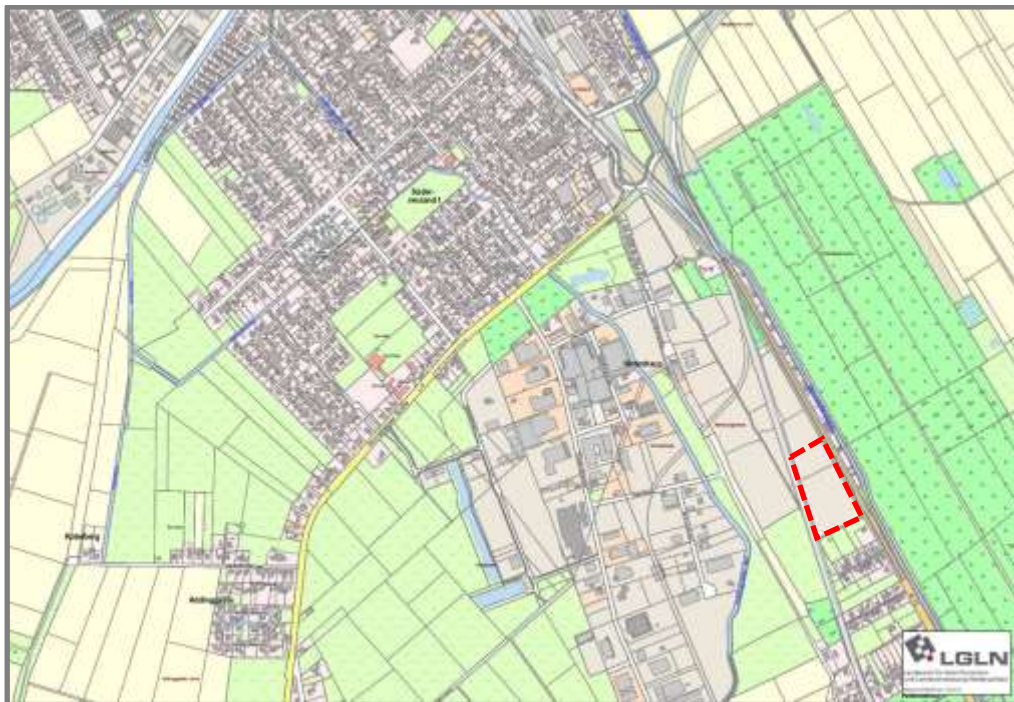


100. Flächennutzungsplanänderung

Abwägungsvorschläge

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Planungsstand: 15.08.2019

Übersichtskarte

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.06.2018 bis zum 13.07.2018 / 17.07.2018

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen: 1. LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit Schreiben vom 18.06.2018 2. Samtgemeinde Hage – mit Schreiben vom 20.06.2018 3. LGLN – Katasteramt Norden – mit Schreiben vom 14.06.2018 (Eingang) 4. Stadt Norderney – mit Schreiben vom 09.07.2018	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
--	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

5.	Landkreis Aurich - mit Schreiben vom 31.07.2018 Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: In dem Schalltechnischen Gutachten zum Gewerbelärm wird auf den Bericht Nr. 3994-17-L1 vom 12.03.2018 zum Verkehrslärm hingewiesen. Dieser ist dem nachfolgenden Verfahren beizufügen und zu berücksichtigen. Durch die vorgesehene Ampelanlage und Abbiegespur kommt es zu höheren Verkehrsimmissionen. Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen auf Planfeststellung für die Anbindung der Stadtstraße an die B 72 in Nadorst wird das Planfeststellungsverfahren nach dem Fernstraßengesetz in Verbindung mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz durch meine zuständige Planfeststellungsbehörde (Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche) durchgeführt. Ein prüffähiges Oberflächenentwässerungskonzept ist meiner Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Erst dann kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Das schalltechnische Gutachten wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Hierbei werden die Aussagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie zur Planfeststellung zusammengefasst. Die immssionsrelevanten Aufschläge die aus der Ampelanlage und der Abbiegespurresultieren werden berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet. Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird der Unteren Wasserbehörde ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan mit Nachweis über die
-----------	---	---

	Zu beachten ist der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205 V genannte Hinweis Nr. 4.3, und die Nr. 10.2 des Umweltberichtes im Hinblick auf das „Schutzgut Boden“. Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden. Das Plangebiet befindet sich nach dem Stand des Kartenmaterials (NIBIS-Kartenserver des LBEG) in einem Bereich in dem sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden erfasst sind. Aufgrund des Gefährdungspotentials sulfatsaurer Böden wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung auf sulfatsaure Böden im Planungsgebiet durchgeführt. Dem Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Linnemann ist zu entnehmen, dass eine Probe Hinweise auf aktuelle oder potenzielle sulfatsaure Eigenschaften aufzeigt. In diesem Zusammenhang wird auf die vom LBEG herausgegebene Kartenserie Boden sowie die Broschüren „Geofakten 24, Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ und „Geofakten 25, Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus	hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage zur Genehmigung vorgelegt. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Neuversiegelung des Bodens geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein (siehe Umweltbericht). Die Kompensation der betroffenen allgemeinen Bodenfunktionen wird multifunktional über die Kompensation der Lebensraumfunktion vorgenommen. Mit dem vorliegenden Ausgleichskonzept ist somit die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im räumlichen Umfeld gewährleistet. Zusätzliche Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle sind nicht vorgesehen. Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen der Planung wurde durch das Ingenieurbüro Linnemann ein Kurzbericht zur Bodenuntersuchung (Stand: 10.07.2018) erstellt. Hinsichtlich des Umgangs mit dem potentiell sulfatsauren Bodenaushub (39 m³) ist eine fachgerechte Entsorgung vorgesehen. Im diesem Zusammenhang erfolgt eine fachgutachterliche Begleitung, bei der die Maßnahme dokumentiert wird und eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt. Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme wird auf den Planunterlagen aufgenommen.
--	---	---

(potentiell) sulfatsauren Sedimenten" hingewiesen, in denen die Thematik ausführlich beschrieben wird und Empfehlungen zum Umgang mit dem Bodenaushub ausgesprochen werden (im Internet über den Kartenserver des LBEG http://nibis.lbeg.de/cardomap3 aufzurufen). Es ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu klären, wie der Bodenaushub verwertet werden soll. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren) muss eine vollständige Umweltprüfung stattfinden, zumal das Vorhaben schon konkret feststeht. Ergänzend ist anzumerken, dass die Erfassung von Tier- und Pflanzenarten innerhalb eines Planungsraumes wesentlich von dessen naturräumlicher Ausstattung abhängt. Gibt es Hinweise für das Vorhandensein schützenswerter Arten und Biotope, so ist mit der nötigen Detailschärfe vorzugehen, dies betrifft insbesondere die Erfassung besonders geschützter Tierarten. Versäumnisse bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wie z.B. eine detaillierte Erfassung der Amphibien und deren Laichbiotope oder der Brut- und Rastvogelvorkommen, führen zwangsläufig zu einem Ermittlungsdefizit. In der Abwägung kommen folgerichtig die Belange von Natur und Landschaft nicht entsprechend ihrem Gewicht zur Geltung. Verzichtet die Gemeinde auf bestimmte Analysen (Gewässer, Artenschutz/Amphibien, Anforderungen gem. der EU-Wasserrahmenrichtlinie), so kann ein Umweltschaden im Sinne des Umweltschadengesetzes entstehen. Der Umweltbericht leidet unter einem gravierenden Datendefizit. Es wurden weder eine Gastvogel- noch eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Des	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 3 ha große Intensivgrünlandfläche, die isoliert zwischen Eisenbahnlinie / Gewerbegebiet und Bundesstraße / Wohnbebauung liegt. Innerhalb der Fläche gibt es nur vereinzelte Gehölze und ein naturnahes Kleingewässer. Hinweise auf schützenswerte Arten und Biotope lagen nicht vor. Die Biotoptypenkartierung wurde im Oktober 2016 durchgeführt und im Mai 2019 aktualisiert. Außerdem wurden im Winter 2018/19 die Gastvögel in 22 Durchgängen erfasst sowie im Frühjahr 2019 die Brutvögel in 12 Begehungen. Hieraus ergaben sich bisher keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen gefährdeter bzw. streng geschützter Arten. Die prognostizierten Auswirkungen auf die Gast- und Brutvögel können mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen werden. Hinsichtlich der Amphibien wurden bereits 2017 Nachweise einer größeren Laichpopulation von Erdkröte und Grasfrosch erbracht. Daraufhin erfolgte im März 2019 die Genehmigung des Landkreises zur Umsiedlung der Amphibienbestände in ein naturnahes Gewässer auf dem Golfplatz in Lütetsburg. Diese Umsiedlung von Erdkröten, Grasfröschen und Teichmolchen wurde auch erfolgreich durchgeführt. Mögliche
---	---

