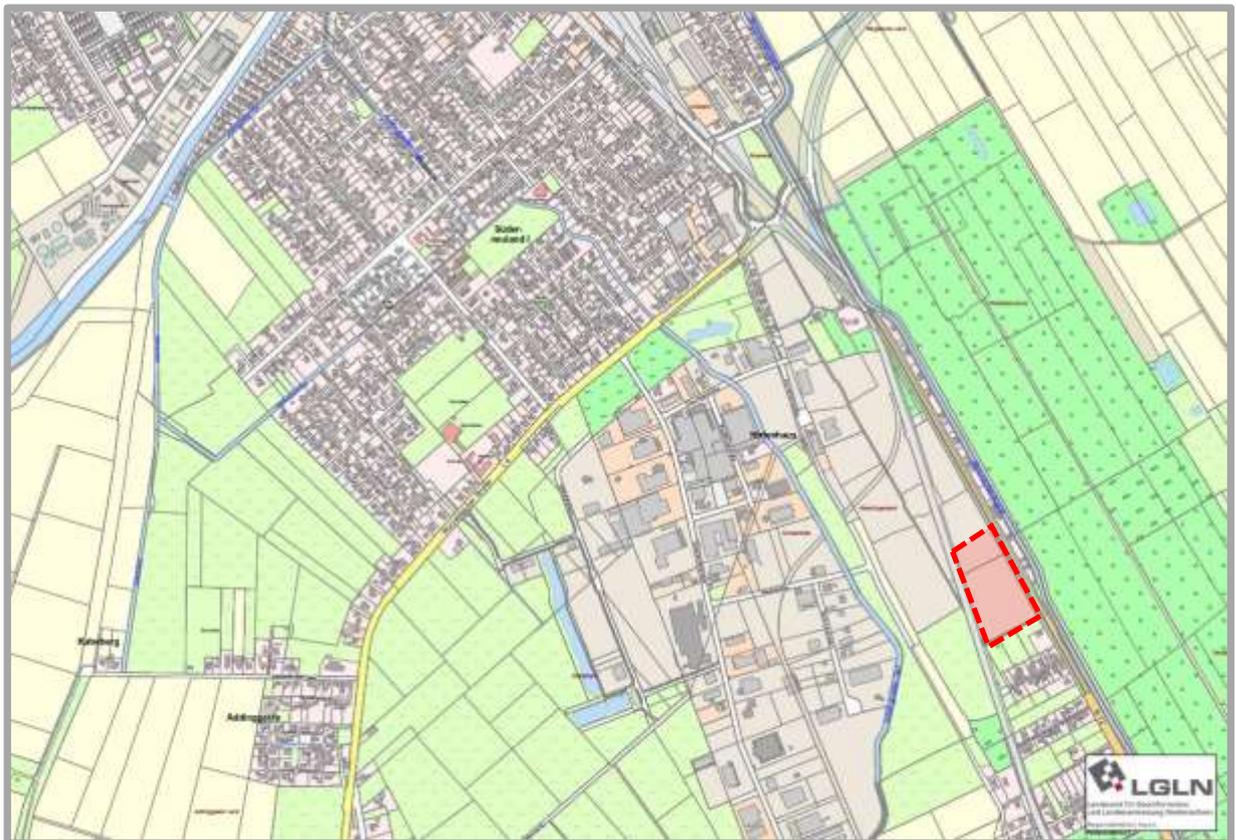


**Landkreis Aurich**

**100. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**BEGRÜNDUNG**



**Stand 15.08.2019**

**Planungsbüro Weinert**  
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden  
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Regionale Raumordnung .....	6
3.2	Raumordnerische Verträglichkeit .....	8
<b>4</b>	<b>BESTAND, GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND VERKEHR .....</b>	<b>11</b>
4.1	Nutzung .....	11
4.2	Verkehr .....	11
4.3	Altstandorte / Altablagerungen.....	12
<b>5</b>	<b>Bestehende und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Flächen für die Wasserwirtschaft .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Schallschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Waldbelange .....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>26</b>

### Anlagen:

- Die Bundesstraße (B72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017
- Ergänzende Stellungnahme zu den Nachnutzungsoptionen der toom-Baumarkt Altstandorte in Norden und Marienhafte sowie zu den veränderten überschlägigen Auswirkungen, Dr. Lademann & Partner, Stand 17.10.2017
- Ergänzende Stellungnahme zur Klärung offener Aspekte im Nachgang zur 1. Moderationsrunde toom Norden, Dr. Lademann & Partner, Stand 08.03.2019
- Schalltechnisches Gutachten (IEL GmbH, Bericht Nr. 3994 – 17 –L2)
- Schalltechnische Beratung (IEL GmbH, Stellungnahme Nr. 3994 – 19 –L2\_01\_01)
- Orientierende Bodenuntersuchung auf potentiell sulfatsaure Böden, Ingenieurbüro Linnemann, Oldenburg, 10.07.2018

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

Anlass für die vorliegende 100. Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Norden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes in Nadörst zu schaffen. Gleichzeitig sollen etwaige spätere Erweiterungsmöglichkeiten für dieses Vorhaben abgesichert werden.

Konkreter Anlass ist die Absicht der toom-Baumarktkette ihre Geschäftstätigkeit in Norden auszuweiten und dazu einen modernen und zukunftsfähigen Neubau zu errichten. Ausgewählt wurde dazu eine etwa 3 ha große Fläche welche sich in Norden Nadörst direkt zwischen der Eisenbahnstrecke und der Bundesstraße 72 befindet. Dieser Standort verfügt nicht nur über die ausreichende räumliche Ausdehnung, sondern ist auch von der Bundesstraße aus einseh- und erreichbar. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die B 72, welche während der Bauphase verbreitert und mit einer Einfädelspur versehen wird.

Der toom-Baumarkt soll über eine Verkaufsfläche von etwa 9.000 m<sup>2</sup> verfügen. Damit handelt es sich planungsrechtlich um einen großflächigen Einzelhandel. Das Vorhaben soll den green building Standards der Firma Firma toom Baumarkt GmbH entsprechend errichtet werden, d.h. mit Verwendung von Wärmetauschern, Photovoltaikanlagen, natürlicher Raumbelichtung etc.

Seit Jahren setzt sich im Einzelhandel ein Strukturwandel fort. Dieser führt tendenziell zu größer werdenden Verkaufsflächen – und damit größeren Gebäuden bzw. Grundrissen. Im gleichen Zuge aber sinken oder stagnieren die Umsätze, sodass von sinkender Raumleistung bzw. sinkender Flächenproduktivität gesprochen werden muss.

