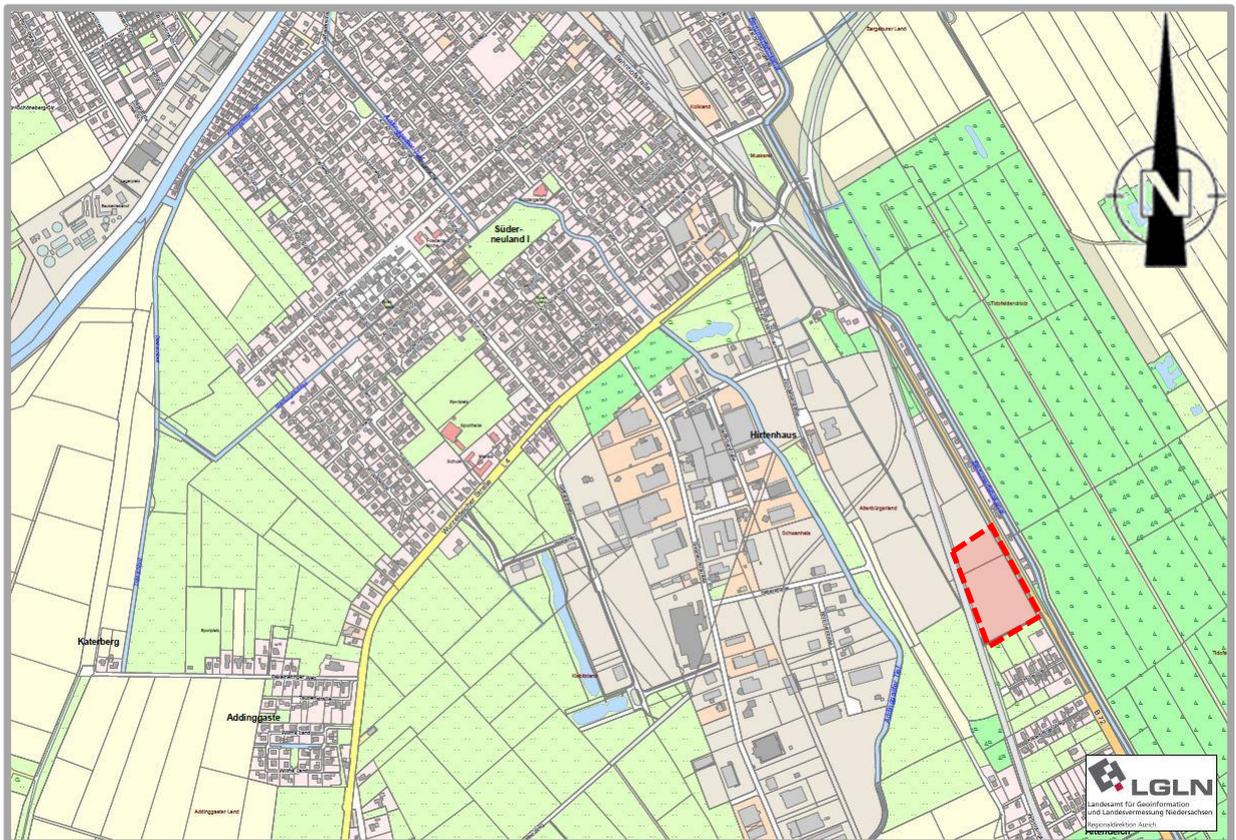


Landkreis Aurich

100. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG



Stand 10.06.2020

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

weiner
planungsbüro

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	4
3	PLANUNGSVORGABEN.....	5
3.1	Regionale Raumordnung	7
3.2	Zielabweichungsverfahren	8
3.3	Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens	10
4	BESTAND, GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND VERKEHR	13
4.1	Nutzung	13
4.2	Verkehr	13
4.3	Altstandorte / Altablagerungen.....	15
5	Bestehende und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan	18
6	Städtebauliches Konzept.....	19
7	Flächen für die Wasserwirtschaft	21
8	Schallschutz	22
9	Waldbelange	24
10	Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur	25
11	Natur und Landschaft	26
12	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	32

Anlagen:

- Die Bundesstraße (B72) in Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017
- Ergänzende Stellungnahme zu den Nachnutzungsoptionen der toom-Baumarkt Altstandorte in Norden und Marienhafte sowie zu den veränderten überschlägigen Auswirkungen, Dr. Lademann & Partner, Stand 17.10.2017
- Ergänzende Stellungnahme zur Klärung offener Aspekte im Nachgang zur 1. Moderationsrunde toom Norden, Dr. Lademann & Partner, Stand 08.03.2019
- Schalltechnisches Gutachten (IEL GmbH, Bericht Nr. 3994 – 17 –L2)
- Schalltechnische Beratung (IEL GmbH, Stellungnahme Nr. 3994 – 19 –L2_01_01)
- Darstellung geplanter Tiefbauarbeiten bzw. Gründungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Vorkommens potentiell sulfatsaurer Böden, Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüsting, April 2020

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die vorliegende 100. Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Norden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes in Nadörst zu schaffen.

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

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

Der toom-Baumarkt soll über eine Verkaufsfläche von etwa 9.000 m² verfügen. Damit handelt es sich planungsrechtlich um einen großflächigen Einzelhandel und erfordert daher die Darstellung einer Sonderbaufläche. Das Vorhaben soll den green building Standards der Firma toom Baumarkt GmbH entsprechend errichtet werden, d.h. mit Verwendung von Wärmetauschern, Photovoltaikanlagen, natürlicher Raumbelichtung etc.

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

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

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

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

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

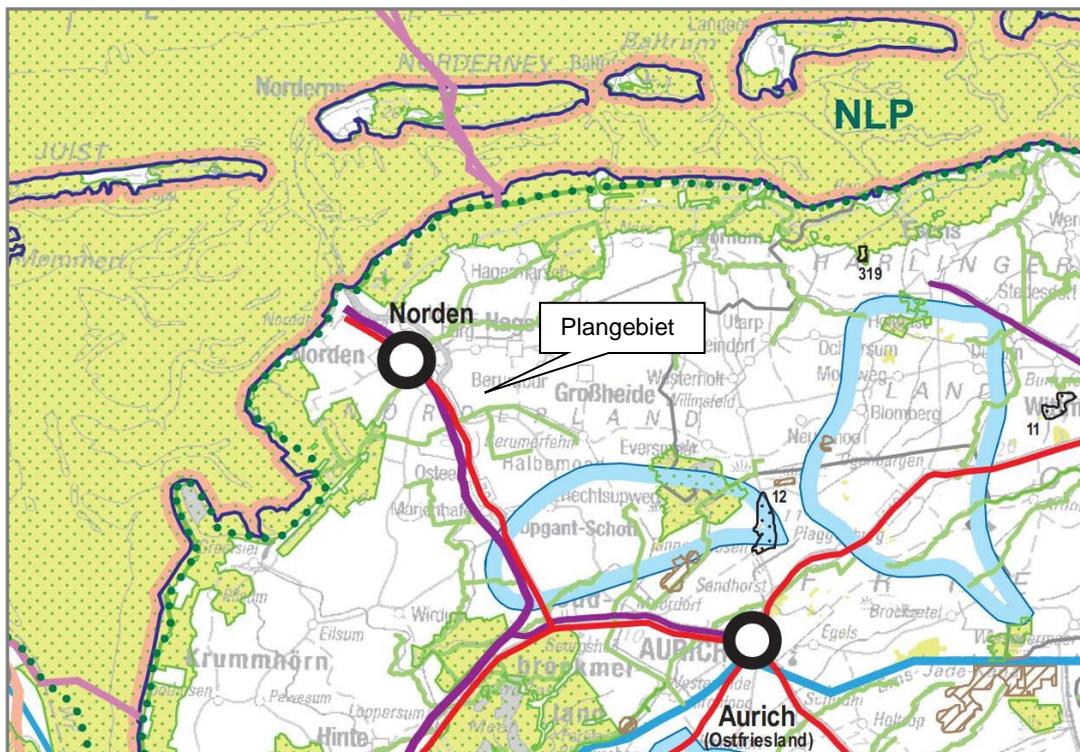
Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2, 8 ha. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Luftbild des Änderungsbereichs mit umliegenden Nutzungen

3 PLANUNGSVORGABEN

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



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

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

- Im Land Niedersachsen und den Teilräumen Niedersachsens soll eine nachhaltige Raumentwicklung die Voraussetzung für den umweltgerechten Wohlstand folgender Generationen sein. (Kap. 1.1 01 Satz 1)
- Planungen, welche die Entwicklung der Raumstruktur betreffen, sollen zu nachhaltigen Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. (Kap. 1.1 02 Satz 1)

- Das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigung sollen in allen Teilbereich erhöht werden. Dazu soll bei Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, Wettbewerbsfähigkeitsstärkung, Standortpotentialerschließung und Kompetenzfelderschließung ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Raumstruktur beigetragen werden. (Kap. 1.1 05 Satz 1)
- Die ländlichen Regionen Niedersachsens sollen mit ihrer gewerblich-industriellen Struktur mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit Niedersachsens einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung von ländlichen Regionen soll gefördert werden, um u.a. und insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld zu bieten. (Kap. 1.1 07 Satz 1 und 4)

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

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

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

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

3.1 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.