Weiteren wurde eine Erfassung der Fledermäuse für nicht erforderlich gehalten. Das hier in Rede stehende Gebiet ist keinesfalls vogelleer. Aktuell konnten verschiedene Vogelarten auf oder im Randbereich der in Rede stehenden Fläche akustisch wahrgenommen werden, darunter Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Fitis, Goldammer. Hinzu kommen nahrungssuchende Graureiher (bis zu 3 Exemplaren auf der Fläche), verschiedene Möwenarten sowie regelmäßig Rehwild. Alle europäischen Vogelarten sind als besonders geschützte Arten i.S. des § 44 BNatSchG eingestuft. Insofern gelten die dort fixierten Vorschriften unmittelbar für die dort siedelnden Vogelarten (die allerdings nicht erfasst worden sind). Danach gilt: (1) Es ist verboten, • wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, • wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ausnahmen von den Zugriffsverboten sind gem. § 45 (7) BNatSchG dann möglich, wenn dies aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art geboten ist und	Restbestände sollen im Frühjahr 2020 umgesiedelt werden. Als Ausgleich für das geschützte Kleingewässer soll ein neues naturnahes Kleingewässer unmittelbar östlich der B72 angelegt werden. Dieses Gewässer kann auch als Ersatzgewässer für die bisher nachgewiesenen Libellenarten fungieren. Die Untersuchung der Libellenfauna wird ebenfalls im August abgeschlossen. Hinsichtlich möglicher Quartiere von Fledermäusen wurden alle zu entfernenden Gehölze nach geeigneten Höhlungen für Fledermäuse abgesucht. Da es sich insgesamt um einen überwiegend sehr jungen Gehölzbestand handelt, konnten hier wie auch in den wenigen älteren Bäumen keine entsprechenden Höhlungen gefunden werden. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits 2018 eine Fledermauserfassung beauftragt. Weitere Untersuchungen erfolgten im Frühjahr und Sommer 2019 und werden noch bis Ende August 2019 fortgeführt. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse wird das Plangebiet zwar von einigen Fledermausarten überflogen und auch zur Nahrungssuche genutzt, allerdings gab es bislang keine Hinweise auf intensive Nutzung des eigentlichen Plangebiets. Daraus ergeben sich soweit auch keine essentiellen Nahrungshabitate für die vorhandenen Fledermauspopulationen. Durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen sollen potentielle Beeinträchtigungen vermieden werden (u.a. wird ein Beleuchtungs- und Begrünungskonzept im Rahmen des B-Planes konkretisiert). Eine Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung der Amphibien wurde am 5.3.19 vom Landkreis Aurich erteilt. Sollten weitere Ausnahmegenehmigungen erforderlich werden, werden entsprechende
--	--

	sofern zumutbare Alternativen nicht gegeben sind. Bei der Ökologischen Risikoanalyse sollen nach den Ausführungen des Gutachters vorhandene Daten als Beurteilungsgrundlage einbezogen werden. Hinsichtlich der Fledermäuse scheint dies aber nicht geschehen zu sein, denn es wird lediglich angeführt: „Für Fledermäuse ist das Gebiet als Teilnahrungsraum ebenfalls geeignet, während schutzwürdige Quartiere in Gebäuden und Baumhöhlen im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Durch das geplante Baugebiet wird sich das Nahrungsangebot für potentiell in der Umgebung wohnende Fledermäuse nicht erheblich negativ verändern. Eine entsprechende Erfassung von Fledermäusen wird daher nicht für erforderlich gehalten.“ Es liegen allerdings eine ganze Reihe von Daten über Fledermäuse aus dem angrenzenden Tidofelder Gehölz vor. Diesen Daten zufolge kommen dort mehrere Fledermausarten vor, darunter auch lichtsensitive Arten. Letzterer Gesichtspunkt ist in der Ökologischen Risikoanalyse überhaupt nicht betrachtet worden. So meiden z.B. die beiden dort vorkommenden Arten „Braunes Langohr“ und „Wasserfledermaus“ beleuchtete Bereiche. Zwar wird der Baumarkt an einer vielbefahrenen Straße errichtet, diese von dort ausgehende Lichtabstrahlung ist aber nicht mit einer dauernden Beleuchtung zu vergleichen, die ein Gewerbebetrieb für seine Infrastruktur inklusive der Zufahrt benötigt. Allein aufgrund der Nutzung der Wiese als Grünland darauf zu schließen, dass sie als Nahrungsgebiet nicht geeignet sei, überzeugt nicht. Die Fläche ist von Gehölzen umsäumt und auch innerhalb der Fläche finden sich solche. Diese Strukturen können durchaus zum Fang von Insekten bei Transferflügen zwischen dem Wald und den anliegenden Flächen genutzt werden. Weiterhin hat eine Beleuchtung, die an einem solchen Gewerbebetrieb zwingend	Anträge gestellt werden. Der Umweltbericht wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt.
--	--	--

	erforderlich ist, durchaus eine Auswirkung auf das Nahrungsangebot für Fledermäuse. Eine Beleuchtung, wie vorstehend bereits in einem anderen Zusammenhang erwähnt, hat z.B. einen gewissen „Staubsaugereffekt“ auf Insekten, die nun einmal die Nahrungsquelle für Fledermäuse darstellen. Die Ökologische Risikoanalyse ist, auch was die Fledermäuse betrifft, hinsichtlich der mangelnden Datenverwertung als auch der ungenügenden thematischen Auseinandersetzung zu überarbeiten. Auch wenn der Bebauungsplan selbst keiner Ausnahmegenehmigung von den Verboten nach § 44 BNatSchG oder § 30 BNatSchG bedarf, können die im Bebauungsplan zulässigen Handlungen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen. Eine Ausnahmepflicht gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. § 67 BNatSchG ist deshalb vom Planungsträger vorab zu beantragen bzw. ist durch die zuständige Behörde in „Aussicht“ zu stellen. Dabei ist bereits bei der Beantragung der Inaussichtstellung einer Ausnahme die rechtliche Voraussetzung zu benennen. Da nicht bekannt ist, welche Arten konkret einer Ausnahmegenehmigung bedürfen, liegt hier ein Mangel hinsichtlich der erforderlichen Umweltdaten vor, da z.B. Brutvögel seitens des verfassenden Büros nicht kartiert wurden. Zu einer Ausnahmeprüfung gehört auch die Prüfung zumutbarer Alternativen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die Amphibien wurden mit Genehmigung des Landkreises bereits umgesiedelt. Das Kleingewässer wird durch ein neues naturnahes Gewässer ersetzt. Ein entsprechender Ausnahmeantrag auf Beseitigung der genannten Biotope wird frühzeitig beim Landkreis Aurich beantragt. Eine Prüfung zumutbarer Alternativen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist Bestandteil des Ausnahmeantrages.
--	--	---