Vor diesem Hintergrund kann nur der Neubau eines großflächigen und modernen Baumarkts als zukunftsfähig und langfristig nachhaltig betrachtet werden. Kleinflächigere Baumärkte entsprechen daher nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Einzelhandel. Die langfristige Sicherung sowohl bezüglich der Arbeitsplatzentwicklung wie auch der Versorgungsfunktion in einem Mittelzentrum, kann nur durch einen modernen großflächigen Einzelhandel gewährleistet werden.

Die derzeitige Flächennutzungsplanung stellt den gewählten Standort als gewerbliche Baufläche dar. Wegen der Größenordnung der Verkaufsfläche muss die Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan geändert werden und folglich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

Zeitgleich mit dem planungsrechtlichen Genehmigungsverfahren wurde ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ostfriesland durchgeführt.

## **2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES**

Der Geltungsbereich vorliegenden Planänderung befindet sich im südlichen Eingangsbereich der Stadt Norden im Ortsteil Nadörst und liegt genau zwischen der Bundesstraße B 72 und der Eisenbahnstrecke. Östlich angrenzend der B 72 befinden sich vereinzelte Wohnnutzungen, darüber hinaus östlicher ein Waldgebiet. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Solarpark und darüber hinaus das Gewerbegebiet „Dienstleistungszentrum Leegemoor“.

Durch die stark befahrene B 72 ist der Änderungsbereich einer erheblichen bestehenden Belastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Gleiches gilt für die anliegende Eisenbahnstrecke, welche zur Vorbelastung des Änderungsbereichs mit Lärmemissionen beiträgt. Durch das direkte anliege des Solarparks und des dahinter liegenden Gewerbegebiets ist auch die Landschafts- bzw. Aufenthaltsqualität als stark eingeschränkt zu betrachten.

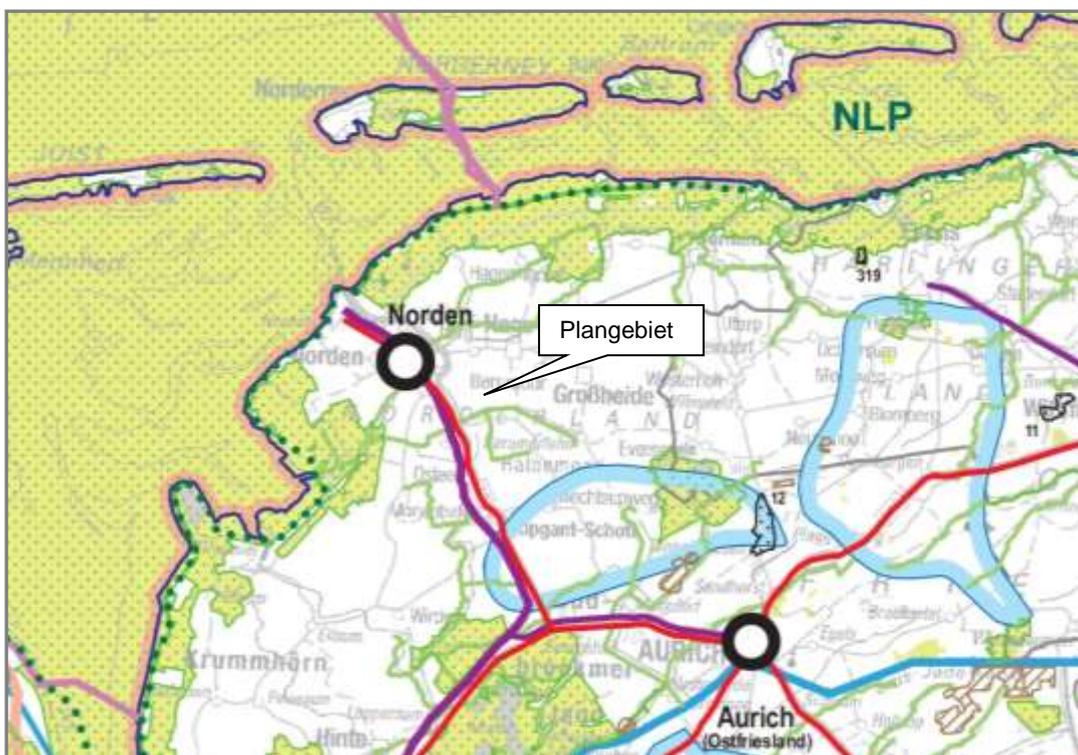
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2, 8 ha. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



*Luftbild des Änderungsbereichs mit umliegenden Nutzungen*

### 3 PLANUNGSVORGABEN

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In der zeichnerischen Darstellung des niedersächsischen Landraumordnungsprogramms wird Norden als Mittelzentrum dargestellt. Die zwischen Emden und Norden verlaufende Eisenbahnstrecke wird als Haupteisenbahn und die Bundesstraße B 72 als Hauptverkehrsstraße. Weitere, konkret das Plangebiet betreffende Aussagen trifft die zeichnerische Darstellung nicht.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Die beschreibende Darstellung des NLRPP trifft folgende das Plangebiet mittelbar betreffende Aussagen. Ihre Wirkung entspricht der von Grundsätzen der Raumordnung:

- Im Land Niedersachsen und den Teilräumen Niedersachsens soll eine nachhaltige Raumentwicklung die Voraussetzung für den umweltgerechten Wohlstand folgender Generationen sein. (Kap. 1.1 01 Satz 1)
- Planungen, welche die Entwicklung der Raumstruktur betreffen, sollen zu nachhaltigen Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. (Kap. 1.1 02 Satz 1)
- Das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigung sollen in allen Teilbereich erhöht werden. Dazu soll bei Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der

Innovationsförderung, Wettbewerbsfähigkeitsstärkung, Standortpotentialerschließung und Kompetenzfelderschließung ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Raumstruktur beigetragen werden. (Kap. 1.1 05 Satz 1)

- Die ländlichen Regionen Niedersachsens sollen mit ihrer gewerblich-industriellen Struktur mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Niedersachsens einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung von ländlichen Regionen soll gefördert werden, um u.a. und insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten. (Kap. 1.1 07 Satz 1 und 4)

Die aufgeführten Aussagen der beschreibenden Darstellung zielen im Allgemeinen auf die wirtschaftliche Entwicklung im Sinne einer Stärkung der Niedersächsischen Teilräume ab. Als wesentlicher Grundzug lässt sich daher eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Erhöhung der Beschäftigung feststellen.

Im Bereich des Mittelzentrums Norden trägt die vorliegende Planfassung zur Erfüllung der Ziele der Niedersächsischen Raumordnung bei. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (toom Baumarkt GmbH) trägt so einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit von Norden bei. Gleichzeitig wird durch die Schaffung von Arbeitsplätzen dem Gebot nach einer Erhöhung der Beschäftigung entsprochen.

Die Ansiedlung eines wirtschaftlichen Betriebs mit der einhergehenden Schaffung von Arbeitsplätzen trägt somit zur Erfüllung der Ziele und Grundsätze der niedersächsischen Raumordnung bei; es besteht kein Zielkonflikt.

