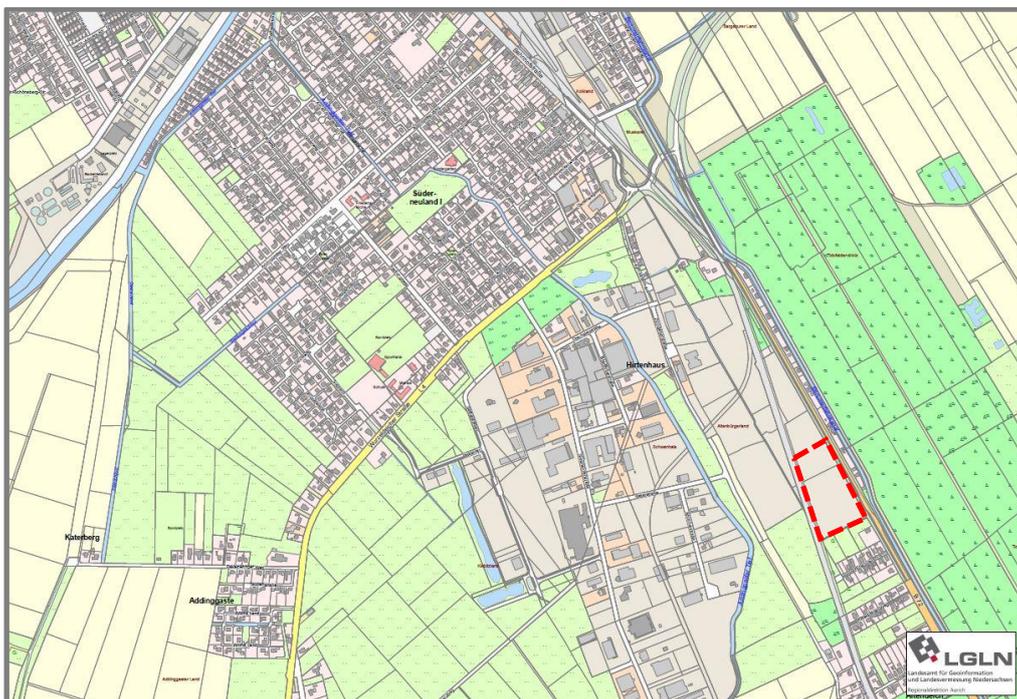


100. Flächennutzungsplanänderung

Abwägungsvorschläge

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 10.06.2020

Übersichtskarte

**Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2019 bis zum 29.11.2019**

| | |
|--|--|
| <p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Stadt Emden – mit Schreiben vom 12.11.20192. Inselgemeinde Juist – mit Schreiben vom 12.11.20193. Gemeinde Dornum – mit Schreiben vom 30.10.20194. Stadt Norderney – mit Schreiben vom 22.10.20195. Gemeinde Krummhörn – mit Schreiben vom 15.10.20196. LGLN, Katasteramt Norden – mit Schreiben vom 08.10.20197. Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden – mit Schreiben vom 21.10.2019 | <p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|