	In der Begründung unter Punkt 5 wurde nicht das Gewerbegebiet Leegemoor als möglicher Alternativ-Standort angegeben obwohl dort offensichtlich nicht alle Flächen belegt sind. Neben dem Biotop- und Artenschutz ist auch der Umgang mit dem Schutzgut Boden gem. § 1a (1) BauGB bei Änderung der Festsetzungen zu berücksichtigen.	Die Begründung wird redaktionell geändert. Erläuterung: Im Gewerbegebiet Leegemoor 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. Der südliche Bereich des Gewerbegebiets Leegemoor besteht entsprechend der Stellungnahme aus überwiegend unbebauten Flächen. Diese Gewerbegebietsflächen wurden durch den Bebauungsplan Nr. 205 V für eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Die erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen konnten bislang aufgrund der ausstehenden Verfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Die Flächen befinden sich bislang in Privatbesitz und stehen wegen der ausbleibenden Verkaufsbereitschaft für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung. Die Begründung wird um Aussagen zum Bodenschutz ergänzt. Dem Bodenschutz wird hierbei insbesondere durch die Entsiegelung mit dem
--	--	--

	Im Umweltbericht unter Punkt 7 wurde darauf hingewiesen, dass keine Alternativstandorte nach Angabe der Stadt Norden vorhanden sind. Eine Auseinandersetzung mit den o.g. Standortalternativen erfolgt nicht. Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Stadt Norden gehalten, mögliche Konflikte (hier Arten- und Biotopschutz) im Verfahren vorausschauend zu beurteilen und zu prüfen, ob eine Verwirklichung an dieser Stelle alternativlos ist. Eine Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde kann aber nur dann erfolgen, wenn ein artenschutzrechtlicher fachbeitrag die Arten aufführt, die im Planungsraum vorkommen. Eine Relevanzprüfung und Konfliktanalyse mit Darstellung der erforderlichen Maßnahmen ist für eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Bei Vorhandensein von geschützten Arten oder Biotoptypen (hier z.B. das Kleingewässer mit Amphibien- und Libellenvorkommen) sind in der Planungsphase CEF- Maßnahmen einzuplanen. Sie werden - sofern eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden kann - im Rahmen der Ausnahmegenehmigung festgesetzt. Unter Punkt 9 der Begründung wurde zwar auf den angrenzenden Wald hingewiesen, aber nicht auf seine Bedeutung. Das „Tidofelder Gehölz“ ist als Buchen- und Eichen- Mischwald als wertvoller Biotop in der Liste der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen erfasst und gilt als gefährdetes Ökosystem. In dem Umweltbericht auf Seite 8 in der Abb. 3 wird er als landesweit bedeutsames Biotop dargestellt. Auf Seite 26 wird eine	Abriss eines Wohnhauses teilweise Rechnung getragen. Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Der Umweltbericht wird im Sinne der Stellungnahme ergänzt. Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die erheblichen Lärm- und Abgasemissionen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen beziehen sich insbesondere auf das Plangebiet, das bisher direkt keiner Verkehrsbelastung unterliegt, aber jedoch durch die randlich angrenzende Bundesstraße vorbelastet ist. Die Zunahme des
--	---	--

	Beeinträchtigung des Waldes nicht gesehen obwohl in der Prognose zu den Auswirkungen die Durchführung der Planung „erhebliche Lärm und Abgasemissionen“ durch die starke Zunahme der Verkehrs zu erwarten sind. Welche Auswirkungen die zusätzlichen Abgasfrachten auf den Wald haben können wurde nicht beurteilt. • Auf Seite 6 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist der Abschnitt „Raumordnerische Vorgaben hinsichtlich Einzelhandelsgroßprojekten“ zu korrigieren. Durch das nun rechtskräftige Landes-Raumordnungsprogramm 2017 ist das Kongruenzgebot im aperiodischen Einzelhandel als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes kann auf die Verträglichkeitsuntersuchung hingewiesen werden. Im Abschnitt 3.1 wird ein Kartenausschnitt des RROP gezeigt. Ich rege an, den Kartenausschnitt mit der Zeichnerischen Darstellung aus dem Jahr 2015 mit dem aktuellen Entwurf 2018 zu ersetzen. Zwar wurde der erste Entwurf 2014 vom Kreistag beschlossen, die Offenlegung erfolgte jedoch erst 2015 sodass korrekterweise vom Entwurf 2015 gesprochen werden sollte. Die Aussagen auf Seite 8 der Begründung beziehen sich auf den RROP Entwurf 2015 und sind teilweise nicht mehr aktuell. Eine Sortimentseinteilung in gehobenen Bedarf erfolgt im Einzelhandel nicht mehr. Es wird nunmehr, hinsichtlich der Kongruenzräume, zwischen periodischem und aperiodischem Sortiment unterschieden. Das geplante Bauvorhaben liegt direkt am südlichen Ortseingang der Stadt	Verkehrsaufkommens auf der B 72 durch den geplanten Baumarkt liegt jedoch nur bei wenigen Prozent. Eine erhebliche Zunahme an Lärm- und Abgasemissionen in Bezug auf das Tidofelder Holz ist daher nicht vorhanden. Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme beachtet. Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme beachtet. Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme beachtet. Der Hinweis wird beachtet.
--	---	---

	Norden- Süderneuland. Der zu errichtende Baumarkt ersetzt die Märkte in Norden und Marienhafen. Die Zu- und Abfahrt zum Baumarkt erfolgt direkt von der B72. Nicht zuletzt aufgrund der Zusammenlegung von zwei Märkten ist hier mit hohem Besucher-/Kundenaufkommen zu rechnen. Die B72 dient als Zubringer zur Stadt Norden, hauptsächlich jedoch dem Inselverkehr zu den Inseln Juist und Norderney. Die Verkehrsbelastung der B72 ist insbesondere in den Osterferien und in den Sommermonaten (Ostern bis Oktober) bereits derzeit sehr hoch. Die Zu- und Abfahrten zum geplanten Baumarkt werden den ohnehin starken Verkehr weiter belasten. Diesen Aspekt gilt es in der Abwägung zu berücksichtigen.	Erläuterung: Im Bereich des Plangebietes wurden auf der B 72 etwa 15.000 Kfz / 24h ermittelt (Juni 2016). Aufgrund der Anbindung zu den Nordseeinseln Norderney und Juist kann es zur touristischen Hochsaison zu Belastungswerten kommen, die noch höher liegen. Entsprechend der Aussagen zur Planfeststellung wird sich durch den Bau des Knotenpunktes die Verkehrssituation verändern, wobei sich die Verkehrsmengen durch die Vorhabenrealisierung vermutlich nicht wesentlich verändern. Für den geplanten Baumarkt wurden rund 2.000 Fahrten / 24h berechnet. Diese Fahrten sind hälftig auf jeder Fahrtrichtung der geplanten Anbindung anzusetzen. Die Verkehre werden jedoch nicht in dieser Höhe der vorhandenen Verkehrsbelastung der B 72 zuzurechnen sein, da ein Teil des Verkehrs die Einrichtung „auf dem Weg“ anfahren wird (Stichwort: Mitnahmeeffekt). Die im Vorfeld durchgeführte Verkehrsuntersuchung mit den entsprechenden Leistungsfähigkeitsberechnungen gründet jedoch auf der Annahme, dass alle in Verbindung zum Baumarkt stehenden Verkehre neu in das Untersuchungsgebiet induziert werden. Es ergeben sich somit „auf der sicheren Seite liegende“ Leistungsfähigkeiten am geplanten Knotenpunkt. Die gefahrenen Geschwindigkeiten im Untersuchungsgebiet werden aufgrund der Unterbrechung durch den Knotenpunkt vermutlich sinken. Insgesamt ist daher von einer Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation auszugehen.
--	---	---