Folglich entspricht die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen des Niedersächsischen Raumordnungsprogrammes.

### **3.1 Regionale Raumordnung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Der Entwurf des RROP wurde im Kreistag 2014 beschlossen. Der Entwurf des RROP wurde seither an Neubekanntmachung des LROP 2017 sowie an eingegangene Stellungnahmen angepasst und liegt nunmehr als Entwurf 2014 in der Fassung von 2018 (RROP 2018) vor. Als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung entfalten die Aussagen des RROP bereits nun die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Dem entsprechend findet der Entwurf RROP Aurich in seiner Fassung von 2018 bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung Beachtung.



Abbildung: Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf), Auszug (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorranggebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe. Einzelne Nutzungstypen (hier: Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe) sind nicht parzellenscharf zugewiesen, sodass bei der Interpretation dieser Darstellung ein Auslegungsspielraum besteht.

Hierbei ist zu beachten, dass das Plangebiet siedlungsstrukturell mit einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe verflochten bzw. umschlossen wird. Weiterhin wird das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums durch das Plangebiet unmittelbar arrondiert. Dem raumordnerischen Ziel eines Vorranggebietes für industrielle Anlagen und Gewerbe wird mit dem geplanten großflächigen Einzelhandel (als gewerbliche Nutzung) nicht widersprochen.

Dementsprechend wird das Plangebiet als Teil des Vorranggebiets angesehen. In diesem Sinne entspricht die Änderung des Flächennutzungsplans den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des Landkreises Aurich in seiner zeichnerischen Darstellung.

In der beschreibenden Darstellung trifft das RROP folgende, das Plangebiet mittelbar betreffende Aussagen:

- Als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten soll im Mittelzentrum Norden ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten gesichert und entwickelt werden (Kap. 2.1. 10)

- In Mittelzentrum Norden sollen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs gesichert und entwickelt werden. Für lokale Bevölkerung und Wirtschaft soll eine grundzentrale Versorgung gewährleistet werden. (Kap. 2.2 02 Satz 1-3)
- In Norden soll die mittelzentrale Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung gesichert und entwickelt werden. Dementsprechend soll ein ausreichendes Potential an gewerblich-industriellen Flächen der zunehmenden Nachfrage Rechnung tragen. (Kap. 4.1 02 Satz 1 und 2)
- Industrie- und Gewerbeflächen sollen dort ausgewiesen werden, wo den jeweiligen Anforderungen entsprechende Vorteile bestehen, oder unmittelbar erzeugt werden können. Diese Standortvorteile können u.a. die Anbindung an das Bundesstraßennetz sein. (Kap. 4.1 03 Satz 1 und 2).

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ansiedlung eines großflächigen Handelsbetriebs. Ein solcher Betrieb verbessert die Versorgungsfunktion von Norden und schafft neue Arbeitsplätze. Gleichzeitig wird damit der konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen entsprochen.

### **3.2 Raumordnerische Verträglichkeit**

Das Landesraumordnungsprogramm enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. So sind im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO das Konzentrations-, das Integrations- und das Abstimmungsgebot, sowie das Beeinträchtigungsverbot einzuhalten. Durch die Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) im Jahr 2017 ist das Kongruenzgebot zu beachten.

Die Abstimmung, im Sinne der Einzelhandelskooperation, mit den umliegenden Kommunen erfolgte über ein Moderationsverfahren, dessen Ergebnisse in die anliegende Verträglichkeitsprüfung eingeflossen sind.

#### **Kongruenzgebot**

Entsprechend dem Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) ist das Kongruenzgebot zu beachten, wonach einem Mittel das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes hinsichtlich der aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten darf (Kongruenzgebot aperiodisch mittelzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des Kongruenzraumes erzielt werden.

„Das Vorhaben rekrutiert 50 % Umsatz aus dem eigenen Stadtgebiet. Ein weiterer Umsatzanteil ist dem Verflechtungsbereich zuzuordnen (mind. 40 %). Es stammen lediglich

10 % des Umsatzes aus den sonstigen Orten (Streukundenumsätze; zum Teil auch Kunden aus dem übrigen Verflechtungsbereich, welcher nicht zum Einzugsgebiet gezählt wurde). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bezogen auf die Grundzentren im Einzugsgebiet nicht zu erwarten. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert mindestens 90 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.“ (Anlage: Die Bundesstraße (B72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017 S. 66)

Das geplante Vorhaben wird dem Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral gerecht.

### **Integrationsgebot**

Aufgrund der reduzierten Verkaufsflächen für einen Bäcker sowie der gutachterlichen Einschätzung, dass das Sortiment „Tierbedarf“ als nicht zentrenrelevant zu beurteilen ist, ist das Integrationsgebot erfüllt. (Ergänzende Stellungnahme zur Klärung offener Aspekte im Nachgang zur 1. Moderationsrunde toom Norden, Dr. Lademann & Partner, Stand 19.02.2019).

### **Konzentrationsgebot**

Das zentrale Siedlungsgebiet wird südlich durch die Landesstraße 4 und östlich teilweise durch die B 72 begrenzt. Südlich schließt sich auf der Grenze des zentralen Siedlungsgebietes ein Gewerbegebiet an, welches sich bis an die K 203 erstreckt und östlich teilweise durch die B 72 begrenzt wird. Innerhalb des Gewerbegebietes sind bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden, jedoch nicht in fußläufiger Entfernung zueinander.

Das Gewerbegebiet dient bereits heute der Versorgung der Bevölkerung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Die geplante Fläche des Sondergebietes wird durch das Gewerbegebiet umschlossen und schließt sich somit auf der Grenze des zentralen Siedlungsgebietes an.

Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung wird das Konzentrationsgebot als eingehalten angesehen.

### **Abstimmungsgebot**

Für das Vorhaben „toom – Baumarkt Nadörst“ wurde auf Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner das in der

Einzelhandelskooperation vorgesehene Moderationsverfahren angewandt. Diese Verträglichkeitsuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung. Das Abstimmungsgebot wurde damit beachtet.