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

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

| | | |
|-----------|--|---|
| <p>8.</p> | <p>Landkreis Aurich - mit Schreiben vom 29.11.2019</p> <p>mit Schreiben vom 07.10.2019 teilten Sie mir mit, dass die Stadt Norden den Flächennutzungsplan ändern möchte. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 29.11.2019 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: <u>Raumordnerische Bedenken</u></p> <p>Im Kap. 3.2.2.2 Ziffer 04 meines Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) ist festgelegt, dass bauliche Anlagen einen Abstand von mindestens 100 m zum Wald einzuhalten haben, wenn dieser Wald größer als 3 ha ist. In der Begründung zur Bauleitplanung wird zwar darauf hingewiesen, dass sich der geplante Markt nicht selbst, sondern lediglich Parkplätze im 100 m Grenzraum zum Wald befinden, jedoch gelten auch Stellplätze als bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung, sodass ein Zielverstoß vorliegt.</p> <p>In der Begründung zur Bauleitplanung wird ausgesagt, dass das Plangebiet im RROP als Vorranggebiet „Industrielle Anlagen und Gewerbe“ festgelegt sei, dies ist jedoch nicht korrekt. Das Plangebiet befindet sich zwar angrenzend an das genannte Vorranggebiet jedoch ist die Planfläche selbst ohne Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung enthalten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Dem Inhalt der Stellungnahme wird zugestimmt. Aufgrund der Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde zwischenzeitlich ein Zielabweichungsverfahren gem. der Verwaltungsvorschriften zum ROG und zum NROG für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren beim Landkreis Aurich beantragt.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet und die Begründung redaktionell geändert.</p> |
|-----------|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>In diesem Bauleitplanverfahren waren zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB die Zielfestlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes noch der Abwägung zugänglich (§ 4 Abs. 1 S. 1 Raumordnungsgesetz). Eine solche Abwägung ist in der Begründung zur Bauleitplanung auch erfolgt, sodass keine Bedenken seitens der Raumordnung geltend gemacht wurden. Durch das in Kraft treten des RROP mit öffentlicher Bekanntmachung vom 25.10.2019, stellen die Ziele des RROP nun endabgewogene Festlegungen dar, die der gemeindlichen Abwägung nicht mehr zugänglich sind.</p> <p>Um den Baumarkt dennoch am geplanten Standort zu realisieren, ist entweder eine Änderung der Planung notwendig, sodass das Ziel des Kap. 3.2.2.2 Ziffer 04 des RROP eingehalten wird oder ein Zielabweichungsverfahren mit positivem Ergebnis durchgeführt wurde. Für letzteres ist von der Stadt Norden ein Antrag auf Zielabweichung bei mir, als Untere Landesplanungsbehörde, zu stellen. Die für den Antrag einzureichenden Unterlagen und der Verfahrensablauf ergeben sich aus den „Verwaltungsvorschriften zum ROG und zum NROG für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren (VV-ROG/NROG- ZAV)“. Dem Antrag sind sämtliche für die Beurteilung des Antrages notwendigen Angaben beizufügen. Hierzu gehört insbesondere eine Darlegung der Gründe, warum die Voraussetzungen einer Zielabweichung vorlägen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Die angestrebte 100. Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 205 V stehen einem Ziel der Raumordnung entgegen. Dieses besteht aus einem vorgegebenen Abstand von baulichen Anlagen (i.S. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO) von 100m zu Waldrändern, um dadurch störende Einwirkungen auf den Wald auszuschließen und damit den Waldbestand zu sichern und zu entwickeln. Eine raumordnerische Konfliktbewältigung durch eine anderweitige Standortentscheidung scheidet aufgrund der Standortvoraussetzung, wie verfügbare Größe und der verkehrlichen Anbindung sowie durch Restriktionen (wie z.B. eine schutzwürdige Wohnbebauung in der Umgebung) der Alternativstandorte aus. Folglich bestehen gegenüber dem von der Stadt Norden gewählten Standort für den toom Baumarkt keine alternativen Standorte.</p> <p>Der Ausschluss von siedlungsstrukturellen Alternativstandorten sowie die unvermeidbare Überschreitung eines 100m Abstandes zum Waldgebiet durch gestalterische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, stellen bereits ein Merkmal einer Standorttypik des geplanten Vorhabens dar, die sich aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Plangebietes verfestigt.</p> <p>Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist der Waldrandbereich in erheblichem Maße durch Verkehrsanlagen und Siedlungsbereiche vorbelastet. Eine 100m Pufferzone zur Waldschonung ist aufgrund der Vorbelastung nicht gegeben.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Durch die angrenzende, stark befahrene Bundesstraße B 72 ist das Vorhabengebiet von dem östlich gelegenen Waldgebiet abgeschnitten und daher auch einer erheblichen Belastung durch das hohe Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Weiterhin erfolgt eine trennende Wirkung durch ein Siedlungsband, bestehend aus mehreren Einzelhäusern entlang der Bundesstraße, die wiederum durch den Berumerfehnkanal mit einem beidseitigen 10 m Räumstreifen vom Waldrand getrennt sind. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Eisenbahnstrecke sowie ein Solarpark und darüber hinaus das Gewerbegebiet „Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor“.</p> <p>Aufgrund der Planungslücke und der besonderen Standortbedingung ist von einem atypischen Planungsfall auszugehen, der nicht auf anderweitige Vorhabenplanungen übertragbar ist und daher auch nicht zu einem Aufbrechen des raumordnerischen Ziels geeignet ist.</p> <p>Der vorliegende Planungsfall beschränkt sich aufgrund der besonderen Standortanforderungen auf das Vorhabengebiet. Das geplante Vorhaben setzt eine gute verkehrliche Anbindung an einer Hauptverkehrsstraße sowie eine ausreichende Flächengröße voraus, um eine Realisierbarkeit zu gewährleisten. Daher wird mit der Zielabweichung keine Übertragbarkeit (Präcedenzwirkung) an anderen Standorten vorbereitet.</p> <p>Insgesamt stellt die erhebliche Vorbelastung des Vorhabensbereichs eine Atypik der Standortsituation dar, wonach eine Zielabweichung nicht auf die Grundzüge der Planung (Raumordnung) durchgreift.</p> <p>Zur Überwindung dieses raumordnerischen Konflikts wurde von der Stadt Norden die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 BauGB und § 8 NROG beantragt. Die Zielabweichung wurde vom</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>In der frühzeitigen Beteiligung habe ich zudem auf die durch die Planung steigende Verkehrsbelastung der Bundesstraße 72 hingewiesen. Die Trasse stellt einen wesentlichen Zubringer für den motorisierten Individualverkehr zur Stadt Norden und die Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln in Norden-Norddeich dar. In der Begründung wird angeführt, dass durch die Festlegung eines Zu- und Abfahrtgebotes die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird. Nach Auffassung meiner Raumordnungsbehörde lassen sich hierdurch die Mehrbelastungen der Trasse zwar abmildern, werden jedoch trotzdem spürbar bleiben.</p> | <p>Landkreis Aurich mit Zielabweichungsbescheid vom 09.06.2020 als raumverträglich beurteilt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. 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. Eine geordnete Verkehrsabwicklung der Kundenströme wird über die Neugestaltung des Streckenabschnittes der B72 über ein Planfeststellungsverfahren geregelt. Hiernach 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</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Ich weise außerdem darauf hin, dass sich meine raumordnerische Beurteilung vom 13.03.2018 nur auf das Einzelhandelsgroßprojekt in der zur Beurteilung vorgelegten Form bezieht. Das heißt, dass bei Änderungen oder Erweiterungen, die gern. LROP als neues Einzelhandelsgroßprojekt anzusehen wären, eine erneute raumordnerische Beurteilung notwendig werden würde. Eine Erweiterung der Fläche in bisher nicht beplante Gebiete würden zudem erneut einen Verstoß gegen die Festlegung Ziff. 04 des Kap. 3.2.2.2 des RROP darstellen, wenn die Erweiterungsfläche in weniger als 100 m Abstand zu einem Wald mit mehr als 3 ha befindlich ist. Auch die übrigen Vorgaben, insbesondere die Ge- und Verbote zum Einzelhandel des LROP wären erneut zu überprüfen. Des Weiteren weise ich darauf hin, dass zwar der erste Entwurf des RROP 2014 vom Kreistag beschlossen wurde, die Offenlegung jedoch erst 2015 erfolgte, so dass korrekterweise vom Entwurf 2015 gesprochen werden sollte. Inzwischen ist das RROP 2018 in Kraft getreten, sodass nur dieses für die Planung relevant ist.</p> <p>Die Aussagen auf Seite 8 der Begründung beziehen sich auf den RROP Entwurf 2015 und sind teilweise nicht mehr aktuell. So haben manche Ziele und Grundsätze eine andere Kapitel- bzw. Ziffernummerierung. Eine Sortimentseinteilung in gehobenen Bedarf erfolgt im Einzelhandel nicht mehr. Es wird nunmehr, hinsichtlich der Kongruenzräume, zwischen periodischem und</p> | <p>werden aufgrund der Unterbrechung durch den Knotenpunkt vermutlich sinken. Insgesamt ist daher von einer Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation auszugehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Rahmen der Planung wurden keine Änderungen vorgenommen, die zu einer erneuten Beurteilung des Einzelhandelsvorhaben führen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell berichtigt.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>aperiodischem Sortiment unterschieden. Bezüglich des Kongruenzgebotes ist die Erwähnung eines oberzentralen Kongruenzraumes zu streichen, die Stadt Norden ist als Mittelzentrum festgelegt und erfüllt daher keine oberzentralen Funktionen.</p> <p><u>Wasserrechtliche Bedenken</u> Unter Punkt 7 „Flächen für die Wasserwirtschaft“ wird erwähnt, das ein Entwässerungskonzept meiner unteren Wasserbehörde (UWB) zur Prüfung vorgelegt werden soll. Ein Entwässerungskonzept liegt mir jedoch nicht vor. In den Planfeststellungsunterlagen zur verkehrlichen Anbindung der Bundesstraße 72 an die Stadtstraße ist zwar eine wassertechnische Untersuchung beigelegt, welche die Anforderungen der UWB, wie ein Lageplan mit einem Entwässerungskonzept, berücksichtigt. Diese gibt jedoch nur eine Beschreibung zum Vorhaben, ohne hydraulische Berechnungen wieder. Somit kann keine Aussage bezüglich der Hydrologie abgegeben werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird der Unteren Wasserbehörde ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan mit Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage zur Genehmigung vorgelegt. Ein Entwässerungskonzept basiert auf einer Entwurfsplanung und enthält hydraulische Berechnungen der Oberflächenentwässerung, des Regenrückhaltebeckens und des an der Bundesstraße entlang führenden Grabens A. Derzeit wird die Ausführungsplanung erstellt, die aber keine prinzipiellen Änderungen vorsieht. Die Ausführungsplanung wird über einen Entwässerungsantrag an UWB und Stadtentwässerung im Rahmen der weiteren Planung eingereicht. Graben A wird für den Notüberlauf durch einen Durchlass DN 500 unter der Bundesstraße entlastet. Das Regenrückhaltebecken reduziert den Abfluss bei Starkregen auf den Meliorationsabfluss von 2 l/s*ha. Für den Fall eines Brandes ist bei gleichzeitigen Volleinstau des RRB noch ein Stauraum für ca. 443 m³ Löschwasser mit einfachen Mitteln (Sandsäcke auf dem Drosseldamm und</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | <p><u>Straßenrechtliche Belange</u> Nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen auf Planfeststellung für die Anbindung der Stadtstraße an die Bundesstraße 72 in Nadörst wird das Planfeststellungsverfahren nach dem Fernstraßengesetz in Verbindung mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz durch die zuständige Planfeststellungsbehörde (hier Landkreis Aurich, Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche) durchgeführt.</p> <p><u>Abfallrechtliche- und bodenschutzfachliche Belange</u> Die Böden im Plangebiet weisen z. T. Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall</p> | <p>im Bauwerk) herstellbar. Dies entspricht mehr als 50% der von der Sprinkleranlage zur Verfügung gestellten Wassermenge (ca. 640 m³). Das Oberflächenwasser der angrenzenden Nachbarn wird über umlaufend vorhandene und aufgereinigte Gräben aufgefangen und ordnungsgemäß abgeleitet. Es läuft kein Oberflächenwasser vom Plangebiet in die umliegenden Gräben, außer über das RRB in Graben A. Die östlich, nördlich und südlich gelegenen Gräben können vom Plangebiet aus geräumt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde aufgrund der setzungsempfindlichen Böden ein geotechnisches Gutachten beauftragt (Schmitz&Beilke GmbH, Oldenburg, 29.05.2018). Im Rahmen der Tief- und Aufbauplanung wird der gutachterlichen Empfehlung einer Pfahlgründung gefolgt.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</p> <p>Außerdem treten im Plangebiet seltene Böden (Schutzwürdigkeit durch flächenanteilige Seltenheit) sowie Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit auf. Sie sind aus bodenschutzfachlicher Sicht als besonders wertvoll einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der „guten fachlichen Praxis“ (§ 17 BBodSchG) stellt keine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) dar.</p> <p>Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als Download im Internet eingestellt (unter www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).</p> <p>Im beplanten Gebiet befinden sich zudem sulfatsaure Böden. Hierzu sollte folgendes beachtet werden:</p> <p>1. Im Juli 2018 wurde durch das Ingenieurbüro Linnemann ausgesuchte Bodenhorizonte (überwiegend ab einer Tiefe von 1,40 m unter GOK sowie mit einer Mächtigkeit von 10 bis 20 cm) auf sulfatsaure Eigenschaften überprüft und in einem Kurzbericht beschrieben. Hierbei wurde ein Probenbereich (1,8 - 2,0 m unter GOK) als potentiell sulfatsauer deklariert. Weitere Proben zeigten keine Auffälligkeiten.</p> <p>Nach Auswertung der beigelegten Bohr- bzw. Schichtprofile stellt sich jedoch die Frage, warum nicht das gesamte Bodenprofil der jeweils abgeteufte Bohrungen abschnittsweise bis in 2,0 m Tiefe auf sulfatsaure Eigenschaften überprüft wurde.</p> | <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Das Kurzgutachten des Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüsting vom 10.07.2018 wurde durch ein Gutachten vom April 2020 ergänzt und ersetzt.</p> <p>Durch die geplante Nutzung wird der oberflächennahe Boden im gekennzeichneten Bereich (Anlage/Lageplan) durch Gebäude, Betriebsflächen, Fahrbahnen, Parkplätze und ein Regenrückhaltebecken vollständig in Anspruch genommen. Die landwirtschaftlichen Flächen neben dem Bauvorhaben werden dagegen durch das Bauvorhaben nicht angetastet.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Dies ist notwendig, um Aussagen über den Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Verwertung tätigen zu können.</p> <p>Um zu einer abschließenden Stellungnahme aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht zu gelangen, sind weitere Untersuchungen zur Eingrenzung sulfatsaurer Bodenbereiche durchzuführen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass für eine Bewertung keine Mischproben, sondern einzelne Schichtproben auf PASS-Eigenschaften zu untersuchen sind (Vermeidung von Vermischungen unterschiedlicher Probenbereiche).</p> <p>Weiterhin sollte der Hinweis Nr. 4.3 (Altstandorte(Altablagerungen)) der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wie folgt abgeändert werden:</p> <p>2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.</p> | <p>Da im nördlichen Bereich des Bauvorhabens sowie unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend der Verdacht auf (potentiell) sulfatsaure Böden bestand, wurden gemäß der geplanten Kanaltrassen/Aushubbereiche entsprechende Erkundungsarbeiten durchgeführt und sieben Kleinrammbohrungen niedergebracht (Ingenieurbüro Linnemann, Kurzbericht vom 10.07.2018).</p> <p>Die auffälligsten Tiefenbereiche (organische bzw. torfige Schluffe, H₂S-Geruch) wurden als Einzelproben chemisch-analytisch untersucht und ausgewertet.</p> <p>Des Weiteren wurden zusätzlich 15 Bohrungen für baugrundanalytische Zwecke ausgeführt (Schmitz & Beilke Ingenieure), so dass Ergebnisse von insgesamt 22 Bohrungen auf dem Gelände vorliegen. Bei einer Eingriffsfläche von ca. 3 ha übertrifft dieser Untersuchungsumfang die Empfehlungen der Geofakten 25 (mindestens acht Bohrungen auf 2- 3 ha) deutlich.</p> <p>Alle Aufschlüsse wurden schichtenweise geologisch/bodenkundlich angesprochen. Bei Verdacht auf sulfatsaure Eigenschaften (Farbe, Geruch, Humusgehalt, Grundwasserstand, Fleckungen) wurde eine nähere Untersuchung durch das Chemische Untersuchungsamt Emden veranlasst. Genauer untersucht wurden sieben verdächtige Schichten/Einzelproben an sieben Standorten. Das Ergebnis ergab sechs nicht potentiell saure Böden und eine potentiell sulfatsaure Probe.</p> <p>Auf Grundlage der Aufschlussergebnisse und der geplanten Tiefbauarbeiten wurde zur Minimierung des Aushubs (potentiell) sulfatsaurer Böden, die vornehmlich im Tiefenniveau ab 1,5 m unter GOK anstehen, die geplante Geländeoberkante auf ca. 1,00 m ü NN und damit etwa 40 – 50 cm über das ursprüngliche Geländenniveau angehoben.</p> |
|--|---|---|