	Hinweise: - Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 3200 l/Min. bzw. 192m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 100 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit meinem Brandschutzprüfer, Herrn Meinke, und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen. Sollte die Grundschutzmaßnahme durch die öffentliche Wasserversorgung nicht gewährleistet werden, ist sie durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. - Es sollten außerdem folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden: - Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. - Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu 2 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.
--	---	--

	vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. - Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallertragsordnung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. - 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. • Bezüglich des Beteiligungsverfahrens weise ich vorsorglich auf folgendes hin: - Die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO wurde mit Wirkung vom 02.06.2017 ersatzlos aufgehoben. Aus diesem Grund ist auch die bisher in § 3 Abs. 2 BauGB enthaltene Hinweispflicht auf den § 47 Abs. 2a VwGO entfallen. Des Weiteren ist der § 3 BauGB durch einen neuen Abs. 3 ergänzt worden, der eine Hinweispflicht auf die Präklusion nach § 7 Abs. 3 UmwRG beinhaltet. - Gem. § 4 Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung (gem. § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB) und die auszufegenden Unterlagen (gem. § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB) zusätzlich in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen (https://uvp.niedersachsen.de/portal/). - Ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 Abs. 6 Nr.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

	7 BauGB genannten Schutzgütern in der Auslegungsbekanntmachung, ist dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 Abs. 2, Satz 2 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen und kann deshalb ein nach §214 Absatz 1 Satz 1 Nr.2 beachtlicher Verfahrensfehler sein. In diesem Zusammenhang weise ich auf das BVerwG-Urteil vom 18.7.2013 hin, wonach „die Gemeinden verpflichtet sind, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.“ (BVerwG 4 CN 3.12) Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.	
6.	OOWV - mit Schreiben vom 04.06.2018 Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200 GG des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Planung ist eine Verlegung der genannten Hauptversorgungsleitung (Trinkwasser) erforderlich. Die Verlegung der Versorgungsleitung erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers unter Abstimmung mit dem OOWV und der Stadt Norden. Bei der

[illegible]

	Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Albers von unserer Betriebsstelle in Marienhaf, Tel.-Nr.: 04942/910211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Eine Ausfertigung der Satzung wird übersandt.
--	---	--

7.	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich – mit Schreiben vom 07.06.2018 Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 13.10.2009 - 23-62018 Nds. MBl. Nr. 43/2009): Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Derzeit liegt noch kein Oberflächenentwässerungsplan vor. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 18.06.2018 Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme ist bereits aufgenommen.

	Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), §14. wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	
9.	EWE Netz GmbH – mit Schreiben vom 13.07.2018 vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

	frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahren / Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-nelz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Werner Mülder unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754245.	
--	---	--

10.	Deutsche Bahn AG – mit Schreiben vom 16.07.2018 Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten: Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1570 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig. Arbeiten auf dem Gelände der DB AG dürfen nur in Anwesenheit von Sicherungspersonal, welches bei der DB Netz AG rechtzeitig zu beantragen ist, ausgeführt werden. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Mit dem geplanten Vorhaben sind keine Einwirkungen auf die baulichen Anlagen der angrenzenden DB Netz AG verbunden. Die bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften sind strikt einzuhalten. Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.
-------------------	--	---

[illegible]

	magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.	Im Sinne der Stellungnahme wird das schalltechnische Gutachten ergänzt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen werden erfasst und beurteilt. Ggf. werden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Der Stellungnahme wird gefolgt.
--	--	---

11.	Niedersächsische Landesforsten - mit Schreiben vom 26.06.2018 Im Süden grenzt Wald an das Plangebiet (Biotopkartierung WXH, WZF). Die Baugrenze soll auf wenige Meter an den Waldrand herangeführt werden. Waldränder haben in der Regel mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen eine hohe ökologische Bedeutung und bedürfen schon deswegen eines besonderen Schutzes; sie sind von störenden Nutzungen und Bebauungen freizuhalten (LROP, Entwurf RROP Landkreis Aurich). Auch im Interesse des Waldbesitzers dessen Wald nach der vorliegenden Planung dann an eine Bebauung grenzt, ist ein Mindestabstand zwischen Bebauung und Waldrand erforderlich. Damit sollen Problemen der Verkehrssicherung und u. U. Erschwernisse in der Waldbewirtschaftung vermeiden werden. Zwischen der Bebauung und dem Wald ist deswegen ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 30 m) erforderlich.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: 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 Berumerfehnkanal (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.
12.	Einzelhandelsverband – mit Schreiben vom 20.06.2018 Aus Sicht des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland e.V. ist der avisierte Standort für den großflächigen toom-Baumarkt in Nadörst unglücklich gewählt. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an der Bundesstraße in Nadörst führt zu einer weiteren Zersiedelung der	

	Einzelhandelsstruktur in Norden. Wie bereits im Arbeitskreis zur Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für Norden und Norddeich erörtert, sollte eine weitere Zersiedelung der Einzelhandelsstruktur in Norden vermieden werden. Es besteht hier die Gefahr, dass künftig eine weitere Einzelhandelsansiedlung außerhalb des Zentrenbereichs in Norden entsteht. Des Weiteren halten wir den zulässigen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten für zu hoch. Betrachtet man die Größendimension der zulässigen Verkaufsfläche von 600 qm, so findet sich kaum ein Einzelhandelsbetrieb im Innenstadtbereich, welcher diese Verkaufsfläche aufweist. Die Zulässigkeitserklärung einer derart großen Verkaufsfläche mit innenstadtrelevantem Sortiment führt unweigerlich zur Schwächung der Innenstadt. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass zwingend sichergestellt werden muss, dass im Fall einer Nachnutzung des ehemaligen Standortes des toom-Baumarktes an der Gewerbestraße dort zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Ansonsten würde dies zu einer erheblichen und nicht gewünschten Vergrößerung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Innenstadtbereichs führen.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Das Ergebnis des Moderationsverfahrens wurde beachtet. Folglich ist das zentrenrelevante Sortiment verträglich mit der Raumstruktur. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Nachnutzung des Altstandortes ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.
13.	Landwirtschaftlicher Hauptverein – mit Schreiben vom 13.06.2018 Folgende Anmerkungen zum B-Plan Nr. 205V (toom-Baumarkt Nadörs) und zur 100. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norden möchten wir zu bedenken geben: Wir lehnen die Ausweisung dieses Gebietes für die Errichtung des Baumarktes	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.