**Beeinträchtungsverbot**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte, sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

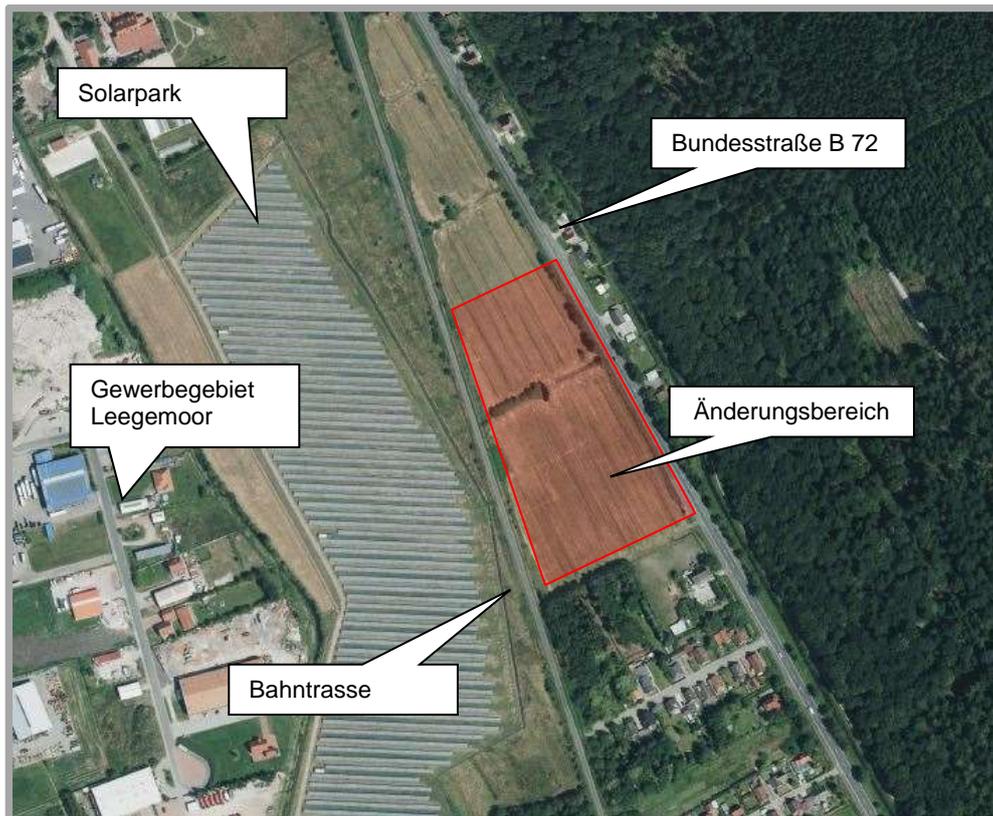
Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung sind auch im Umland nicht zu erwarten, da keine Sortimentserweiterung erfolgt vorgesehen ist.

Mit Schreiben vom 13.03.2018 wird die Verlagerung und Erweiterung des toom-Baumarktes als raumordnerisch verträglich bewertet.

## 4 BESTAND, GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND VERKEHR

### 4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv-landwirtschaftliche Nutzfläche, welche durch Baum- und Buschbewuchs eingesäumt und teilweise durchzogen wird.



*Luftbild des Geltungsbereichs mit gegenwärtigen Nutzungen*

Das gesamte Plangebiet ist in erheblichem Maß durch Lärmimmissionen vorbelastet. Diese gehen hauptsächlich von der stark befahrenen Bundesstraße B 72 aus. Weiterhin geht durch die anliegende Bahntrasse eine weitere Lärmbelastung auf das Plangebiet aus. Das Landschaftsbild ist bereits zum heutigen Zeitpunkt durch das direkt anliegende Gewerbegebiet und den Solarpark als stark eingeschränkt anzusehen.

### 4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße (B 210) mit Verbindung an die überörtlichen Verkehrsachsen. Die innere Erschließung des Plangebietes

erfolgt im Einmündungsbereich über eine geplante öffentliche Verkehrsfläche und im weiteren über private Verkehrsflächen.

Die Bundesstraße wird im Zuge dieser Planung z.T. einer Neuordnung unterzogen. Dies betrifft als Verbreiterung mit Abbiege- und Einfädelspur einen Bereich von ca. 250m der B 72. Diese Veränderung der Bundesstraße wird durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Um ein sichereres Auf- und Abfahren auf das Gelände des Baumarkts zu gewährleisten, wird die Bundesstraße B 72 im Zuge dieser Planung einer Neuordnung unterzogen. Da es sich bei der Bundesstraße B 72 um eine übergeordnete Straße handelt, wird die B 72 auf einer Länge von ca. 250 m einem Planfeststellungsverfahren unterzogen. Diese Planungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (NLStBV, GB Aurich).

Die Planung wird vom Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR (IST) durchgeführt.

Im Zuge der Planfeststellung wird die B 72 insgesamt verbreitert und für den Verkehr aus Richtung Osteel kommend um eine Abbiegespur erweitert. Dementsprechend wird auch der Radweg mit einem Schutzstreifen versehen und verlagert. Die Abbiegebereiche und ein gegenüber der Einfahrt des Baumarkts liegendes Wohnhaus werden über Leuchtsignalanlagen (LSA) gesichert. Um weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 72 zu gewährleisten, wird entlang des gesamten Baumarkts hin zur B 72 ein Ab- und Zufahrtsgebot festgesetzt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „Nadörst, Hohe Vier“, die von der Linie 411 in regelmäßigen Abständen angefahren wird. Über diese Verbindung ist das Stadtgebiet von Norden u.a. mit der Nachbargemeinde Marienhafte verbunden.

### **4.3 Altstandorte / Altablagerungen**

Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet sind z.Z. nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

### **Potentiell sulfatsaure Böden**

Entsprechend der anliegenden orientierenden Bodenuntersuchung auf potentiell sulfatsaure Böden (Ingenieurbüro Linnemann) variieren die Bodeneigenschaften im Untersuchungsgebiet, wonach sechs von sieben Proben als **nicht potentiell sulfatsauer** eingestuft werden. Jedoch

liegt bei drei dieser sechs Proben (BS 3, BS 4 und BS 5) die Netto-Säureneutralisationskapazität unterhalb von 30 mmol/kg. Aufgrund der Netto-Säureneutralisationskapazität werden diese Proben jedoch als „nicht sulfatsauer“ bewertet. Zudem ist der Gehalt an chromreduzierbarem Schwefel mit 0,1 g/kg und 0,2 g/kg als relativ gering zu bewerten, sodass auf zusätzliche Untersuchungen in diesem Bereich verzichtet werden kann.

In der Probe BS 1 (4) hingegen liegt die Säureneutralisationskapazität deutlich unterhalb des Säurebildungspotentials, so dass diese Probe als **potentiell sulfatsauer** eingestuft wird.

Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes ist eine maximale Aushubtiefe für die Rohrgräben und Schächte (Regenwasser, Schmutzwasser) von 1,80 m u GOK bzw. -0,9 m NN (einschließlich Schachtfundament und Bettung) zu erwarten.

Im Bereich des Ansatzpunktes BS 1 ist mit einer Entsorgung von ca. 39 m<sup>3</sup> potentiell sulfatsaurem Bodenmaterial zu rechnen. Es wird empfohlen die Aushubarbeiten durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen, um durch Trennung von auffälligen und nicht auffälligen Böden, die Menge potentiell sulfatsaurer Böden vor Ort zu minimieren.