| | | <p>Somit kann die maximale Eingriffstiefe in den Rohrgräben auf -0,50 m ü NN verringert werden. Unter dem Gartencenter wird hiermit die Aushubbasis auf -0,20 m ü NN und unter den Verkehrsflächen und dem Gebäude auf 0,00 m ü NN angehoben (s. Bohrprofile mit Aushubtiefen). Mit dieser Planungsvariante fallen folgende Böden/Aushubmassen an (Angabe in m³)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Oberboden</th> <th>Sand</th> <th>Schluff</th> <th>Zersetzter Torf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10975</td> <td>1710</td> <td>1028</td> <td>468</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Oberboden wird, soweit möglich, in den Grünflächen belassen oder wieder eingebaut. Sand, der überschüssige Oberboden, der gut zersetzte Torf der Oberschichten und der Schluff werden einer Nutzung im Landschaftsbau zugeführt. Die ermittelten Schadstoffwerte lassen dies zu. In der Pfahlgründung sind Verdrängerpfähle und Teilverdrängerpfähle vorgesehen, welche nur wenig Bodenaushub erzeugen. Da die Böden, die hinsichtlich des sulfatsauren Potentials erkundet worden sind, deutlich tiefer als -1,00 m ü NN und damit 50 cm unter der tiefsten Rohrgrabensohle anstehen, ist ein Aufkommen von sulfatsaurem Boden während der Bauarbeiten nahezu ausgeschlossen. Durch eine geologisch-bodenkundliche Baubegleitung wird sichergestellt, dass im Rahmen der Bauarbeiten auffällige Böden vor Ort überprüft werden: vor-Ort Untersuchungen, Einsatz von Salzsäure und/oder H₂O₂, pH-Wert-Untersuchungen (s. Geobericht 25). Sollten sich Hinweise auf potentiell sulfatsaure Böden ergeben,- hierbei sollte besonders das Umfeld von Bohrstelle BS 1 beachtet werden, sind diese zu beproben und kurzfristig chemisch-analytisch zu untersuchen. Entsprechende Bodenmassen sind unverzüglich luftdicht abzudecken.</p> | Oberboden | Sand | Schluff | Zersetzter Torf | 10975 | 1710 | 1028 | 468 |
|-----------|------|---|-----------------|------|---------|-----------------|-------|------|------|-----|
| Oberboden | Sand | Schluff | Zersetzter Torf | | | | | | | |
| 10975 | 1710 | 1028 | 468 | | | | | | | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p><u>Bedenken der Waldbehörde</u></p> <p>Wie bereits das Forstamt Neuenburg im vorangegangenen Beteiligungsverfahren erwähnt hat, befindet sich eine Waldfläche unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Auch in der Begründung zur Bauleitplanung wird dies erwähnt. Gem. § 1 Abs. 1 S. 1 und 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen bauliche Anlagen so beschaffen sein, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Ich rege daher an, eine Erhöhung des Abstandes der Bebauung zum Wald auf mind. 30 Meter erneut zu prüfen.</p> | <p>Nach Vorlage der Analyseergebnisse sind weitere Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Das Altablagerungskataster ergibt keine Hinweise auf einen Altstandort. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis gesetzt.“</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Situation wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Abstand von einer Baumlänge unterschritten. Der angrenzende Waldbereich ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauung, im südlichen Bereich, durch bauliche Anlagen bereits vorgeprägt.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|--|---|---|
| | <p><u>ÖPNV Belange</u></p> <p>Im Bereich der geplanten Ansiedlung eines Toom-Baumarktes befindet sich die Haltestelle Nadörst, Hohe Vier an der B72. Die Haltestellen sind notwendig um insbesondere die Schülerbeförderung für die dort einsteigenden Schüler zu gewährleisten. Ebenso erfüllt die Haltestelle weitere Aufgaben im ÖPNV allgemein (Studentakt der Buslinie 411 zwischen Georgsheil und Norden).</p> <p>Ich weise darauf hin, dass diese Bushaltestelle noch barrierefrei ausgebaut werden muss. Die Haltestelle Hohe Vier ist in Richtung Georgsheil bereits ausgebaut.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Präklusionsregelung des § 47 Abs. 2a VwGO mit Wirkung vom 02.06.2017 ersatzlos aufgehoben wurde. 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.</p> <p>Gern. § 4 Abs. 4 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung (gern. § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB) und die auszulegenden Unterlagen (gern. § 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/).</p> <p>Ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die in der Stellungnahme genannte Bushaltestelle befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und ist Bestandteil der Bundesstraße, einer höherrangigen Planung. Damit unterliegt der Inhalt dieser Stellungnahme nicht dieser Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>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 <i>„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.“</i> /BVerwG 4 CN 3.12)</p> <p>Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann nicht aus dieser Stellungnahme abgeleitet werden.</p> | |
| <p>9.</p> | <p>Deutsche Telekom Technik - mit Schreiben vom 27.11.2019</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> | <p>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.</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>(Siehe hierzu anl. Planunterlagen)</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de) Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planunasanzeiaen@telekom.de</p> | |
| <p>10.</p> | <p>Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich – mit Schreiben vom 15.11.2019</p> <p>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.</p> <p>Stellungnahme als TÖB:</p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p> | <p>Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 205 V erfolgt die konkrete Dimensionierung und hydraulische Nachweis der festgesetzten Entwässerungsanlagen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| <p>11.</p> | <p>Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 11.11.2019</p> <p>Gegen die 100. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. 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.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.</p> |
| <p>12.</p> | <p>EWE Netz GmbH – mit Schreiben vom 08.11.2019</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> |