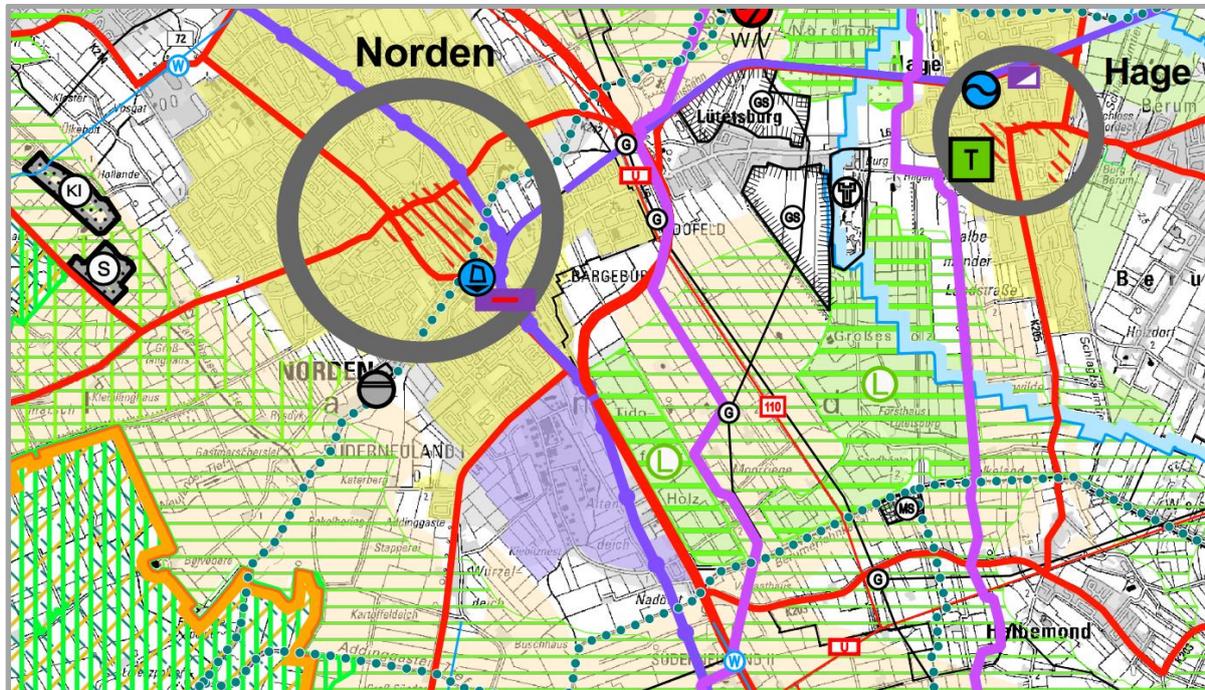


Abbildung: Regionales Raumordnungsprogramm, Auszug (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms werden für den Änderungsbereich folgende Festlegungen getroffen. Unmittelbar angrenzend befindet sich im Westen eine Haupteisenbahnstrecke (Elektrischer Betrieb) und im Osten eine Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 72). Neben diesen linienhaften Verkehrstrassen wird das Plangebiet im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich durch ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe umfasst. Folglich wird das Plangebiet siedlungsstrukturell mit dem Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe verflochten bzw. eingebettet. Weiterhin wird das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums durch das Plangebiet unmittelbar arrondiert.

Im weiteren östlich anliegenden Bereich wird eine Waldfläche als Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung festgelegt.

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

- Die mittelzentralen Standorte in Aurich und Norden sind in der Funktion als Standort für die gewerbliche Entwicklung vorrangig vor grundzentralen Standorten zu sichern und zu entwickeln (Kap. 2.1. 09)
- Mittelzentren sind in den Städten Aurich und Norden festgelegt. In den Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln (Kap. 2.2. 04).