## 5 Bestehende und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Norden wird der Änderungsbereich der vorliegenden Planung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach Westen wird das Plangebiet von einer der zwischen Emden und Norden verlaufenden Eisenbahntrasse und im FNP als Bahnanlage und östlich von der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten B 72 eingegrenzt.



*Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)*

Aus den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) lässt sich die beabsichtigte Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nicht ableiten. Daher entspricht die Planung nicht den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folglich im Zuge der 100. FNP-Änderung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Baumarkt dargestellt.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Aufgrund der Lage des Plangebietes in nicht siedlungsintegrierter Lage erfolgt eine Prüfung von weiteren Standortalternativen hinsichtlich ihrer Eignung zur Ansiedlung eines großflächigen toom- Bau- und Gartenfachmarkts. Bei der Bewertung der Standortalternativen wird auf die anliegende Verträglichkeitsprüfung (Anlage Die Bundesstraße (B72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017) zurückgegriffen.

### Altstandort (Gewerbestraße)

Der Altstandort der Firma toom im nördlichen Bereich Nordens an der Gewerbestraße kommt für einen Neubau, bzw. eine Erweiterung der bestehenden Anlage nicht infrage. Der Baumarkt kann nur ab einer bestimmten Größe den modernen Anforderungen an den Betrieb eines Baumarktes und somit auch den Gesichtspunkten einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung entsprechen. Der Altstandort bietet hierfür nicht ausreichend Platz, insbesondere nicht für die dazu erforderlichen Stellplatzflächen. Aufgrund der angrenzenden schutzempfindlichen Wohnnutzung und der damit verbundenen Immissionssituation ist eine Erweiterung des toom-Baumarktes am Altstandort auszuschließen.

Weiterhin ermöglicht die Verkehrsanbindung nicht die beabsichtigte Vergrößerung des Baumarktes. Im Gegensatz zu anderen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zeichnen sich Baumärkte hinsichtlich ihrer Käufer durch die Besonderheit aus, dass der Großteil der Kunden mit dem PKW kommt. Dies liegt u.a. an den sperrigen und nicht zu Fuß transportierbaren Produkten des Baumarktgewerbes. Daher ist eine gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit mit dem PKW und vom PKW aus entscheidend für den Erfolg und damit die langfristige Wirtschaftlichkeit des Betriebs. Der Altstandort kann diese Anforderung nicht erfüllen. Zusätzlich würde sämtliches, durch einen am Altstandort vergrößerten Baumarkt entstehende Verkehrsaufkommen von Käufern und Zulieferern durch den Innenstadtbereich der Stadt Norden fahren müssen. Dieser zusätzliche Verkehr würde zu einer nicht akzeptablen Verschlechterung der Verkehrssituation in Norden beitragen.

Der zusätzliche Verkehr würde gleichzeitig zu einer Erhöhung der Lärmemissionen am Altstandort führen, was insbesondere hinsichtlich der direkt Südöstlich bis Südwestlich an den Altstandort angrenzenden Wohnnutzungen nicht akzeptabel ist.

Die Errichtung eines kleineren Baumarktes mit geringerer Verkaufsfläche an anderem Standort, bzw. ein Verbleib der Firma toom am Altstandort ist nicht zielführend: Seit einigen Jahren schon ist ein Absinken der Raumleistung (d.h. Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Baumarktbranche zu beobachten. Aus dieser sinkenden Raumleistung bzw. sinkender Flächenproduktivität folgt ein stetiges Wachsen der Betriebs- und Verkaufsflächengrößen. Für die Erwirtschaftung von Profiten und die Sicherung der (neu zu schaffenden) Arbeitsplätze ist die Großflächigkeit des Baumarktes unabdingbar. Daher werden für neue Baumarktvorhaben Standorte gesucht, die nicht nur ausreichend Platz für das konkrete Vorhaben bieten, sondern

auch zukünftige Erweiterung zulassen, um der oben genannten Anforderungen der Einzelhandelsentwicklung zu entsprechen.

### **Gewerbegebiet Nadörst**

Im Gewerbegebiet Nadörst befinden sich entlang der Hauptachse großflächige Handelsbetriebe. Diese sind dort jedoch nur aus Gründen des Bestandsschutz und der Betriebssicherung zulässig. Eine Ansiedlung weiterer großflächiger Handelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet entspricht nicht den städtebaulichen Absicht der Stadt Norden. Das Gewerbegebiet Nadörst könnte lediglich nach Osten in den rückwärtigen Bereich hinein erweitert werden, dort ist jedoch die Flächenverfügbarkeit durch fragliche Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer unklar. Weiterhin ist dieser Gewerbebestandort vordringlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes angedacht. Die Stadt Norden möchte ein mögliches Verdrängen von potentiellen produzierenden Gewerbebetriebe durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen.

Weiterhin bestehen für den südlichen angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes Leegemoor weitere gewerbliche Bauflächen des Gewerbegebietes Nadörst. In diesem Bereich besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft. Aus diesem Grund ist das Gewerbegebiet bis zum heutigen Zeitpunkt nur zu einem geringen Teil entwickelt.

### **Standorte beidseitig der Ortsumgebung B72 (neu)**

Die südwestlich der Ortsumgebung B72 (neu) angrenzenden Bereiche sind entsprechend einer städtebaulichen Rahmenplanung der Stadt Norden für weitere Wohngebiete vorgesehen. Eine Erschließung für einen großflächigen Einzelhandel kann für diesen Bereich ausgeschlossen werden, da eine Anbindung an die Bundes Straße in diesen Bereichen nicht gegeben ist und eine Verkehrsabwicklung durch die bestehenden Wohngebietes erforderlich wäre.

Insbesondere sind für diese Bereiche keine gewerblichen Anknüpfungspunkte gegeben.

Folglich drängen sich gegenüber den von der Stadt Norden gewählten Standort für den toom Baumarkt keine Alternativen auf. Nur an diesem Standort kann den Anforderungen an einen wirtschaftlichen und langfristig Nachhaltigen, insbesondere im Anbetracht der Beschäftigungssituation.

### **Raumorsnerische Standortentscheidung**

In der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorranggebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe. Einzelne Nutzungstypen (hier: Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe) sind nicht

parzellenscharf zugewiesen, sodass bei der Interpretation dieser Darstellung ein Auslegungsspielraum besteht.

Hierbei ist zu beachten, dass das Plangebiet siedlungsstrukturell mit einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe verflochten bzw. umschlossen wird. Weiterhin wird das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums durch das Plangebiet unmittelbar arrondiert. Dem raumordnerischen Ziel eines Vorranggebietes für industrielle Anlagen und Gewerbe wird mit dem geplanten großflächigen Einzelhandel (als gewerbliche Nutzung) nicht widersprochen.