| | | |
|------------|---|--|
| | <p>vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ 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.ewenetz.de/aeschaefstkunden/service/leitunasplaene-abrufen.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Werner Mülder unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754245.</p> | |
| <p>13.</p> | <p>Deutsche Bahn AG – mit Schreiben vom 26.11.2019</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Zu der Aufstellung der 100. Flächennutzungsplanänderung haben wir bereits im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Unsere Gesamtstellungnahme vom 16.07.2018 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-18-31205+31207 behält weiterhin ihre Gültigkeit und ist zu beachten.</p> <p>Die schalltechnische Stellungnahme Nr. 3994-19-L2_01_01 der IEL GmbH</p> | |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>nehmen wir zur Kenntnis.</p> <p>Bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist zwingend zu beachten, dass weder Dach-, Oberflächen- noch sonstige Abwässer auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und die Satzung zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Schreiben vom 16.07.2018:</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p> <p>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.</p> | <p>Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> <p>Mit Abschluss der Bauleitplanung erfolgt eine Zustellung der Planunterlagen im Sinne der Stellungnahme.</p> <p>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.</p> |
|--|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.</p> <p>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 Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit oder ohne Last am Haken grundsätzlich untersagt. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind</p> | <p>Im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt keine Überplanung des planfestgestellten DB Geländes.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> <p>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.</p> |
|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Die DB AG übernimmt keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden, die mit den Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>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</p> | <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird das schalltechnische Gutachten ergänzt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen werden erfasst und beurteilt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die gesunden Arbeitsverhältnisse über passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der</p> |
|--|--|---|