	vollständig ab. Der Flächenverlust von ca. 2,7 ha ist nicht hinnehmbar. Dieser Flächenverlust macht ca. 5% der Nutzfläche des aktuellen Flächenbewirtschafters aus. Die vorgesehene Kompensation auf ca. 1,82 ha Ackerland in Leezdorf ist ebenso wenig hinnehmbar. Gerade vor dem Hintergrund der großzügigen Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Leegemoor (Stadt Norden) oder Hansestraße (Upgant-Schott), ist es aus unserer Sicht sinnvoll Gewerbeansiedlung in einem solchen Gebiet vorzunehmen, zumal hier augenscheinlich noch große Freiflächen vorhanden sind. Auch diese ehemaligen landw. Flächen stehen nicht mehr für die landw. Fruchtziehung zur Verfügung, somit wird die Wirtschaftsfähigkeit der anliegenden Landwirte stark negativ beeinflusst. Eine Abwägung der Ausdehnung von Bebauung hat von daher immer mit Augenmaß zu erfolgen. Die Entwässerung in diesem Gebiet darf weder die landwirtschaftlichen Flächen belasten, noch die grundsätzliche Gewässerunterhaltung. Zudem muss die Entwässerung der B72 und der Bahn gewährleistet sein. Bei betreffendem Gebiet handelt es sich um artenreiches Extensivgrünland; diese stellt, wie im Umweltbericht bereits erwähnt, eine besondere ökologische Wertigkeit dar. Die Landwirtschaft erhält seit Jahren diese Strukturen mit	Erläuterung: 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 Gewerbestandort vordringlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes angedacht. Die Stadt Norden möchte ein mögliches Verdrängen von potentiellen produzierenden Gewerbebetriebe durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen. Ferner wird das Plangebiet entsprechend den Zielen der Raumordnung als Vorranggebiets für industrielle Anlagen und Gewerbe festgesetzt, wodurch eine raumordnerische Standortentscheidung bereits erfolgt ist. Die von der Bauleitplanung ausgehenden Marktverhältnisse sind nicht abwägungsrelevant. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Es wurde ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt, innerhalb dessen die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nachgewiesen wird. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:
--	---	--

	wertvoller Naturlandschaft, sodass sich Flora und Fauna, besonders auch Insekten, hier ausbreiten können. Die extensive Nutzung stellt eine freiwillige Leistung dar und sorgt im Übrigen dafür, dass Touristen einen ersten positiven Eindruck von der Stadt Norden erhalten. - Wir befürchten, dass sich ein Unfallschwerpunkt entwickeln wird, da der anliegende Radweg aus diesem Niederungsgebiet schwer einsehbar sein wird. Wir bitten die genannten Punkte beim weiteren Vorgehen zu berücksichtigen und Absprachen mit uns zu tätigen, sodass es für alle Beteiligten zu akzeptablen Lösungen kommen kann.	Beim Plangebiet handelt es sich aufgrund der Biotop- und Vegetationsstruktur keinesfalls um artenreiches Extensivgrünland, sondern um ein artenarmes Intensivgrünland in dem nur wenige Grasarten wie Weidelgras dominieren. Die Planungen des Radweges sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgewogen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14.	NLStV – mit Schreiben vom 12.07.2018 Die Ansiedlung des toom-Baumarktes an der B72 in Nadörst wurden mit meiner Dienststelle abgestimmt, daher bestehen im Grunde keine Bedenken gegen die Ausweisung einer Sondergebietsfläche gem. der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes. Voraussetzung ist jedoch die verkehrliche Erschließung über eine öffentlich gewidmete Stadtstraße. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 205V gebe ich folgende Stellungnahme ab: Festsetzungen, die die Belange des § 9(1) FStrG wahren Durch die Festsetzung des durchgehenden Zu- und Abfahrtsverbots und die Einhaltung der Bauverbotszone (20m vom Fahrbahnrand der B72) werden die Anforderungen des § 9(1) FStrG berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist	Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens sowie durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205V wird eine öffentliche Erschließung des Plangebietes abgesichert, Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.

	allerdings kein Abstandsmaß zum neuen Fahrbahnrand der B72 enthalten. Nach Prüfung der Abstände im Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Abstand von 20m zwischen den geplanten Stellplatzanlagen und dem Fahrbahnrand der B72 eingehalten. Die dort eingetragene Vermessung „20,00“ in Höhe der Mittelinsel ist jedoch nicht korrekt. Die Maßkette beginnt mittig im Fahrstreifen und nicht am Fahrbahnrand. Gegen die Anbindung einer Gehweganbindung an den Radweg der B72 bestehen im Grunde keine Bedenken. Es wird die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis in Aussicht gestellt, da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B72 nicht beeinträchtigt wird. Eine Gehweganbindung ist verkehrlich sinnvoll, muss allerdings derart gestaltet werden, dass dieses nicht von Kraftfahrzeuge genutzt wird. Die im Bebauungsplan dargestellte Breite ist für den Zugang zu groß. Der Weg ist schmaler anzulegen und ggfs. mit Pollern seitlich einzuengen. Einzelheiten zur Sondernutzungserlaubnis Sondernutzungserlaubnis sind rechtzeitig vor Baudurchführung mit Frau Lütje (04941/951136) abzustimmen. Die verkehrliche Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr muss ausschließlich über die geplante öffentlich gewidmete Stadtstraßenanbindung erfolgen. Auf Einzelheiten gehe ich im folgenden Absatz ein. Verkehrliche Erschließung Die abgestimmte Stadtstraßenanbindung an die B72 ist leider nicht im Bebauungsplan enthalten. Diese liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine öffentliche Erschließung ist somit im Bebauungsplan nicht geregelt. Die Herstellung des Knotenpunktes soll zwar über ein Planfeststellungsverfahren nach § 17 FStrG rechtlich gesichert werden. Dieses Verfahren dient allerdings nur der Sicherung der Ausbaumaßnahmen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Bebauungsplan festzusetzen. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern. Dazu müsste der Geltungsbereich	
--	--	--

	bis an die B72 erweitert werden. Der Planfeststellungsentwurf für die Herstellung des neuen Knotenpunktes wird meines Wissens derzeit von der Stadt Norden aufgestellt. Dieser ist mir vor Beantragung der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens zur Prüfung zu übersenden. Nach erfolgter fachtechnischer Prüfung und Genehmigung wird meine Dienststelle dann dem Antrag zur Durchführung des Planfeststellungsverfahrens als Straßenbaulastträger der B72 beitreten. Durch die neu hinzukommende Straße ist der Knotenpunkt verkehrsgerecht auszubauen und mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Die Stadt hat als Baulastträger der neu hinzukommenden Straße (§12(1) FStrG) die Kosten zu tragen und dem Bund den Mehraufwand der Unterhaltung und Erneuerung abzulösen. Die Ermittlung des Ablösebetrages obliegt der Stadt als Planungsträger. Einzelheiten zu den Kosten und zur Ablösung werden im Planfeststellungsverfahren und der noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen den Straßenbaulastträgern geregelt. Der Vereinbarungsentwurf wird auf Grundlage des Bauentwurfs von mir aufgestellt. Verkehrslärm. Grunderwerb u. Entschädigungen Die Belange der Anlieger bzgl. des Verkehrslärms und des Grunderwerbs sollen im Planfeststellungsverfahren behandelt werden. Kostenträger ist die Stadt Norden. Hinweise Das unter Hinweisen im Bebauungsplan und auch in der Begründung beschriebene Regelwerk RAST06 ist für Straßen in Ortslage gültig. Für Straßen im Außerortsbereich ist die RAL 2012 anzuwenden. Die Sichtfelder sind daher entsprechend der Vorgaben der RAL 2012 freizuhalten. Die vorstehenden Ergänzungen und Änderungen bitte ich in den Unterlagen im	
--	--	--