Dementsprechend wird das Plangebiet als Teil des Vorranggebiets angesehen. In diesem Sinne entspricht die Änderung des Flächennutzungsplans den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des Landkreises Aurich in seiner zeichnerischen Darstellung.

## **7 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

Durch das geplante Bauvorhaben werden großflächige Bereiche der natürlichen Oberfläche versiegelt, insbesondere durch die für den Betrieb des Baumarkts benötigten Stellplatzflächen. Die Dimensionierung sowie der erforderliche hydraulische Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage wird in einem Entwässerungskonzept der ARGO GmbH (Norden) nachgewiesen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Genehmigung eingereicht.

## **8 SCHALLSCHUTZ**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) wurden die von der Planung ausgehenden Emissionen, die auf eine umliegende schutzempfindliche Wohnnutzung einwirken, ermittelt und bewertet. Hierbei handelt es sich um die Lärmarten Verkehr und Gewerbe.

Der Verkehrslärm bleibt hierbei unberücksichtigt, da die Planung der äußeren Erschließung, die dem Verkehrslärm zuzuordnen ist, Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens ist und daher auch innerhalb dieser Bauleitplanung nicht abwägungsfähig ist. Folglich beschränkt sich diese Bauleitplanung auf den von dem Vorhaben ausgehenden Gewerbelärm.

Gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung“, wird zur schalltechnischen Beurteilung der verursachten Schallimmissionen des Gewerbelärms die TA-Lärm vorgeschrieben. Da der Verlauf der B72 verändert wird, ist der Verkehrslärm nach Vorgaben der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ zu beurteilen.

Für die schalltechnische Beurteilung des Gewerbelärms sind die folgenden Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm heranzuziehen:

Mischgebiete (MI)

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Für die schalltechnische Beurteilung gemäß TA-Lärm muss die sogenannte Gesamtbelastung ermittelt werden. Diese ergibt sich aus der Zusatzbelastung (ZB / hier: das zukünftige Betriebsgelände) und der immissionsrelevanten Vorbelastung (VB / hier: weiteres zu berücksichtigendes Gewerbe, Emissionskontingente des westlich gelegenen Gewerbegebietes „Leegemoor“, etc.).

Unter Berücksichtigung der beschriebenen schalltechnischen Ausgangsdaten (siehe Anlage) wurde eine Schallausbreitungsberechnung durchgeführt. Es wurde hierbei die Schallabschirmung des geplanten toom-Baumarktes berücksichtigt. Es ergeben sich folgende rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel ( $L_r$ ) (gerundet), die den zulässigen Immissionsanteilen ( $L_{sI, zul}$ ) gegenübergestellt sind.

Immissionspunkt	IRW / Tag [dB(A)]	$L_r$ , Tag [dB(A)]	IRW / Nacht [dB(A)]	$L_r$ , Nacht [dB(A)]
IP01 Hohe Vier 7	55	41	40	36
IP02 Bundesstraße Hs. Nr.128	60	46	45	42
IP03 Bundesstraße Hs. Nr.139	60	50	45	45
IP04 Bundesstraße Hs. Nr.140	60	49	45	42

Tabelle: Berechnungsergebnisse Beurteilungspegel Tag / Nacht (gerundet)

Immissionspunkt	$L_s$ , max. zul. / Tag	$L_s$ , max, Tag [dB(A)]	$L_s$ , max. zul. / Nacht	$L_s$ , max, Nacht
IP01 Hohe Vier 7	85	48	60	47
IP02 Bundesstraße Hs. Nr.128	90	55	65	54
IP03 Bundesstraße Hs. Nr.139	90	58	65	56
IP04 Bundesstraße Hs. Nr.140	90	71	65	49

Die zulässigen Vorgaben des Gewerbelärms nach TA-Lärm werden eingehalten und während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) deutlich unterschritten.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit werden auch unter erhöhter Prognosesicherheit eingehalten.

Entsprechend erfolgen im Rahmen der Bauleitplanung keine Darstellungen zum Schallschutz.

**Schienenlärm**

In einer ergänzenden Stellungnahme der IEL GmbH wurde der auf das Plangebiet einwirkende Schienenlärm untersucht.

Entsprechend der schalltechnischen Stellungnahme wird der während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) an dem Gebäude (hier: im Bereich Büro) der zulässige Orientierungswert der Bauleitplanung (DIN 18005) um ca. 2 dB geringfügig überschritten, der zulässige Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung hingegen um 2 dB unterschritten wird.

Da die strengeren Vorgaben der Bauleitplanung lediglich geringfügig überschritten und die Immissionsgrenzwerte des Verkehrslärms eingehalten werden, kann nach gutachterlicher Auffassung auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

## **9 WALDBELANGE**

Im Abstand von ca. 100 m östlich des geplanten Vorhabens befinden sich Waldflächen. Die im Landesraumordnungsprogramm, sowie im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich aus dem Jahr 2018 geforderten 100 m Abstand zu Waldflächen werden von der Bebauung des geplanten Baumarktes eingehalten.

Eine Unterschreitung des Abstandes wird hingegen durch die vorgelagerten Stellplätze vorbereitet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zwischen dem Plangebiet und den Waldflächen eine abschirmende Wirkung durch die Bundesstraße 72, der gegenüberliegenden Wohnbebauung, sowie dem Berumerfehkanal (Gewässer II. Ordnung) gegeben ist.

Ferner wird das Plangebiet entsprechend den Zielen der Raumordnung als Vorranggebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe festgesetzt. Aufgrund dieser Standortentscheidung sowie der erheblichen Vorbelastung durch die Bundesstraße und der bestehenden Straßenrandbebauung wird eine Unterschreitung des Waldabstandes durch die Stellplatzanlage als hinnehmbar beurteilt.

Im südlich angrenzenden Bereich befinden sich Baumgruppen in einer parkähnlichen, privaten Anlage. Auf diese Waldfläche ist das Ziel der Raumordnung von einem Mindestabstand von 100m nicht anzuwenden, da der betreffende Wald mit einer Fläche von rd. 0,9 ha den raumordnerischen Schwellenwert von 3 ha unterschreitet.

Der Waldabstand der Bebauung beträgt in diesem Bereich ca. 11 m, bestehend aus Entwässerungsgraben und Grenzabstand. Zum einen handelt es sich um einen jungen Sukzessionswald, so dass eine ausreichende Falllänge gegeben ist und zum anderen wird an den Wald keine schutzempfindliche Nutzung herangeführt, wie die bei Hausgärten der Fall wäre.

Aufgrund der räumlichen Situation wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Abstand von einer Baumlänge unterschritten. Der angrenzende Waldbereich ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, in südlichen Bereich, durch bauliche Anlagen bereits vorgeprägt.

Angesichts dessen sowie aufgrund der räumlichen Situation wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Waldabstand von einer Baumlänge unterschritten.