| | | |
|------------|---|--|
| | <p>Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>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.</p> <p>Wir empfehlen daher vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB AG, DB Immobilien, bei allen Baumaßnahmen durch den Bauherrn. Bei Bauten, die nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden, ist die DB als Nachbar am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden.</p> | <p>Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> |
| <p>14.</p> | <p>Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. – mit Schreiben vom 06.11.2019</p> <p>Aus Sicht des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland e.V. ist der avisierte Standort für den großflächigen toom-Baumarkt in Nadörst unglücklich gewählt.</p> <p>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.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte eine Prüfung der Standortalternativen. Im Ergebnis scheidet eine anderweitige Standortentscheidung aufgrund der Standortvoraussetzung, wie verfügbare Größe und der verkehrlichen Anbindung sowie durch Restriktionen (wie z.B. eine schutzwürdige Wohnbebauung in der Umgebung) der Alternativstandorte aus. Folglich bestehen gegenüber</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>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</p> | <p>dem von der Stadt Norden gewählten Standort für den toom Baumarkt keine alternativen Standorte.</p> <p>Durch die angrenzende, stark befahrene Bundesstraße B 72 ist das Vorhabengebiet von dem östlich gelegenen Waldgebiet abgeschnitten und daher auch einer erheblichen Belastung durch das hohe Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Weiterhin erfolgt eine trennende Wirkung durch ein Siedlungsband, bestehend aus mehreren Einzelhäusern entlang der Bundesstraße, die wiederum durch den Berumerfehnkanal mit einem beidseitigen 10 m Räumstreifen vom Waldrand getrennt sind. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Eisenbahnstrecke sowie ein Solarpark und darüber hinaus das Gewerbegebiet „Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor“.</p> <p>Der vorliegende Planungsfall beschränkt sich aufgrund der besonderen Standortanforderungen auf das Vorhabengebiet. Das geplante Vorhaben setzt eine gute verkehrliche Anbindung an einer Hauptverkehrsstraße sowie eine ausreichende Flächengröße voraus, um eine Realisierbarkeit zu gewährleisten. Daher wird mit der Zielabweichung keine Übertragbarkeit (Präcedenzwirkung) an anderen Standorten vorbereitet. Entsprechend der räumlichen Anforderungen handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Standorttypik, wodurch eine weitere Einzelhandelsandiedlung in diesem Bereich nicht erkennbar ist.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Das Ergebnis des Moderationsverfahrens wurde beachtet. Folglich ist das zentrenrelevante Sortiment verträglich mit der Raumstruktur.</p> |
|--|---|--|