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

Die Bauleitplanung der Stadt Norden widerspricht jedoch einem Ziel der Raumordnung, wonach bauliche Anlagen einen Abstand von 100m zu Waldrändern einzuhalten haben:

04 LROP 3.2.1 03

Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO, haben einen Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten.

Mit dem festgelegten Abstand von 100m von baulichen Anlagen zu Waldrändern, soll diese Pufferzone von störenden Nutzungen und Bebauungen freigehalten werden. Dieses raumordnerische Ziel dient dem Waldschutz als Belang des Landkreises Aurich als unterbewaldete Region und stellt die vorhandenen Waldgebiete unter einen über die Landesplanung hinausgehenden Schutz.

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 Landkreis Aurich mit Zielabweichungsbescheid vom 09.06.2020 als raumverträglich beurteilt.

3.2 Zielabweichungsverfahren

Aufgrund des Widerspruchs dieser Bauleitplanung mit einem Ziel der Raumordnung hat die Stadt Norden unter Anwendung der Verwaltungsvorschriften zum ROG und zum NROG für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren (VV-ROG/NROG- ZAV) eine Befreiung von dem Ziel der Raumordnung herbeigeführt. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift kommt hierbei ein Prüfschema zur Anwendung, um den Nachweis einer raumordnerischen Vertretbarkeit sowie der Wahrung der Grundzüge des Regionalen Raumordnungsprogramms zu erbringen.

Im Zusammenhang mit dieser Bauleitplanung erfolgt ein Planfeststellungsverfahren, welches zur Umsetzung einer Linksabbiegespur der Bundesstraße B 72 und zur Erschließung des Plangebietes dient. Da die Bundesstraße B 72 innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms als Ziel der Raumordnung festgelegt ist, entspricht diese Maßnahme den raumordnerischen Vorgaben. Ein Zielabweichungsverfahren ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Mit der 100. Flächennutzungsplanänderung wird nur ein Ziel der Raumordnung übergangen. 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 (siehe hierzu auch Kap. 6 Städtebauliches Konzept).

Der Ausschluss von siedlungsstrukturellen Alternativstandorten sowie die unvermeidbare Unterschreitung 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.

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.

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“.

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 (Präzedenzwirkung) an anderen Standorten vorbereitet.

Insgesamt stellt die erhebliche Vorbelastung des Vorhabenbereichs eine Atypik der Standortsituation dar, wonach eine Zielabweichung nicht auf die Grundzüge der Planung (Raumordnung) durchgreift.

Die Stadt Norden hat die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 BauGB und § 8 NROG beantragt, der durch den Landkreis Aurich mit einem Zielabweichungsbescheid vom 09.06.2020 als raumverträglich beurteilt wurde.

3.3 Raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandelsvorhabens

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

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

Kongruenzgebot

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

„Das Vorhaben rekrutiert 50 % Umsatz aus dem eigenen Stadtgebiet. Ein weiterer Umsatzanteil ist dem Verflechtungsbereich zuzuordnen (mind. 40 %). Es stammen lediglich 10 % des Umsatzes aus den sonstigen Orten (Streukundenumsätze; zum Teil auch Kunden aus dem übrigen Verflechtungsbereich, welcher nicht zum Einzugsgebiet gezählt wurde). Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bezogen auf die Grundzentren im Einzugsgebiet nicht zu erwarten. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot aperiodisch mittelzentral wird damit entsprochen. Das Vorhaben generiert mindestens 90 % seines Umsatzes aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich.“ (Anlage: Die Bundesstraße (B72) in

Norden als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt, Dr. Lademann & Partner, Stand Juli 2017 S. 66).

Das geplante Vorhaben wird dem Kongruenzgebot aperiodisch mittelzentral gerecht.

Integrationsgebot

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

Konzentrationsgebot

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

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

Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung wird das Konzentrationsgebot als eingehalten angesehen.

Abstimmungsgebot

Für das Vorhaben „toom – Baumarkt Nadörst“ wurde auf Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner das in der Einzelhandelskooperation vorgesehene Moderationsverfahren angewandt. Diese Verträglichkeitsuntersuchung ist Bestandteil dieser Begründung. Das Abstimmungsgebot wurde damit beachtet.