## **10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR**

Mit der Realisierung des Baumarktvorhabens innerhalb des Sondergebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt und weitgehend versiegelt.

Diese Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche ist aufgrund ihrer Lage direkt an der Bundesstraße aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes und der fehlenden Anbindung zu weiteren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen sind Auswirkungen auf die Agrarstruktur nicht erkennbar.

---

## 11 NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist durch die südlich angrenzende Bebauung bereits vorbelastet und bildet eine extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Die Planung ist als Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes zu verstehen und füllt die bereits südlich und westlich bestehenden Siedlungsbereiche auf. Für den südlichen Teilbereich bestehen bereits Baurechte durch eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

Für Bauvorhaben des großflächigen Einzelhandels, sofern eine Geschossflächenzahl von 5000 m<sup>2</sup> übertroffen wird, ist keine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVGP erforderlich. Dazu heißt es in der gängigen Kommentierung der BauNVO:

*„Nach § 17 des Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. 25.6.2005 (BGBl. I S. 2350, **Anh. 10**) wird bei B-Plänen für ein Einkaufszentrum, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder einen sonstigen großflächigen Handelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 5000 m<sup>2</sup> und mehr, für den im bisherigen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB ein B-Plan aufgestellt wird (Nr. 18.6 der Anl. 1 zum UVGP), die UVP als **Umweltprüfung** nach den Vorschriften des **BauGB** durchgeführt. Bei einer Geschossfläche von 1000 m<sup>2</sup> bis weniger als 5000 m<sup>2</sup> ist für diese Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG durchzuführen (Näheres s. in § 17 UVPG 2005 und **Anh. 10**).“*

(Zitat aus Fickert/ Fieseler Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 11 RN 25.71)

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Modell von Bierhals et al. (2004). Im Wesentlichen basiert das Modell auf den Wertigkeiten der vorhandenen bzw. geplanten Biotoptypen. Die Biotoptypen (nach v. Drachenfels) werden dabei auf einer Skala von 0 bzw. 1 (wertlose, versiegelte Flächen) bis 5 (Naturnahe – natürliche, zumeist besonders geschützte Lebensräume) eingeteilt. Zur Eingriffsbilanzierung wird dann die jeweilige Biotopfläche mit dem spezifischen Wertfaktor multipliziert und ein

Gesamtwert errechnet. Dieser Gesamtwert wird dem Gesamtwert der prognostizierten Planung gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich dann der Kompensationswert.

Zusätzlich sind weitere Bewertungsmerkmale bzw. Parameter zu beachten, die in der Beurteilung mit zu berücksichtigen sind: Vorkommen gefährdeter Arten, besondere Standortbedingungen, biotoptypische Ausprägung, Vernetzungswirkung, Nutzungs- und Pflegeintensität, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, kulturhistorische Bedeutung, klimatische Bedeutung, Regenerationsfähigkeit, Vegetationsstruktur und Vielfalt an biotoptypischen Arten.

Mit der Planung wird eine Zerstörung der fast sämtlicher vorkommenden Biotoptypen vorbereitet. Lediglich einige Randstrukturen können erhalten bleiben (Gräben, Randstreifen entlang der Bahnlinie), die jedoch erheblichen Belastungen ausgesetzt werden und ihre Lebensraumfunktionen weitgehend verlieren. Die Kleingewässer stellen jedoch nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope dar (Wertstufe IV), die nur durch einen Ausnahmeantrag beseitigt werden dürfen. Sie müssen auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Die im Osten in ca. 60 m Entfernung angrenzenden für den Naturschutz wertvollen Laubwälder (Bodensaure Buchenwälder, Eichenwälder, Hainbuchen-Eichenwälder) werden durch das Bauvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Zum einen besteht ein schmaler Waldpufferstreifen zwischen B 72 und dem schutzwürdigen Bereich, zum anderen gibt es bereits eine bestehende Beeinträchtigung durch den Verkehr auf der Bundesstraße. Die zu erwartende erhöhte Verkehrsbelastung wird voraussichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung des Waldes führen.

Für Gastvögel ist das Plangebiet ohne größere Bedeutung, es werden jedoch Teilhabitate von Nahrungsgästen wie Mäusebussard und Graureiher beeinträchtigt. In Bezug auf die Brutvögel sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da die wertgebenden Arten an Habitate entlang der Bahnlinie gebunden sind, die durch das Vorhaben nicht überbaut werden.

Gleiches gilt für die Fledermäuse, die das Plangebiet als Teilhabitat zur Nahrungssuche nutzen. Die von dem Vorhaben stark betroffenen Amphibien wurden bereits in ein anderes Habitat umgesiedelt. Auch bei der Waldeidechse und den Libellen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Populationen zu erwarten; gefährdete bzw. streng geschützte Arten konnten bislang nicht nachgewiesen werden.

Trotzdem führt die Umwandlung insbesondere der naturnahen Strukturen zu einem erheblichen Habitatverlust potentiell vorkommender Arten. Insgesamt sind auf das Schutzgut Tiere folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Bauzeitliche Störungen durch optische und akustische Beunruhigungen:

- Auf Grund des relativ großen Aktionsradius von Fledermäusen sind keine Störungen in den Jagdgebieten zu erwarten. Bzgl. der Brutvögel sind die Baumaßnahmen nach der Brutzeit durchzuführen, trotzdem nachhaltiger Verlust von Lebensraum.

Direkte Inanspruchnahme (Verlust) von Lebensstätten:

- Für höhlenbewohnende Fledermäuse tritt dies nicht ein; Verlust von Gehölz- und Brachlandstrukturen trifft die potentiellen Brutvogelarten dieser Habitats; Verlust der Amphibiengewässer und Landhabitats. Durch die Überbauung werden die vorkommenden Lebensräume vollständig zerstört.

Zerschneidung von Leitstrukturen und traditionellen Flugkorridoren:

- Dies tritt nicht ein, da z.B. überfliegende Gastvögel nicht zu erwarten sind.

Insbesondere der Verlust des naturnahen Kleingewässers hat erhebliche negative Auswirkungen die Amphibien, die jedoch bereits erfolgreich umgesiedelt werden konnten.

Bei Planrealisierung kommt es zur Zerstörung von Tier-Lebensräumen, die eine Verdrängung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten bewirken wird. Es werden insgesamt durch den Verlust der naturnahen Strukturen erhebliche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt erwartet und damit eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut biologische Vielfalt konstatiert.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird im Planbereich die Überbauung eines isolierten Landschaftsausschnitts von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild vorbereitet. Generell wird ein flächendeckendes, landschaftsfremdes Bauwerk entstehen, das zur erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen wird und im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen ist.

Im Folgenden wird der Kompensationsbedarf für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt. Der quantitative Bedarf ergibt sich dabei aus der Überlagerung des Ist-Zustandes der Fläche mit dem zu erwartenden Zustand einer Nutzung als Sondergebiet. Die Art der notwendigen Maßnahmen wird aus der Forderung nach einem funktionalen Zusammenhang zwischen verlorengehenden und neu zu schaffenden Werten und Funktionen abgeleitet.