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>innenstadtrelevantem Sortiment führt unweigerlich zur Schwächung der Innenstadt.</p> <p>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.</p> | <p>Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Norden sind zentrenrelevante Neben- und Randsortimente außerhalb des Innenstadtzentrums bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800qm VKF innenstadtverträglich.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. 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.</p> |
| <p>15.</p> | <p>Landwirtschaftlicher Hauptverein – mit Schreiben vom 13.11.2019</p> <p>Folgende Anmerkungen zur 100. Änderung des F-Plans der Stadt Norden (toom-Markt Nadörst) teilen wir ergänzend zu unseren Anmerkungen vom 13.07.2018 mit, welche weiterhin bestehen bleiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die benannten Flächen werden von einem typisch ostfriesischen Milchviehfutterbaufamilienbetrieb bewirtschaftet und machen einen nicht unerheblichen Teil seiner Betriebsfläche aus. Aufgrund der Novellierung der düngerechtlichen Bestimmungen seit 2017 und der | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Forderungen des Bundes nach weiterer Verschärfung, wird der Flächenverlust zu einer Existenzgefährdung des Betriebes führen. Die dort geborgenen Futtermengen sind nach den neuen Regeln nicht kurzfristig durch eine erhöhte Düngung auf anderen Futterflächen ausgleichbar, sondern nur durch Ersatzflächen, welche übrige Betriebe wiederum belasten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der Entwässerung verweisen wir zusätzlich zu unseren in der letzten Stellungnahme gemachten Aussagen auf die Ergebnisse des Projektes KLEVER, wo u.a. von einer Zunahme von Starkregenereignissen ausgegangen wird. Diese sind bei der Planung | <p>Bei einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb kann ein Verlust an Eigentumsflächen oder von langfristig gesicherten Pachtflächen das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb verletzen. Nach allgemeiner Erfahrung kann aber ein Verlust von Flächen in einer Größenordnung von bis zu 5% der Betriebsfläche einen gesunden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in der Regel nicht gefährden. Deshalb kann der Planungsträger regelmäßig bei einer Landinanspruchnahme bis zu diesem Anhaltswert ohne Einholung eines landwirtschaftlichen Sachverständigengutachtens ausgehen, dass eine vorhabenbedingte Existenzgefährdung oder Vernichtung, des in Rede stehenden Betriebs nicht eintritt (vgl. Gierke/Schmidt –Eichstaedt: Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rdn. 2628).</p> <p>Hierbei ist ferner zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um Eigentumsflächen oder einen langfristig gesicherte Pachtfläche handelt. Die Fläche wurde den Landwirt zur Nutzung überlassen und kann von der Stadt Norden jederzeit im Bedarfsfall gekündigt werden. Dieses Kündigungsrecht wurde vereinbart, um die Flächen ggf. einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.</p> <p>Folglich musste der Landwirt mit einer Aufhebung rechnen, und konnte nicht auf eine langfristige Bewirtschaftung des Plangebietes vertrauen.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung werden die Starkregenereignisse nach den maßgeblichen Regelwerken (DWA A118 und DWA A117) beachtet.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|---|
| | <p>zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p> <p>Stellungnahme vom 13.07.2018:</p> <p>Folgende Anmerkungen zum B-Plan Nr. 205V (toom-Baumarkt Nadörst) und zur 100.</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norden möchten wir zu bedenken geben:</p> <p>Wir lehnen die Ausweisung dieses Gebietes für die Errichtung des Baumarktes 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 (Uggant-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.</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Gewerbegebiet Nadörst befinden sich entlang der Hauptachse großflächige Handelsbetriebe. Diese sind dort jedoch nur aus Gründen des Bestandsschutzes und der Betriebssicherung zulässig. Eine Ansiedlung weiterer großflächiger Handelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet entspricht nicht den städtebaulichen Absichten 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. Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist das Planungsziel mittel- bzw. langfristig nicht umsetzbar und eine Bauleitplanung wäre für diesen Bereich als funktionslos zu beurteilen. Weiterhin ist dieser Gewerbebestandort vordringlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes angedacht. Die Stadt Norden möchte ein mögliches Verdrängen von</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>- Wir befürchten, dass sich ein Unfallschwerpunkt entwickeln wird, da der anliegende Radweg aus diesem Niederungsgebiet schwer einsehbar sein wird.</p> <p>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.</p> | <p>potentiellen produzierenden Gewerbebetrieben durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen.</p> <p>Ferner sind die von der Bauleitplanung ausgehenden Marktverhältnisse, wie hier die Bodenpreisbildung, nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt, innerhalb dessen die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nachgewiesen wird.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: 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.</p> <p>Die Planungen des Radweges sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und werden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgewogen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|-------------------|---|---|
| <p>16.</p> | <p>NLStV – mit Schreiben vom 16.10.2019</p> <p>Zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich im Verfahren gem. §4(1) BauGB bereits eine Stellungnahme abgegeben. Im Grunde bestehen keine Bedenken. Die Einzelheiten zur verkehrlichen Erschließung und dem damit verbundenen Umbau der B72 werden im Bebauungsplan und im noch ausstehenden Planfeststellungsverfahren geregelt.</p> <p>Der Geltungsbereich der F-Planänderung wurde offensichtlich geringfügig reduziert. Ich gehe davon aus, dass die Änderung auf den Bebauungsplan abgestimmt ist.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Ablichtung der Planunterlagen übersandt.</p> |
| <p>17.</p> | <p>LBEG – mit Schreiben vom 21.11.2019</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Stellungnahme des LBEG, Fachbereich Bauwirtschaft vom 11.07.2018 (Zeichen: L3.3- L68503-03 01-2018-0176-Scha) zum Vorhaben gilt inhaltlich unverändert auch für den aktuellen Planungsstand.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Während der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Minimierung der Beeinträchtigungen in das Schutzgut bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten z.B. entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.</p> <p>Bzgl. der Thematik sulfatsaurer Böden verweisen wir auf die erschienenen Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25). Diese sind auf unserer Internetseite unter www.lbea.niedersachsen.de (Karten, Daten und Publikationen > Publikationen > Geofakten) eingestellt. Zudem weisen wir auf den Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) hin. In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Der Inhalt der Stellungnahme wurde durch das Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüstring 09.04.2020 durch folgende abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Stellungnahme abgewogen:</p> <p>„Die Nadörst Projektentwicklung GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Baumarktes in Norden-Nadörst. Das zukünftige Baugebiet liegt nördlich des Ortsteils Altendeich und unmittelbar westlich der Bundesstraße 72 (Anlage/Lageplan). Durch die geplante Nutzung wird der oberflächennahe Boden im gekennzeichneten Bereich (Anlage/Lageplan) durch Gebäude, Betriebsflächen, Fahrbahnen, Parkplätze und ein Regenrückhaltebecken vollständig in Anspruch genommen. Die landwirtschaftlichen Flächen neben dem Bauvorhaben werden dagegen durch das Bauvorhaben nicht angetastet.“</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>Da im nördlichen Bereich des Bauvorhabens sowie unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend der Verdacht auf (potentiell) sulfatsaure Böden bestand, wurden gemäß der geplanten Kanaltrassen/Aushubbereiche entsprechende Erkundungsarbeiten durchgeführt und sieben Kleinrammbohrungen niedergebracht (Ingenieurbüro Linnemann, Kurzbericht vom 10.07.2018).</p> <p>Die auffälligsten Tiefenbereiche (organische bzw. torfige Schluffe, H₂S-Geruch) wurden als Einzelproben chemisch-analytisch untersucht und ausgewertet.</p> <p>Des Weiteren wurden zusätzlich 15 Bohrungen für baugrundanalytische Zwecke ausgeführt (Schmitz & Beilke Ingenieure), so dass Ergebnisse von insgesamt 22 Bohrungen auf dem Gelände vorliegen. Bei einer Eingriffsflächen von ca. 3 ha übertrifft dieser Untersuchungsumfang die Empfehlungen der Geofakten 25 (mindestens acht Bohrungen auf 2- 3 ha) deutlich.</p> <p>Alle Aufschlüsse wurden schichtenweise geologisch/bodenkundlich angesprochen. Bei Verdacht auf sulfatsaure Eigenschaften (Farbe, Geruch, Humusgehalt, Grundwasserstand, Fleckungen) wurde eine nähere Untersuchung durch das Chemische Untersuchungsamt Emden veranlasst. Genauer untersucht wurden sieben verdächtige Schichten/Einzelproben an sieben Standorten. Das Ergebnis ergab sechs nicht potentiell saure Böden und eine potentiell sulfatsaure Probe.</p> <p>Auf Grundlage der Aufschlussergebnisse und der geplanten Tiefbauarbeiten wurde zur Minimierung des Aushubs (potentiell) sulfatsaurer Böden, die vornehmlich im Tiefenniveau ab 1,5 m unter GOK anstehen, die geplante Geländeoberkante auf ca. 1,00 m ü NN und damit etwa 40 – 50 cm über das ursprüngliche Geländeniveau angehoben.</p> |
|--|--|---|