Beeinträchtungsverbot

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

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

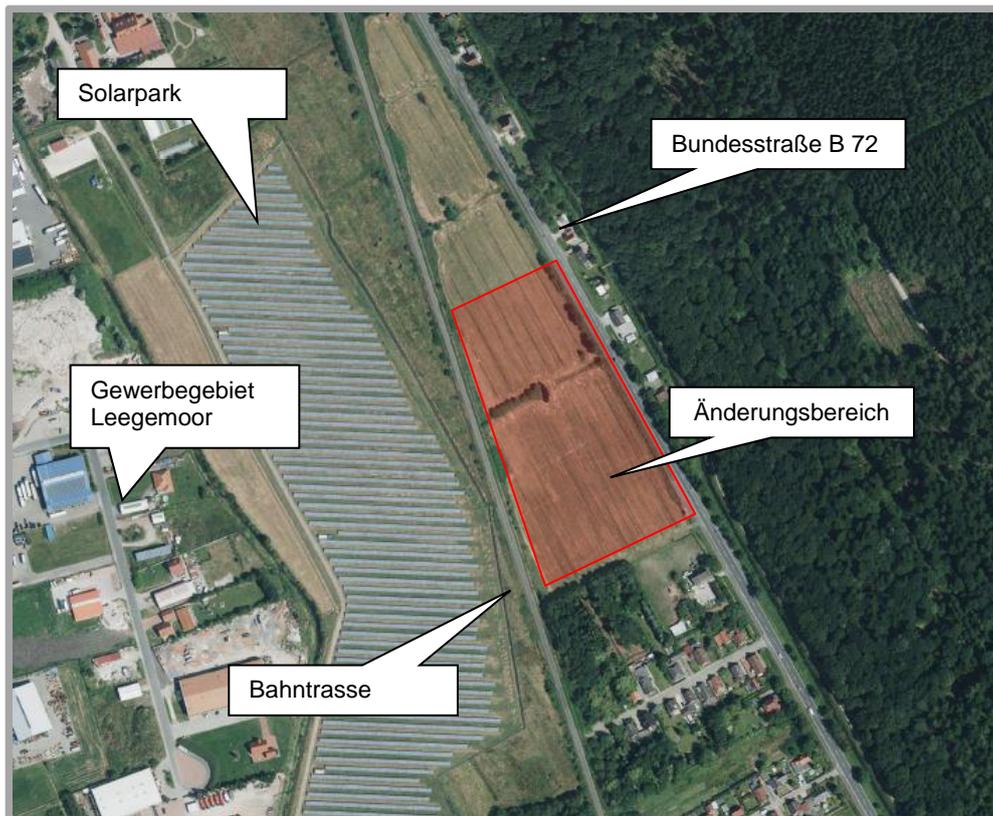
Mit Schreiben vom 13.03.2018 wird die Verlagerung und Erweiterung des toom-Baumarktes als raumordnerisch verträglich bewertet.

Das Ergebnis des Moderationsverfahrens wurde beachtet. Folglich ist das zentrenrelevante Sortiment verträglich mit der Raumstruktur. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Norden sind zentrenrelevante Neben- und Randsortimente außerhalb des Innenstadtzentrums bis max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800qm VKF innenstadtverträglich.

4 BESTAND, GEGENWÄRTIGE NUTZUNG UND VERKEHR

4.1 Nutzung

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



Luftbild des Geltungsbereichs mit gegenwärtigen Nutzungen

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

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße (B 72) mit Verbindung an die überörtlichen Verkehrsachsen. Die innere Erschließung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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 werden aufgrund der Unterbrechung durch den Knotenpunkt vermutlich sinken.

Insgesamt ist daher von einer Verbesserung der verkehrlichen Gesamtsituation auszugehen.

4.3 Altstandorte / Altablagerungen

Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet sind z.Z. nicht bekannt. Das Altablagerungskataster ergibt keine Hinweise auf einen Altstandort. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, wird die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

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

Potentiell sulfatsaure Böden

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein Bodengutachten (Darstellung geplanter Tiefbauarbeiten bzw. Gründungsmaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Vorkommens potentiell sulfatsaurer Böden, Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüstring, April 2020) erstellt, um die Bodeneigenschaften zu ermitteln und um die Anforderungen an die Tiefbau – und Gründungsarbeiten zu beschreiben. Das Kurzgutachten des Ingenieurbüro Linnemann, Hude-Wüstring vom 10.07.2018 wurde durch ein Gutachten vom April 2020 ergänzt und ersetzt.