Durch Versiegelung verlorene Werte und Funktionen des Bodens müssen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden, wenn Böden von besonderer Bedeutung betroffen sind. Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt werden im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen (BIERHALS et al. 2004). Der sich aus der zulässigen Flächenversiegelung ergebende Bedarf für das Schutzgut Boden muss jedoch zusätzlich zum Bedarf für die anderen Schutzgüter kompensiert werden, da es sich bei einer Versiegelung um eine besonders gravierende Beeinträchtigung handelt, bei der sämtliche Funktionen und Werte verloren gehen.

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild erfolgt durch die Aufwertung auf der externen Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften.

Ist - Zustand				Planung			
Ist – Zustand der Biototypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichs-fläche	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland (GIF)	24.095	2	48.190	Gebäude	10.551	1	10.551
Brache (UHF, BRU)	1.990	3	5.970	Zufahrten, Parkplätze	12.232	1	12.232
Feuchtgebüsch (FGZ / BFR)	280	4	1.120	Regenrückhaltebecken	1.476	2	2.952
Teich (SEZ)	154	5	770	Feldhecken neu	515	2	1.030
Tümpel (STG)	58	4	232	Baumreihe neu	736	2	1.472
Baumhecke (HFB)	190	3	570	Artenreicher Scherrasen	1.257	2	2.514
Gesamt	26.767				26.767		
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			56.852	Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung			30.751
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand</b>				56.852			
<b>- Flächenwert der Eingriffsfläche – Planung</b>				<b>- 30.751</b>			
<b>= Flächenwert der Ausgleichsfläche</b>				<b>26.101</b>			

In der Flächenbilanz sind 26.101 Wertpunkte auszugleichen zzgl. 11.392 Wertpunkte für die Versiegelung, insgesamt sind 37.493 Wertpunkte auszugleichen. Dies entspricht einer Aufwertung von 3,75 ha um eine Wertstufe oder 1,25 ha um drei Wertstufen. Die besonders geschützten Biotope Teich und Tümpel sind gesondert an anderer Stelle wieder herzustellen.

### **Interne Ausgleichsmaßnahme**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zur Vermeidung von Eingriffe in den Naturhaushalt Anpflanzungen von Feldhecken sowie örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsfläche soll eine 1,345 ha große Ackerfläche (WST I) in eine Streuobstwiese (HO) mit mesophilem Grünland (GMS) der WST IV entwickelt werden. Dies ergibt ein Aufwertungspotential von 40.350 Wertpunkten. Die Obstwiese ist mit 100 Hochstämmen alter, regionaler Sorten in drei Reihen zu bepflanzen. Zusätzlich ist die Fläche mit einem autochthonen Saatgut einzusäen.

Die Kompensationsfläche Leezdorf (Gemarkung Leezdorf, Flur 3, Flurstücke 111/168, 111/169) besteht aus Tiefumbruchboden und liegt in einer ehemaligen Hochmoorlandschaft. Heute stellt sie jedoch eine bereits durch Gehölzstrukturen gegliederte Geestlandschaft dar.

Von den erforderlichen 37.493 Wertpunkten verbleibt abzgl. der 40.350 Wertpunkte ein Kompensationsplus von 2.857 Wertpunkte. Die beiden besonders geschützten Kleingewässer sind zusätzlich auszugleichen.

Hierzu soll ein Hausgrundstück gegenüber dem Plangebiet aufgewertet werden. Aus verkehrstechnischen Gründen muss mit der neuen Zufahrt zum Plangebiet die bestehende Zufahrt zu dem Grundstück Nr. 139 aufgehoben werden. Das Gebäude wird abgerissen, das 835 qm große Grundstück entsiegelt und der natürlichen Sukzession überlassen. Entlang der B 72 besteht bereits auf überwiegender Länge eine Baumreihe aus alten Birken, Eichen, Eschen u.a. einheimischen Gehölzarten.

Außerdem soll hier ein Kleingewässer mit einer Größe von 300 qm neu angelegt werden. Das Kleingewässer ist mit Flachufern naturnah anzulegen; ein Gestaltungsplan ist aufgrund der geringen Größe nicht erforderlich. Das neue Gewässer ist von der Lage am Waldrand optimal als Ausgleichsgewässer für die Amphibienpopulation im Plangebiet geeignet, da hier dann Laichgewässer und Sommer- und Winterlebensraum nicht durch eine Straße getrennt sind. Zwischen Wald und neuem Laichgewässer liegen dann nur noch der Berumerfehnkanal und ein Fuß- und Radweg, die von Amphibien gefahrlos durch- bzw. überquert werden können.

Bei einer Fläche von 835 qm hat diese zweite Kompensationsfläche einen Ausgangswert von Wertstufe I und soll als naturnahes Feldgehölz und Kleingewässer (Wertstufe IV) entwickelt werden. Daraus ergibt sich ein Wertgewinn von 2.505 Punkten. Gleichzeitig wird hier eine Fläche von 338 qm entsiegelt.

Für die bilanzierten Eingriffe hat der Investor Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen wird grundbuchrechtlich abgesichert.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu beurteilen. Dem Eingriff werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die im angemessenen Zeitraum die reduzierten ökologischen Funktionen kompensieren können.

Die weitere Konkretisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## **12 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **Gas- und Stromversorgung, Schmutz- und Abwasserversorgung, Wasserversorgung, Abfallbeseitigung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Das geplante Baugebiet wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation an die Zentralkläranlage der Stadt Norden angeschlossen.

### **Oberflächenentwässerung**

Für die Unterhaltung der Gräben III. Ordnung (einschl. Verrohrungen und privaten Regenrückhalteeinrichtungen) ist nach § 40 Wasserhaushaltsgesetz der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig.

Die aufzustellenden Entwürfe für die Oberflächenentwässerung werden vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Untere Wasserbehörde, zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird innerhalb der Ausführungsplanung geregelt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Aurich geordnet.

### **Brandschutz**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W405 von mind. 1.600 l/Min bzw. 96 m<sup>3</sup>/Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Hydranten zur Löschwasserversorgung untergebracht.

Es wird ein Löschwasserspeicher für 650 m<sup>3</sup> errichtet, hierbei entfallen 600 m<sup>3</sup> für die Sprinkleranlage und 50 m<sup>3</sup> für die Wandhydranten.

Die hierfür erforderlichen Versorgungsanlagen sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Brandmeister abzustimmen.

### **Anbindung an das öffentliche Stromnetz**

Die Anbindung an das öffentliche Stromnetz ist im Rahmen der konkreten Planungen sicherzustellen.

Norden,  
Bürgermeister