| | | <p>Somit kann die maximale Eingriffstiefe in den Rohrgräben auf -0,50 m ü NN verringert werden. Unter dem Gartencenter wird hiermit die Aushubbasis auf -0,20 m ü NN und unter den Verkehrsflächen und dem Gebäude auf 0,00 m ü NN angehoben (s. Bohrprofile mit Aushubtiefen). Mit dieser Planungsvariante fallen folgende Böden/Aushubmassen an (Angabe in m³)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Oberboden</th> <th>Sand</th> <th>Schluff</th> <th>Zersetzer Torf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10975</td> <td>1710</td> <td>1028</td> <td>468</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Oberboden wird, soweit möglich, in den Grünflächen belassen oder wieder eingebaut. Sand, der überschüssige Oberboden, der gut zersetzte Torf der Oberschichten und der Schluff werden einer Nutzung im Landschaftsbau zugeführt. Die ermittelten Schadstoffwerte lassen dies zu. In der Pfahlgründung sind Verdrängerpfähle und Teilverdrängerpfähle vorgesehen, welche nur wenig Bodenaushub erzeugen. Da die Böden, die hinsichtlich des sulfatsauren Potentials erkundet worden sind, deutlich tiefer als -1,00 m ü NN und damit 50 cm unter der tiefsten Rohrgrabensohle, anstehen, ist ein Aufkommen von sulfatsaurem Boden während der Bauarbeiten nahezu ausgeschlossen. Durch eine geologisch-bodenkundliche Baubegleitung wird sichergestellt, dass im Rahmen der Bauarbeiten auffällige Böden vor Ort überprüft werden: vor-Ort Untersuchungen, Einsatz von Salzsäure und/oder H₂O₂, pH-Wert-Untersuchungen (s. Geobericht 25) Sollten sich Hinweise auf potentiell sulfatsaure Böden ergeben,- hierbei sollte besonders das Umfeld von Bohrstelle BS 1 beachtet werden, sind zu diese zu beproben und kurzfristig chemisch-analytisch zu untersuchen.</p> | Oberboden | Sand | Schluff | Zersetzer Torf | 10975 | 1710 | 1028 | 468 |
|-----------|------|---|----------------|------|---------|----------------|-------|------|------|-----|
| Oberboden | Sand | Schluff | Zersetzer Torf | | | | | | | |
| 10975 | 1710 | 1028 | 468 | | | | | | | |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Schreiben vom 11.07.2018</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>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.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nördlichen Teil der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund (Lockergesteine mit geringer Steifigkeit) an.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen</p> | <p>Entsprechende Bodenmassen sind unverzüglich luftdicht abzudecken. Nach Vorlage der Analysenergebnisse sind weitere Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Das Altablagerungskataster ergibt keine Hinweise auf einen Altstandort. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis gesetzt.“</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> |
|--|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>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 1997-2:2010-10 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.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> <p>Dem Bodenschutz wird hierbei insbesondere durch die Entsiegelung mit dem Abriss eines Wohnhauses zur Herstellung einer Kompensationsmaßnahme Rechnung getragen.</p> |
|--|--|

dienen der ganzheitlichen Betrachtung und dem Abwägungsprozess, sowie der Beachtung des Wertes und der Schutzwürdigkeit von Boden als Grundlage 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.

Der Hinweis wird beachtet.

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Wir begrüßen sehr die frühzeitige Untersuchung des Standortes auf das Vorkommen potenziell sulfatsaurer Böden bzw. Sedimente. Allerdings geben 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.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p> | <p>Erläuterung: Der Inhalt der Stellungnahme wurde durch das Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüstring 09.04.2020 durch folgende Abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Stellungnahme abgewogen:</p> <p>„Die Nadörst Projektentwicklung GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung eines Baumarktes in Norden-Nadörst. Das zukünftige Baugebiet liegt nördlich des Ortsteils Altendeich und unmittelbar westlich der Bundesstraße 72 (Anlage/Lageplan).</p> <p>Durch die geplante Nutzung wird der oberflächennahe Boden im gekennzeichneten Bereich (Anlage/Lageplan) durch Gebäude, Betriebsflächen, Fahrbahnen, Parkplätze und ein Regenrückhaltebecken vollständig in Anspruch genommen. Die landwirtschaftlichen Flächen neben dem Bauvorhaben werden dagegen durch das Bauvorhaben nicht angetastet.</p> <p>Da im nördlichen Bereich des Bauvorhabens sowie unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend der Verdacht auf (potentiell) sulfatsaure Böden bestand, wurden gemäß der geplanten Kanaltrassen/Aushubbereiche entsprechende Erkundungsarbeiten durchgeführt und sieben Kleinrammbohrungen niedergebracht (Ingenieurbüro Linnemann, Kurzbericht vom 10.07.2018).</p> <p>Die auffälligsten Tiefenbereiche (organische bzw. torfige Schluffe, H₂S-Geruch) wurden als Einzelproben chemisch-analytisch untersucht und ausgewertet.</p> <p>Des Weiteren wurden zusätzlich 15 Bohrungen für baugrundanalytische Zwecke ausgeführt (Schmitz & Beilke Ingenieure), so dass Ergebnisse von insgesamt 22 Bohrungen auf dem Gelände vorliegen. Bei einer</p> |
|--|--|--|

| | | <p>Eingriffsflächen von ca. 3 ha übertrifft dieser Untersuchungsumfang die Empfehlungen der Geofakten 25 (mindestens acht Bohrungen auf 2- 3 ha) deutlich.</p> <p>Alle Aufschlüsse wurden schichtenweise geologisch/bodenkundlich angesprochen. Bei Verdacht auf sulfatsaure Eigenschaften (Farbe, Geruch, Humusgehalt, Grundwasserstand, Fleckungen) wurde eine nähere Untersuchung durch das Chemische Untersuchungsamt Emden veranlasst. Genauer untersucht wurden sieben verdächtige Schichten/Einzelproben an sieben Standorten. Das Ergebnis ergab sechs nicht potentiell saure Böden und eine potentiell sulfatsaure Probe.</p> <p>Auf Grundlage der Aufschlussergebnisse und der geplanten Tiefbauarbeiten wurde zur Minimierung des Aushubs (potentiell) sulfatsaurer Böden, die vornehmlich im Tiefenniveau ab 1,5 m unter GOK anstehen, die geplante Geländeoberkante auf ca. 1,00 m ü NN und damit etwa 40 – 50 cm über das ursprüngliche Geländenniveau angehoben.</p> <p>Somit kann die maximale Eingriffstiefe in den Rohrgräben auf -0,50 m ü NN verringert werden. Unter dem Gartencenter wird hiermit die Aushubbasis auf -0,20 m ü NN und unter den Verkehrsflächen und dem Gebäude auf 0,00 m ü NN angehoben (s. Bohrprofile mit Aushubtiefen).</p> <p>Mit dieser Planungsvariante fallen folgende Böden/Aushubmassen an (Angabe in m³)</p> <table border="1" data-bbox="1267 1129 2072 1201"> <thead> <tr> <th>Oberboden</th> <th>Sand</th> <th>Schluff</th> <th>Zersetzter Torf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10975</td> <td>1710</td> <td>1028</td> <td>468</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Oberboden wird, soweit möglich, in den Grünflächen belassen oder wieder eingebaut. Sand, der überschüssige Oberboden, der gut zersetze</p> | Oberboden | Sand | Schluff | Zersetzter Torf | 10975 | 1710 | 1028 | 468 |
|-----------|------|---|-----------------|------|---------|-----------------|-------|------|------|-----|
| Oberboden | Sand | Schluff | Zersetzter Torf | | | | | | | |
| 10975 | 1710 | 1028 | 468 | | | | | | | |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Torf der Oberschichten und der Schluff werden einer Nutzung im Landschaftsbau zugeführt. Die ermittelten Schadstoffwerte lassen dies zu. In der Pfahlgründung sind Verdrängerpfähle und Teilverdrängerpfähle vorgesehen, welche nur wenig Bodenaushub erzeugen.</p> <p>Da die Böden, die hinsichtlich des sulfatsauren Potentials erkundet worden sind, deutlich tiefer als -1,00 m ü NN und damit 50 cm unter der tiefsten Rohrgrabensohle, anstehen, ist ein Aufkommen von sulfatsaurem Boden während der Bauarbeiten nahezu ausgeschlossen.</p> <p>Durch eine geologisch-bodenkundliche Baubegleitung wird sichergestellt, dass im Rahmen der Bauarbeiten auffällige Böden vor Ort überprüft werden: vor-Ort Untersuchungen, Einsatz von Salzsäure und/oder H₂O₂, pH-Wert-Untersuchungen (s. Geobericht 25)</p> <p>Sollten sich Hinweise auf potentiell sulfatsaure Böden ergeben,- hierbei sollte besonders das Umfeld von Bohrstelle BS 1 beachtet werden, sind zu diese zu beproben und kurzfristig chemisch-analytisch zu untersuchen. Entsprechende Bodenmassen sind unverzüglich luftdicht abzudecken. Nach Vorlage der Analysenergebnisse sind weitere Maßnahmen zu treffen.</p> <p>Das Altablagerungskataster ergibt keine Hinweise auf einen Altstandort. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis gesetzt.“</p> |
|--|--|--|