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.

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).

Die auffälligsten Tiefenbereiche (organische bzw. torfige Schluffe, H₂S-Geruch) wurden als Einzelproben chemisch-analytisch untersucht und ausgewertet.

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.

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.

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.

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

Mit dieser Planungsvariante fallen folgende Böden/Aushubmassen an (Angabe in m³)

Oberboden	Sand	Schluff
10975	1710	1028

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. Dies sind vor-Ort Untersuchungen, Einsatz von Salzsäure und/oder H₂O₂, pH-Wert-Untersuchungen (gem. Geofakten 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. Nach Vorlage der Analyseergebnisse sind weitere Maßnahmen zu treffen.

5 Bestehende und geplante Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

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



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

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

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

Weiterhin werden die in westlichen und östlichen Randbereich befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen übernommen.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

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

Altstandort (Gewerbestraße)

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

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

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

Die Errichtung eines kleineren Baumarktes mit geringerer Verkaufsfläche an anderem Standort, bzw. ein Verbleib der Firma toom am Altstandort ist nicht zielführend: Seit einigen Jahren schon ist ein Absinken der Raumleistung (d.h. Umsatz je m² Verkaufsfläche) in der Baumarktbranche zu beobachten. Aus dieser sinkenden Raumleistung bzw. sinkender Flächenproduktivität folgt ein stetiges Wachsen der Betriebs- und Verkaufsflächengrößen. Für die Erwirtschaftung von Profiten und die Sicherung der (neu zu schaffenden) Arbeitsplätze ist die Großflächigkeit des Baumarktes unabdingbar. Daher werden für neue Baumarktvorhaben Standorte gesucht, die nicht nur ausreichend Platz für das konkrete Vorhaben bieten, sondern

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

Gewerbegebiet Nadörst

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

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

Standorte beidseitig der Ortsumgehung B72 (neu)

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

Insbesondere sind für diese Bereiche keine gewerblichen Anknüpfungspunkte gegeben.

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

7 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

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

Im Sinne der Stellungnahme wird der Unteren Wasserbehörde ein prüffähiger Oberflächenentwässerungsplan mit Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlage zur Genehmigung vorgelegt.

Das Entwässerungskonzept basiert auf einer Entwurfsplanung und enthält hydraulische Berechnungen der Oberflächenentwässerung, des Regenrückhaltebeckens und eines an der Bundesstraße entlang führenden Grabens.

Derzeit wird die Ausführungsplanung erstellt, die aber keine prinzipiellen Änderungen vorsieht. Die Ausführungsplanung wird über einen Entwässerungsantrag an Untere Wasserbehörde und Stadtentwässerung im Rahmen der weiteren Planung eingereicht.

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 im Bauwerk) herstellbar. Zur Aufnahme des Notüberlaufs beim Eintreten eines Regenereignisses größer als der Bemessungsregen, wird ein –Durchlass DN 500 unter der B 71 gebaut.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine private Pumpstation und den Anschluss an die Druckleitung der Stadtentwässerung Norden gesichert.

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 den Graben, entlang der Bundesstraße B 72. Die östlich, nördlich und südlich gelegenen Grenzgräben können vom Plangebiet aus geräumt werden.

8 SCHALLSCHUTZ

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

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

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

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

Mischgebiete (MI)

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

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

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

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

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

Tabelle: Berechnungsergebnisse Beurteilungspegel Tag / Nacht (gerundet)

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

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

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

Entsprechend erfolgen im Rahmen der Bauleitplanung keine Darstellungen zum Schallschutz.

Schieneilärm

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

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

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

9 WALDBELANGE

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Waldflächen. Hierbei handelt es sich um den östlich der Bundesstraße gelegenen Tidofelder Holz und zum anderen um eine kleinere unmittelbar südlich angrenzende Waldfläche.

Der Tidofelder Holz befindet sich in einem Abstand von rd. 70m zum Plangebiet, wonach gem. einem Ziel der Raumordnung der erforderliche Mindestabstand unterschritten wird. Zur Überwindung der raumordnerischen Zielvorgabe wurde von der Stadt Norden ein Zielabweichungsverfahren beim Landkreis Aurich beantragt (siehe hierzu auch Kap. 3.2 Zielabweichungsverfahren).