	Verfahren nach §4 (2) BauGB zu berücksichtigen. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	
15.	LBEG – mit Schreiben vom 11.07.2018 Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nördlichen Teil der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund (Lockergesteine mit geringer Steifigkeit) an. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeq.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Der Schutzgegenstand des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist nicht der Boden, sondern seine Bodenfunktionen. Demnach gilt es laut § 1 BBodSchG Funktionsbeeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen bei Einwirkungen zu vermeiden. Grundlage der Beurteilung ist dabei die Bodenfunktionsbewertung. Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses im Umweltbericht ausführlich beschrieben und eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorgenommen werden. Analog gibt das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine funktionale Betrachtungsweise des Bodens vor (vgl. § 2 BBodSchG). Wir empfehlen - ergänzend zur Beschreibung und Funktionsbewertung - die Darstellung der für den Bodenschutz relevanten Ziele der übergeordneten Planungsgrundlagen, die Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens, die Berücksichtigung der Alternativen der Planung und die Beachtung des Einflusses von Vermeidungs-, Verminderungs- und Überwachungsmaßnahmen in der Bau- und Betriebsphase. Die hier abgebildete Art und der Umfang der Thematisierung des Schutzgutes Boden dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Neuversiegelung des Bodens geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein (siehe Umweltbericht). Die Kompensation der betroffenen allgemeinen Bodenfunktionen wird multifunktional über die Kompensation der Lebensraumfunktion vorgenommen. Mit dem vorliegenden Ausgleichskonzept ist somit die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im räumlichen Umfeld gewährleistet. Dem Bodenschutz wird hierbei insbesondere durch die Entsiegelung mit dem Abriss eines Wohnhauses zur Herstellung einer Kompensationsmaßnahme Rechnung getragen.
--	---

	menschlichen Bestehens. Genauere Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Belange des Bodenschutzes liefert der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung" (http://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung494.pdf). Laut unseren Daten befinden sich im Plangebiet Suchräume für schutzwürdige Böden. Im vorliegenden Fall sind dies seltene Böden, deren Schutzwürdigkeit sich durch ihre flächenanteilige Seltenheit im Land Niedersachsen begründet. Zudem sind die Böden im Plangebiet z.T. verdichtungsgefährdet. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden. Die aktualisierte Bodenkarte Niedersachsens i.M. 1:50.000 (BK50) und eine Vielzahl an Auswertungskarten (u.a. zur Schutzwürdigkeit und Verdichtungsempfindlichkeit) finden Sie im Internet unter http://nibis.lbeq.de/cardomap3/#. Wir empfehlen die Nutzung dieser Informationsquelle als eine Datenbasis bei der Bearbeitung des Schutzgutes Boden im Zuge der Umweltprüfung. Wir begrüßen sehr die frühzeitige Untersuchung des Standortes auf das Vorkommen potenziell sulfatsaurer Böden bzw. Sedimente. Allerdings geben	Die Stellungnahme wird beachtet.
--	--	---

	wir zu bedenken, dass die Analyse von Mischproben keine Aussagen ermöglichen über das Vorliegen oder Nicht-Vorliegen eines sulfatsauren Bodens am einzelnen Probepunkt. So könnte ein stark zu Versauerung und Schwermetallfreisetzung neigender Punkt durch die Vermischung mit zwei eher neutralisierend wirkenden Materialien zu einem unkritischen Mittelwert führen. Die korrekte Beurteilung ist insbesondere dadurch erschwert, dass weder genaue Messwerte für die Nettosäureneutralisationskapazität angegeben sind noch eine Angabe der beprobten Tiefenstufen erfolgt. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Erläuterung: Im der Stellungnahme wurde das Bodengutachten (Orientierende Bodenuntersuchung auf potentiell sulfatsaure Böden, Ingenieurbüro Linnemann, Oldenburg, 10.07.2018) vervollständigt.
16.	Entwässerungsverband Norden - mit Schreiben vom 10.07.2018 Das Plangebiet liegt in einer Senke, die westlich vom Bahnkörper und östlich von der Bundesstraße eingefasst ist. Dadurch ist die Gewährleistung einer auch bei anhaltendem Starkregen (HQ100) ausreichenden Vorflut extrem schwierig zu realisieren. Formal ist die ARGO-Konzeption mit angemessener Regenrückhaltung in Ordnung. Bei Zuleitungen von zweimal DN600 und einmal DN500 wird das Rückhaltebecken bei Starkregenereignissen regelmäßig überlaufen. Der weitere Vorflutweg „quält sich“ durch den Straßenseitengraben der B72, den die Straßenbauverwaltung nur nach eigenem Bedarf unterhält, durch einen Bahndurchlass, der seitens der Bahn schon als dringend sanierungsbedürftig erkannt wurde, durch private Grenzgräben in bescheidenem Unterhaltungszustand bis zum nicht ausgebauten Verbandsgewässer Kalkmühlenschloot, dessen hydraulische Leistungsfähigkeit für erhebliche	Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.

	Mehr-Mengen nicht ausreicht. Die Verantwortung des Entwässerungsverbandes beginnt erst am Einleitungspunkt in das aufnehmende Verbandsgewässer. Falls dessen hydraulische Aufnahmekapazität nicht ausreicht, ist der Verursacher der höheren Anforderung ggf. zu notwendigen Gewässerausbaumaßnahmen zu verpflichten. Verantwortlich dafür ist die jeweilige Gemeinde, hier also die Stadt Norden. Vor diesem Hintergrund fordern wir den Nachweis einer ausreichenden Vorflut bis zur Einmündung des Kalkmühlenschloot in das Verbandsgewässer Addingaster Tief (nördl. Arm). Falls dieser Vorflutweg nicht ausreicht, wäre alternativ zum Ausbau der oben beschriebenen Gewässer eine Rohr-Unterquerung der B72 zum Berumerfehnkanal in Erwägung zu ziehen - vgl. Gewerbegebiet am Südring bei SCORE.	
17.	Landesfischereiverband mit Schreiben 10.07.2018 Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen den oben genannten Bebauungsplan Nr. 205V sowie der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden. Folgende Punkte sollten aus unserer Sicht jedoch berücksichtigt werden: Beseitigung von Oberflächengewässern Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass im Zuge der Bauausführung einzelne Grabenabschnitte und zwei Kleingewässer beseitigt werden sollen. Angaben über einen eventuell vorhandenen Fischbestand fehlen. Gerade die kleinen Gewässer stellen wichtige Sekundärlebensräume insbesondere für	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:

	Kleinfischarten dar. Sofern die Gewässer nicht über längere Zeiträume trocken fallen, kann mit einer potentiellen Besiedlung gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund sollte im Rahmen der Baudurchführung eine vorherige Kontrolle der Gewässer mit anschließender Bergung des Fischbestandes erfolgen. Herstellung eines naturnahen Kleingewässers Langfristig wird sich auf natürliche Weise ein Fischbestand in dem Kleingewässer etablieren. Eine derartige Besiedlung erfolgt meist durch Pionierarten, wodurch eine massenhafte Entwicklung von euryöken Fischarten als wahrscheinlich gilt. Eine solche Entwicklung kann negative Effekte auf den Lebensraum und seine Lebensgemeinschaft haben. Um ein ausgewogenes und natürliches Verhältnis zu schaffen, wäre es sinnvoll einem dem Gewässertyp entsprechenden Fischbestand aufzubauen. Sofern die Gewässerparameter stimmen, sollten an dieser Stelle auch besondere Aspekte des Artenschutzes, wie die Ansiedlung bedrohter Fisch- bzw. Muschelarten und ggf. des Edelkrebses, berücksichtigt werden. Aufgrund der Vielzahl an ökologischen Prozessen, erfordert die fischereiliche Hege eines Gewässers ein spezielles Fachwissen. Daher empfehlen wir die Überlassung der Fischereirechte an einen örtlichen Fischereiverein (hier bsw. der Angelsportverein Hage e.V.), der mit seinen fachspezifisch ausgebildeten Gewässerwarten sowie unter aktiver Mitarbeit unseres Fischereibiologen ein gewässerspezifisches Entwicklungskonzept erarbeiten kann. Erstellung eines Regenrückhaltebeckens Sollte das geplante Regenrückhaltebecken in seiner Bauweise dauerhaft wasserführend sein, regen wir im Rahmen der Umsetzung an, dass bei der Erstellung eine Wassertiefe von 1,50-1,70 m als Dauereinstau festgelegt wird. Da sich auch hier langfristig ein Fischbestand etablieren wird, kann somit auch während der Sommermonate und bei Eisbedeckung eine ausreichende Gewässertiefe gewährleistet werden, um ein Sterben von Fischen sowie	In dem Straßenseitengraben wurden Neunstachlige Stichlinge gefunden. Da der Graben im Sommer 2019 jedoch über einen längeren Zeitraum vollständig ausgetrocknet war, dürfte das Vorkommen erloschen sein. Das neue naturnahe Ausgleichsgewässer soll mit gefährdeten kleinfischarten wie Stichling, Gründling und Moderlieschen besetzt werden. Aufgrund der geringen Größe des neuen Gewässers ist eine Überlassung von Fischereirechten nicht erforderlich. Das bisherige Kleingewässer unterlag auch keinen Fischereirechten. Für den Besatz von Kleinfischen wird Kontakt zum Angelsportverein Hage e.V. aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Das geplante Regenrückhaltebecken kann aufgrund der Größe keinen Dauereinstau von 1,5 m Wassertiefe einnehmen. Periodisch
--	---	--

	Amphibien zu minimieren.	trockenfallende Gewässer sind jedoch auch für einige spezialisierte Tierarten (Amphibien, Libellen) wertvolle Habitate.
18.	Stadt Emden mit Schreiben vom 08.06.2018 vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Die Vorentwürfe zu o.g. Planungen haben wir zur Kenntnis genommen. Nach Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass die Gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit nicht Teil der Auslegungsunterlagen war, sie wurde uns aber auf Nachfrage zur Verfügung gestellt. Entsprechend der Größenordnung wurde das Vorhaben im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland interkommunal abgestimmt. Die Ergebnisse des Moderationsverfahrens wurden gutachterlich bearbeitet und in das Verfahren übernommen. Der Landkreis Aurich hat demnach die raumordnerische Verträglichkeit mit Schreiben vom 13.03.2018 bestätigt. Daher bestehen von Seiten der Stadt Emden keine Bedenken gegen die Planung. Wir möchten jedoch zu den folgenden Punkten eine klarstellende Formulierung anregen: • In der Begründung auf S. 7 heißt es: Das Landesraumordnungsprogramm enthält klare Vorgaben bzgl. der	Die Hinweise werden im Sinne der Stellungnahme beachtet.

[illegible]

	Nach sorgfältiger Abwägung möchten wir zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung nehmen: Wir begrüßen die mit vorliegendem, vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten für den in Norden ansässigen toom Baumarkt. Änderungswünsche sind und seitens der gewerblichen Wirtschaft nicht bekannt geworden. Im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen des Altstandortes, bitten wir jedoch zu beachten, dass dieser nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten, die damit der Innenstadt entzogen werden würden, belegt wird.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen der „Raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten Verlagerung und Erweiterung des toom-Baumarktes in Norden“ (Schreiben des Landkreises Aurich vom 13.03.2018) wurde die Stadt Norden verpflichtet eine Nachnutzung des bisherigen toom-marktes raumordnerisch beurteilen zu lassen. Hierdurch sollen die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in der Stadt Norden gewährleistet werden.
20.	NIWKN, Betriebsstelle Aurich mit Schreiben vom 02.07.2018 Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers (Regenrückhaltebecken) ist zu gewährleisten. Ich möchte Sie auf folgende hinweisen: Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen zu potentiell sulfatsauren Böden im Plangebiet (Ingenieurbüro Linnemann), wurde in der Probe BS1 4 sulfatsaurer Boden nachgewiesen. In diesem Bereich sind daher Maßnahmen gemäß Geofakten 24 und 25 des LBEG vorzusehen.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet. Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen der Planung wurde durch das Ingenieurbüro Linnemann ein Kurzbericht zur Bodenuntersuchung (Stand: 10.07.2018) erstellt. Hinsichtlich des Umgangs mit dem potentiell sulfatsauren Bodenaushub

	Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	(39 m³) ist eine fachgerechte Entsorgung vorgesehen. Im diesem Zusammenhang erfolgt eine fachgutachterliche Begleitung, bei der die Maßnahme dokumentiert wird und eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt. Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme wird auf den Planunterlagen aufgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
21.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 29.06.2018 Die in dem vorgesehenen Gebiet befindliche Fläche zur Größe von rd. 3 ha wird laut Antragsunterlagen als Grünland genutzt. Über die Eigentums- bzw. Pachtverhältnisse der betroffenen Grünlandflächen werden in den Antragsunterlagen keine näheren Aussagen getroffen. Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der vorgesehene räumliche Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Schutz der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sollte mit Blick auf die multifunktionellen zukünftigen Produktionsmöglichkeiten ein gesamtgesellschaftliches Ziel sein. So fordert u. a. das BauGB in § 1 a Ziffer 2, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Auf die Aspekte der agrarstrukturellen Belange und eines verantwortungsvollen Umgangs mit der wertvollen Ressource Boden sind in diesem Zusammenhang ein besonderes Augenmerk zu richten.	Die Begründung wird redaktionell geändert. Erläuterung: 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

	Aus unserer Sicht ist vor dem Hintergrund der geplanten Folgenutzung (Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) kritisch anzumerken, dass bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem nicht unerheblichen Umfang von 3 ha durch das geplante Vorhaben insgesamt aus der landwirtschaftlichen Produktion genommen werden und damit unwiederbringlich als Nutzflächen in diesem Sinne verloren gehen. Vor diesem Hintergrund wäre es nach unserer Auffassung sinnvoller und zweckdienlicher, dass geplante Bauvorhaben im bestehenden Gewerbegebiet Leegemoor zu realisieren. Außerdem weisen wir in diesem Zusammenhang aus landwirtschaftlicher Sicht mit Nachdruck darauf hin, dass aufgrund der Vielzahl von flächenbeanspruchenden Maßnahmen insbesondere auch im Raum der Stadt Norden die diesbezügliche landwirtschaftliche Betroffenheit in Form von Flächenverlusten und darüberhinausgehenden Kompensationsmaßnahmen sehr hoch ist. Vor dem oben beschriebenen Hintergrund bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205V sowie die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden in der bestehenden Form.	potentiellen produzierenden Gewerbebetriebe durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen. Die Begründung wird um Aussagen zum Bodenschutz ergänzt. Dem Bodenschutz wird hierbei insbesondere durch die Entsiegelung mit dem Abriss eines Wohnhauses zur Herstellung einer Kompensationsmaßnahme Rechnung getragen. Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: 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 Gewerbestandort vordringlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes angedacht. Die Stadt Norden möchte ein mögliches Verdrängen von potentiellen produzierenden Gewerbebetriebe durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen. Die von der Bauleitplanung ausgehenden Marktverhältnisse sind nicht abwägungsrelevant.
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 18.06.2018 bis zum 13.07.2018 / 17.07.2018 folgende		

Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:		
22.	Anwohner, - mit Schreiben vom 07.06.2018 1. Die Stadt hält ein Gewerbe-Gebiet vor. Auf wen entfallen die durch die Planung verursachten Kosten? Warum wird kein günstiger gelegenes Gebiet ausgesucht? Der normale Bürger hätte auf dieser Fläche keine Wohnsiedlung genehmigt erhalten.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Gewerbegebiet Leegemoor 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 Gewerbestandort vordringlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes angedacht. Die Stadt Norden möchte ein mögliches Verdrängen von potentiellen produzierenden Gewerbebetriebe durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen. Der südliche Bereich des Gewerbegebiets Leegemoor besteht entsprechend der Stellungnahme aus überwiegend unbebauten Flächen. Diese Gewerbegebietsflächen wurden durch den Bebauungsplan Nr. 205 V für eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Die erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen konnten bislang aufgrund der ausstehenden Verfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Die Flächen befinden sich bislang in Privatbesitz und stehen wegen der ausbleibenden Verkaufsbereitschaft für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung.

	2. Die Bundesstraße ist bereits jetzt schon enorm befahren. Die Strecke von der Abbiegung nach Halbmond bis zum Bahndamm ist schon jetzt unfallträchtig.	Die Kosten für die erforderlichen Planungen und die Realisierung des Bauvorhabens werden durch einen Vorhabenträger übernommen. Die Ausweisung von Wohnbauland ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Bereich des Plangebietes wurden auf der B 72 etwa 15.000 Kfz / 24h ermittelt (Juni 2016). Aufgrund der Anbindung zu den Nordseeinseln Norderney und Juist kann es zur touristischen Hochsaison zu Belastungswerten kommen, die noch höher liegen. Entsprechend der Aussagen zur Planfeststellung wird sich durch den Bau des Knotenpunktes die Verkehrssituation verändern, wobei sich die Verkehrsmengen durch die Vorhabenrealisierung vermutlich nicht wesentlich verändern. Für den geplanten Baumarkt wurden rund 2.000 Fahrten / 24h berechnet. Diese Fahrten sind hälftig auf jeder Fahrtrichtung der geplanten Anbindung anzusetzen. Die Verkehre werden jedoch nicht in dieser Höhe der vorhandenen Verkehrsbelastung der B 72 zuzurechnen sein, da ein Teil des Verkehrs die Einrichtung „auf dem Weg“ anfahren wird (Stichwort: Mitnahmeeffekt). Die im Vorfeld durchgeführte Verkehrsuntersuchung mit den entsprechenden Leistungsfähigkeitsberechnungen gründet jedoch auf der Annahme, dass alle in Verbindung zum Baumarkt stehenden Verkehre neu in das Untersuchungsgebiet induziert werden. Es ergeben sich somit „auf der sicheren Seite liegende“ Leistungsfähigkeiten am geplanten
--	---	---

	3. Die Bundesstraße soll erweitert werden von Marienhafte kommend nach rechts und ähnlich von Norden kommend. Gesichert werden soll diese Gefahrenstelle von einer orangen Leuchte. Das kann niemals ausreichend sein. LKW-Verkehr für Anlieferungen entladen wo? Und wie kommen diese wieder heraus? Es werden rd. 270 PKW-Parkplätze geschaffen. Das Verkehrsaufkommen steigt unverhältnismäßig an. 4. Bundesstraßen sollen einen störungsfreien schnellen Verkehr ermöglichen. Hier wird die Bundesstraße zur Falle, zu einem Nadelöhr bei Urlaubsverkehr, bei Anlieferungen, durch Kundenverkehr, Berufsverkehr, Tagesverkehr. 5. Lärmbelästigung wird als unter den Normalwerten ermittelt. Hierzu ist zu sagen, dass das so einfach nicht stimmt bzw. nicht zutrifft. Einzelanhörungen von Anliegern der B72 werden bestätigen, dass der Straßenverkehr auch nachts sehr lästig ist.	Knotenpunkt. Die gefahrenen Geschwindigkeiten im Untersuchungsgebiet werden aufgrund der Unterbrechung durch den Knotenpunkt vermutlich sinken. Insgesamt ist daher von einer Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation auszugehen. Die Die Neugestaltung der Bundesstraße B 72 ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgewogen. Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Die durch das Vorhaben zusätzlich ausgelösten Verkehre wurden bei der Verkehrsuntersuchung zum Planfeststellungsverfahren berücksichtigt. Insgesamt ist daher von einer Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation auszugehen. Zu Punkt 4 bis 8: Die Die Neugestaltung der Bundesstraße B 72 ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgewogen.
--	---	---

	6. Rettungsdienste kommen täglich mehrfach mit Blaulicht in beide Richtungen gefahren. Wie wollen Sie denen Passiersicherheit ermöglichen? 7. Die Befahrgeschwindigkeit sollte von Norden bis Halbmond mit maximal 50 km/h erfolgen unter Einbau von Ampelanlagen, a) anstelle Top 3 b) zusätzlich Abbiegung ins Gewerbegebiet Süd. 8. Anlieger haben erhebliche Schwierigkeiten auf die Bundesstraße zu fahren. Die Bundesstraße ist deutlich höher als das Gelände. Z. B. Schlackenweg: Hier führt ausfahrend der Schlackenweg etwas aufwärts bis zum Radweg. Man steht und sieht nicht gut, da Radfahrer, Fußgänger passieren und schneller Fahrzeugverkehr von beiden Seiten passiert 15 Minuten Wartezeit sind hier oft schon beobachtet worden. Sehr negativ - Abbiegung in Richtung Stadt Norden, Kadelberger Weg usw. Südring. 9. Es findet ein erheblicher Eingriff in die Natur statt. Siehe Flyer des Landkreises über Grabenpflege usw. Privaten werden Verrohrungen nicht genehmigt. Die Ausdrucksweise, Begründung in diesem Flyer finden sich im 100. Änderungsantrag nicht wieder. Die Wiesen sind mir bekannt für Weidegebiet für Graureiher, Störche, neben anderem Getier. Das Gebiet ist nicht prädestiniert für einen Gewerbebetrieb, da die LuF Bewirtschaftung erschwert ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Siehe hierzu Abwägungsempfehlung zur Stellungnahme des Landkreises Aurich. Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Mit der Realisierung einer Sondergebietes im Geltungsbereich dieser 100. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgenutzt und weitgehend versiegelt. Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes sind keine Eingriffe in die Agrarstruktur erkennbar.
--	---	---

	Hier ergäbe sich die Chance für die Stadt Norden selber Ausgleichsflächen zu erwerben ... Es gibt noch mehr zu der Maßnahme zu sagen. Mir fehlt wegen Fristablauf und vorheriger Abwesenheit die Zeit hier weiter vorzutragen. Insgesamt lässt sich sagen: Der Ansiedlungsplan wird von der Stadt Norden aus reiner Wirtschaftspolitik vertreten, gefördert. Die Straßensituation ist für dieses Vorhaben nicht geeignet. Gerne nehme ich weitere Stellung zu dem von mir nicht gut zu heißendem Vorgang. Ihrer Darlegung sehe ich gerne entgegen.	Diese Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche ist aufgrund ihrer Lage direkt an der Bundesstraße aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Bereitstellung einer Kompensationsfläche durch die Stadt Norden ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--