| | | |
|-------------------|---|--|
| <p>18.</p> | <p>Entwässerungsverband Norden - mit Schreiben vom 14.10.2019</p> <p>Weil in den ausliegenden Planunterlagen noch nichts Konkretes zur Oberflächenentwässerung ausgeführt ist, erübrigt sich ein Nachtrag zur vorliegenden Stellungnahme vom 10.7.2018.</p> <p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 205V und im Zuge des Planfeststellungsverfahrens werden wir uns erneut äußern.</p> <p>Entwässerungsverband Norden - mit Schreiben vom 10.07.2018</p> <p>Das Plangebiet liegt in einer Senke, die westlich vom Bahnkörper und östlich von der Bundesstraße eingfasst ist. Dadurch ist die Gewährleistung einer auch bei anhaltendem Starkregen (HQ100) ausreichenden Vorflut extrem schwierig zu realisieren.</p> <p>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 Mehr-Mengen nicht ausreicht.</p> <p>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</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht die 100. Flächennutzungsplanänderung und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p> |
|-------------------|---|--|

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>verpflichten. Verantwortlich dafür ist die jeweilige Gemeinde, hier also die Stadt Norden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund fordern wir den Nachweis einer ausreichenden Vorflut bis zur Einmündung des Kalkmühlenschloot in das Verbandsgewässer Addingaster Tief (nördl. Arm).</p> <p>Falls dieser Vorflutweg nicht ausreicht, wäre alternativ zum Ausbau der oben beschriebenen Gewässer eine Rohr-Unterquerung der B72 zum Berumerfehkanal in Erwägung zu ziehen - vgl. Gewerbegebiet am Südring bei SCORE.</p> | |
| <p>19.</p> | <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben 05.11.2019</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> |

| | | |
|-------------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland | |
| <p>20.</p> | <p>OOWV mit Schreiben vom 24.10.2019</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200 GG des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p> <p>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 überpflanzt werden dürfen.</p> <p>Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Planungsgebiet um ein Sondergebiet</p> | <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung 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 Trassenplanung werden die erforderlichen Schutz- und Unterhaltungsbereiche öffentlich – rechtlich abgesichert.</p> <p>Die Leitungstrasse wird nachrichtlich innerhalb der 100. Flächennutzungsplanung aufgenommen.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.</p> <p>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.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge</p> | <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p> |
|---|---|

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>durchgeführt werden.</p> <p>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.</p> | |
| <p>21.</p> | <p>IHK für Ostfriesland u. Papenburg mit Schreiben vom 28.11.2019</p> <p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Planunterlagen mit Datum vom 8. Juni 2018. Diese haben wir eingehend geprüft.</p> <p>Nach sorgfältiger Abwägung möchten wir zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Schreiben vom 29.06.2018</p> <p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Planunterlagen mit Datum vom 8. Juni 2018. Diese haben wir eingehend geprüft.</p> | <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p> |

| | | |
|------------|--|---|
| | <p>Nach sorgfältiger Abwägung möchten wir zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p>22.</p> | <p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 21.10.2019</p> <p>Mit Datum vom 29.06.2018 haben wir zu dem o. g. Vorhaben bereits eine Stellungnahme abgegeben, auf die wir inhaltlich an dieser Stelle verweisen.</p> <p>Stellungnahme vom 29.06.2018:</p> <p>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.</p> <p>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</p> | <p>Die Begründung wird redaktionell geändert.</p> <p>Erläuterung: Im Gewerbegebiet Nadörst befinden sich entlang der Hauptachse großflächige Handelsbetriebe. Diese sind dort jedoch nur aus Gründen des Bestandsschutzes und der Betriebssicherung zulässig. Eine Ansiedlung weiterer großflächiger Handelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet entspricht nicht den städtebaulichen Absichten 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.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Umgangs mit der wertvollen Ressource Boden sind in diesem Zusammenhang ein besonderes Augenmerk zu richten.</p> <p>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.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wäre es nach unserer Auffassung sinnvoller und zweckdienlicher, das geplante Bauvorhaben im bestehenden Gewerbegebiet Leegemoor zu realisieren.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist das Planungsziel mittel- bzw. langfristig nicht umsetzbar und eine Bauleitplanung wäre für diesen Bereich als funktionslos zu beurteilen. Weiterhin ist dieser Gewerbebestandort vordringlich für Betriebe des produzierenden Gewerbes angedacht. Die Stadt Norden möchte ein mögliches Verdrängen von potentiellen produzierenden Gewerbebetrieben durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen.</p> <p>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.</p> <p>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 Bestandsschutzes und der Betriebssicherung zulässig. Eine Ansiedlung weiterer großflächiger Handelsbetriebe in diesem Gewerbegebiet entspricht nicht den städtebaulichen Absichten 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</p> |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>mögliches Verdrängen von potentiellen produzierenden Gewerbebetriebe durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließen. Die von der Bauleitplanung ausgehenden Marktverhältnisse sind nicht abwägungsrelevant.</p> |
| <p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in der Zeit vom 14.10.2019 bis zum 29.11.2019 folgende Stellungnahmen von Bürgern eingegangen:</p> | | |