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Vorhabenstandortes ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Tidofelder Holz durch das Vorhaben ausgeschlossen. Hierbei bilden insbesondere die Bundesstraße sowie die waldseitige Straßenrandbebauung eine bestehende Abschirmung zum geplanten Einzelhandelsvorhaben. Bedingt durch die linienhaften Verkehrsanlagen (Bundesstraße und Bahnanlage) sowie durch die bestehende, unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die gewerblichen Anlagen, ist der Waldrand bereits zum heutigen Zeitpunkt von einer unbelasteten Landschaft abgeschnitten.

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

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

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

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

10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR

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

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

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).

Hierbei ist ferner zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um Eigentumsflächen oder einen langfristig gesicherte Pachtfläche handelt. Die Fläche wurde einem Landwirt zur Nutzung überlassen und kann gem. vertraglicher Vereinbarung von der Stadt Norden jederzeit im Bedarfsfall gekündigt werden. Dieses Kündigungsrecht wurde vereinbart, um die Flächen, wie im vorliegenden Fall, einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

11 NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

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

Für Bauvorhaben des großflächigen Einzelhandels, sofern eine Geschossflächenzahl von 5000 m² übertroffen wird, ist keine zusätzliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVGP erforderlich. Dazu heißt es in der gängigen Kommentierung der BauNVO:

*„Nach § 17 des Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. 25.6.2005 (BGBl. I S. 2350, **Anh. 10**) wird bei B-Plänen für ein Einkaufszentrum, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb oder einen sonstigen großflächigen Handelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 5000 m² und mehr, für den im bisherigen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB ein B-Plan aufgestellt wird (Nr. 18.6 der Anl. 1 zum UVGP), die UVP als **Umweltprüfung** nach den Vorschriften des **BauGB** durchgeführt. Bei einer Geschossfläche von 1000 m² bis weniger als 5000 m² ist für diese Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 2 UVPG durchzuführen (Näheres s. in § 17 UVPG 2005 und **Anh. 10**).“*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauzeitliche Störungen durch optische und akustische Beunruhigungen:

- Auf Grund des relativ großen Aktionsradius von Fledermäusen sind keine erheblichen Störungen in den Jagdgebieten zu erwarten. Bzgl. der Brutvögel sind die

Baumaßnahmen nach der Brutzeit durchführen, trotzdem nachhaltiger Verlust von Lebensraum.

Direkte Inanspruchnahme (Verlust) von Lebensstätten:

- Für höhlenbewohnende Fledermäuse tritt dies nicht ein; Verlust von Gehölz- und Brachlandstrukturen trifft die potentiellen Brutvogelarten dieser Habitats; Verlust der Amphibien Gewässer und Landhabitats. Durch die Überbauung werden die vorkommenden Lebensräume vollständig zerstört. Potentielle Beeinträchtigungen von Überflug- und Jagdflügen von Fledermäusen durch Lichtemissionen werden durch ein entsprechendes Beleuchtungskonzept und Abschaltzeiten vermieden.

Zerschneidung von Leitstrukturen und traditionellen Flugkorridoren:

- Dies tritt nicht ein, da z.B. überfliegende Gastvögel nicht zu erwarten sind. Durch die Wegnahme der Straßenbegleitgehölze werden Leitstrukturen für Fledermäuse beseitigt. Dieser Eingriff wird durch die Neuanpflanzung von 15 großkronigen Linden kompensiert.

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

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

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

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

Durch Versiegelung verlorengelassene Werte und Funktionen des Bodens müssen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden, wenn Böden von besonderer Bedeutung betroffen sind. Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt werden im Verhältnis 1:0,5 ausgeglichen (BIERHALS et al. 2004). Der sich aus der zulässigen Flächenversiegelung

ergebende Bedarf für das Schutzgut Boden muss jedoch zusätzlich zum Bedarf für die anderen Schutzgüter kompensiert werden, da es sich bei einer Versiegelung um eine besonders gravierende Beeinträchtigung handelt, bei der sämtliche Funktionen und Werte verloren gehen.

