zulässig:

Für den Verwaltungsneubau ist ein Hinweisschild mit Schriftzug in einer Größe von max. 2,00 m Breite, 1,00 m Höhe und 0,05 m Tiefe als Wandtafel zulässig.

Für den erweiterten Hallenbau ist ein Schriftzug mit einer Größe von max. 1,50 m Höhe, 3,00 m und 0,10 m Tiefe als Wandtafel zulässig.

Im Zufahrtbereich befindet sich ein Hinweisschild mit einer Höhe von $\leq 1,60$ m, einer Breite von $\leq 1,25$ m und einer Tiefe von 0,10 m, sowie einer gesamten Aufstellhöhe von $\leq 2,35$ m wird als Bestand festgesetzt.

Die Hinweisschilder am Verwaltungsneubau und an der Zufahrt dürfen zur Schonung von Insekten ausschließlich indirekt mit warmweißen LED- Leuchtkörpern angeleuchtet oder hinterleuchtet werden. Eine Beleuchtung mit wechselnden bzw. bewegten Lichtern ist nicht zulässig. Das Hinweisschild an der Logistikhalle darf weder belichtet noch beleuchtet werden.

Begründung:

Das Ortsbild der Stadt Norden wird in einigen Bereichen durch zum Teil großflächige, überdimensionierte Werbeanlagen gestört. Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlichen Bereich, in dem besonders freistehende und von Weitem sichtbare Werbeanlagen vermieden werden sollen. Im vorliegenden Fall soll die Möglichkeit einer erläuternden Kennzeichnung der Gebäudefunktion als wichtiger Bestandteil der überregionalen Schutzfunktion zugelassen werden.

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 Böschungsflächen 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

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.

6.3.3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer 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. Baumschutz

Während der Bauphase sind Baumschutzmaßnahmen gem. DIN18920, RAS-LP4 und ZTV-Baumpflege zu ergreifen, um die vorhandenen Gehölze sowie deren Wurzelbereiche zu schützen.

6.3.5. Technische Regelwerke

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

- DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 – Schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile
- DIN EN 771-1: 2011 + A1: 2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-100: 2012-01 “Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- DIN 18920 RAS-LP4 und ZTV “Schutz und Pflege von Bäumen und Pflanzbeständen“
- DIN 456, DIN 1117 und 1118 “Dacheindeckung mit Tonziegeln und Betondachsteinen“
- RAL-Farbpalette.

6.3.6. Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung

3.6.1 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 Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

3.6.2 Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

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

3.6.4 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.

3.6.5 Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

6.3.7. Sulfatsaurer Boden

Bei Vorhandensein von sulfatsaurem Boden wird auf die Veröffentlichungen des LBEG zu den „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ Geofakten 25 hingewiesen. Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Netz des Oldenburgisch-Ostfrieschen Wasserverbands Brake gewährleistet.

7.2. Abwasserbeseitigung

Die auf dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden in eine Kleinkläranlage eingeleitet und dort behandelt. Die Anlage befindet sich im Bereich der Zufahrt von der Ostermarscher Landstraße.

7.3. Gas- und Eit- Versorgung

Die Gas- und Eit-Versorgung kann durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden erfolgen.

7.4. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5. Oberflächenentwässerung

Vom Ing.-Büro ARGO aus Norden wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht eine Ableitung des Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken vor, von dem ein Überlauf in den östlich gelegenen, offenen Entwässerungskanal geplant ist. Dieses Konzept wird vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

7.6. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann über die Deutsche Telekom oder andere 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 Entnahmestelle befindet sich in einem Löschwasser-Brunnen unmittelbar an der Zufahrt.

8. Hinweise zum Verfahren

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

Der Rat der Stadt Norden hat bei seiner Sitzung am 09.06.2020 gemäß § 5 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 V „Deichacht / Entwässerungsverband – Ostermarscher Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

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 28.01.2022 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom 07.02.2022 bis 25.02.2022 und auf der Internetseite der Stadt Norden bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden in der Zeit vom 07.02.2022 bis zum 25.02.2022 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

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 28.01.2022 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 25.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am durch die Tageszeitungen und vom bis zum durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurde neben der Auslegung auch auf der Internetseite der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 01.09.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

8.5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

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.