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

Ist - Zustand				Planung			
Ist – Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichs-fläche	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland (GIF)	24.579	2	49.158	Gebäude	10.576	1	10.576
Brache (UHF, BRU)	1.771	3	5.313	Zufahrten, Parkplätze	12.450	1	12.450
Feuchtgebüsch (FGZ / BFR)	280	4	1.120	Regenrückhaltebecken	1.331	2	2.662
Teich (SEZ)	154	5	770	Feldhecken neu	515	2	1.030
Tümpel (STG)	58	4	232	Baumreihe neu	736	2	1.472
Baumhecke (HFB)	190	3	570	Artenreicher Scherrasen	1.257	2	2.514
Graben (FGZ)	420	2	840	Graben (FGZ)	587	2	1.174
Gesamt	27.452				27.452		
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			58.003	Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung			31.878
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand				58.003			
- Flächenwert der Eingriffsfläche – Planung				- 31.878			
= Flächenwert der Ausgleichsfläche				26.125			

In der Flächenbilanz sind 26.125 Wertpunkte auszugleichen zzgl. 11.513 Wertpunkte für die Versiegelung, insgesamt sind 37.638 Wertpunkte auszugleichen. Dies entspricht einer Aufwertung von 3,76 ha um eine Wertstufe oder 1,25 ha um drei Wertstufen. Die besonders geschützten Biotop Teich und Tümpel sind gesondert an anderer Stelle wiederherzustellen.

Interne Ausgleichsmaßnahme

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

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche soll eine 1,345 ha große Ackerfläche (WST I) in eine Streuobstwiese (HO) mit mesophilem Grünland (GMS) der WST IV entwickelt werden. Davon werden 851 qm für das Planfeststellungsverfahren (Anbindung einer Stadtstraße) beansprucht. Es verbleiben somit 1,26 ha mit einem Aufwertungspotential von 37.797 Wertpunkten. Die Obstwiese ist mit 100 Hochstämmen alter, regionaler Sorten in drei Reihen zu bepflanzen. Zusätzlich ist die Fläche mit einem autochthonen Saatgut einzusäen.

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

Kompensation Kleingewässer

Von den erforderlichen 37.638 Wertpunkten verbleibt abzgl. der 37.797 Wertpunkte ein Kompensationsplus von 159 Wertpunkte. Die beiden besonders geschützten Kleingewässer sind zusätzlich auszugleichen.

Hierzu soll ein Hausgrundstück gegenüber dem Plangebiet aufgewertet werden. Aus verkehrstechnischen Gründen muss mit der neuen Zufahrt zum Plangebiet die bestehende Zufahrt zu dem Grundstück Nr. 139 aufgehoben werden. Das Gebäude wird abgerissen, das 835 qm große Grundstück entsiegelt und der natürlichen Sukzession überlassen. Entlang der B 72 besteht bereits auf überwiegender Länge eine Baumreihe aus alten Birken, Eichen, Eschen u.a. einheimischen Gehölzarten. Außerdem soll hier ein Kleingewässer mit einer Größe von 270 qm neu angelegt werden. Das Kleingewässer ist mit Flachufern naturnah anzulegen; ein Gestaltungsplan ist aufgrund der geringen Größe nicht erforderlich. Das neue Gewässer ist von der Lage am Waldrand optimal als Ausgleichsgewässer für die Amphibienpopulation im Plangebiet geeignet, da hier dann Laichgewässer und Sommer- und Winterlebensraum nicht durch eine Straße getrennt sind. Zwischen Wald und neuem

Laichgewässer liegen dann nur noch der Berumerfehnkanal und ein Fuß- und Radweg, die von Amphibien gefahrlos durch bzw. überquert werden können. Bei einer Fläche von 835 qm hat diese zweite Kompensationsfläche einen Ausgangswert von Wertstufe I und soll als naturnahes Feldgehölz und Kleingewässer (Wertstufe IV) entwickelt werden. Die Herstellung des Kleingewässers wird hier nachrichtlich aus dem Planfeststellungsverfahren „Anbindung einer Stadtstraße an die B 72 in Nadörst“ übernommen.

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

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

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

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

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

12 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

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

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

Das geplante Baugebiet wird über eine Pumpstation und Druckleitung an die Zentralkläranlage der Stadt Norden angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

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

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

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird innerhalb der Ausführungsplanung geregelt.

Abfallentsorgung

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

Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W405 von mind. 1.600 l/Min bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Hydranten zur Löschwasserversorgung untergebracht und ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Es wird ein Löschwasserspeicher für 650 m³ errichtet, hierbei entfallen 600 m³ für die Sprinkleranlage und 50 m³ für die Wandhydranten.

Die hierfür erforderlichen Versorgungsanlagen werden rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Brandmeister abgestimmt.

Anbindung an das öffentliche Stromnetz

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

Norden,
Bürgermeister