

Gemeinde Südbrookmerland



Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3.39

„ALDI Moordorf“

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 16.02.2024

Planungsbüro Weinert
Osterstraße 144B 26 506 Norden



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	3
3	Raumordnung	4
3.1	Landesraumordnung.....	4
3.2	Regionale Raumordnung	5
3.3	Raumordnerische Verträglichkeit	6
3.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland.....	10
3.5	Bebauungspläne.....	11
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	12
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Bauweise und Baugrenzen	15
5.4	Verkehrerschließung	15
5.5	Schallschutz	16
6	Belange der Wasserwirtschaft	16
7	Natur und Landschaft	16
8	Ver- und Entsorgungsanlagen	18
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- Die Planzeichnung
- Die nachfolgende Begründung
- Der anliegende Vorhaben- und Erschließungsplan

Weitere Anlagen:

- Lärmschutzgutachten, Büro für Schallschutz, vom 05.09.2024
- Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten, Landkreis Aurich vom 15.08.2022

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.39 ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Südbrookmerland innerhalb des Ortsteils Moordorf die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs im zentralen Versorgungsbereich planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der zentrale Versorgungsbereich wurde mit dem Einzelhandelsgutachten und dem Ratsbeschluss festgelegt, so dass hier die räumliche Entwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben vorgegeben wird.

Die Firma ALDI-Nord GmbH beabsichtigt auf der südlich gelegenen Fläche des jetzigen Standortes einen Neubau zu errichten. Der vorhandene Markt soll dabei bestehen bleiben und einer raumordnungsverträglichen Nachnutzung, in Form eines Einzelhandels, zugeführt werden. Der Neubau wird gemäß den ALDI-Nord Vorgaben nach neuesten Standards errichtet. Die jetzige Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Verbraucher und ist damit nicht mehr marktangemessen für moderne Verbrauchermärkte.

Weiterhin erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Neuordnung der Verkehrsanlagen der Kreisstraße K 127 (Ekelser Straße) um den verkehrlichen Anforderungen der Einzelhandelsnutzungen gerecht zu werden. Die Neuordnung der Verkehrsanlagen wird daher über den Vorhaben- und der Erschließungsplan geregelt.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der bestandskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan 3.32 sowie der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplan 3.02 werden mit Rechtswirksamkeit dieser Bauleitplanung aufgehoben.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

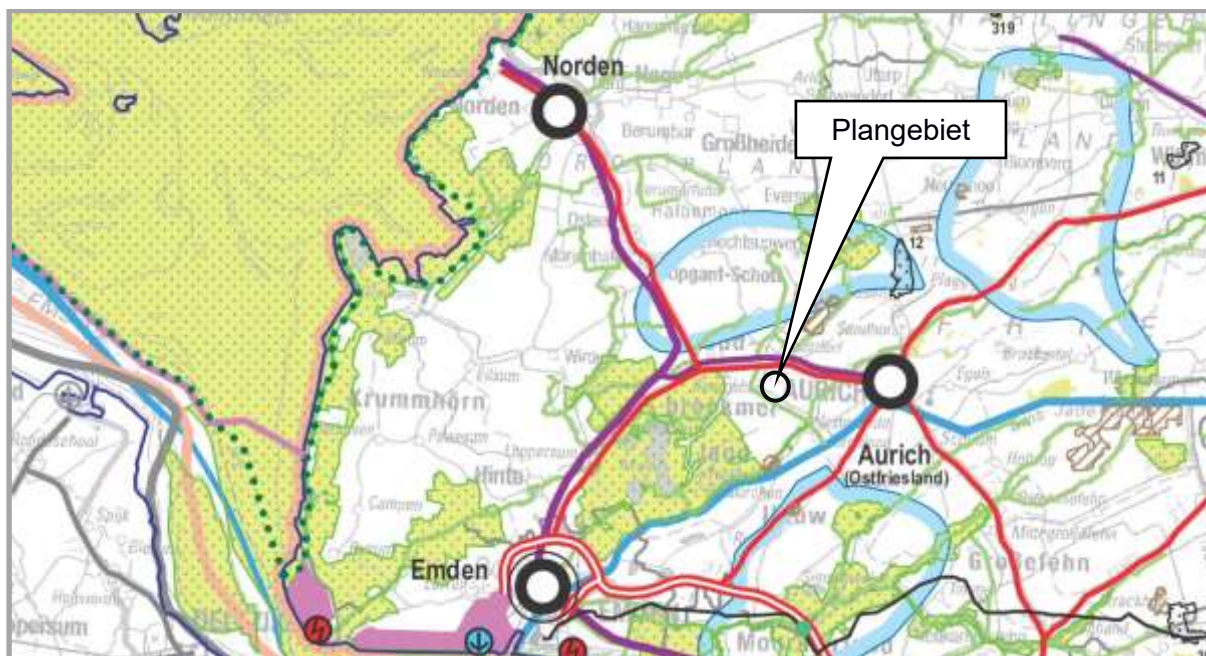
Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Moordorf und befindet sich östlich der „Ekelser Straße“ (Kreisstraße K127)“ und umfasst den Straßenabschnitt der Kreisstraße zwischen den Knotenpunkten des Ritzweges und des Mittelweges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,9 ha.

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 RAUMORDNUNG

3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 16. September 2022 in der Fassung vom 07. 09.2022 im Nds. GVBI Nr. 39/2022, S. 1305 veröffentlicht worden.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Das Landes-Raumordnungsprogramm benennt folgende mittelbar die Planung betreffende Grundsätze und Ziele:

- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. (2.1. 04 LROP)
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. (2.1. 05 Satz 1 LROP)

Durch die gezielte Entwicklung einer Brachfläche im innenliegenden Siedlungsbereich der Gemeinde Südbrookmerland wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorangetrieben. Mit

der Auswahl der Fläche wird das Vordringen in den unbeplanten Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereiches unterbunden. Zudem wird das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgebiet integriert und ist durch die anliegende Kreisstraße K127 mit Anschluss an die nördliche Bundesstraße B 72 auch an den überregionalen Verkehr angeschlossen.

Im Landesraumordnungsprogramm werden Ziele hinsichtlich des Kongruenzgebots, Integrationsgebots, Abstimmungsgebots, Beeinträchtungsverbot und Konzentrationsgebots festgelegt, welche maßgeblich für die Errichtung oder Änderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind. Diese Ziele werden von der regionalen Raumordnung übernommen. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den genannten Zielen der Raumordnung wird im Kapitel zur raumordnerischen Verträglichkeit dieser Begründung diskutiert.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der gegenwärtigen Landes-Raumordnung des Landes Niedersachsen im Einklang.

3.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Gemäß dem Regionalen-Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Südbrookmerland. Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Versorgungskernes.

Das RROP des Landkreises Aurich benennt folgende mittelbar die Planung betreffende Grundsätze und Ziele:

- Der Landkreis Aurich und die dazugehörigen Städte und Gemeinden sollen ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse ausrichten. Dabei haben sie Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird. (01 LROP 2.1 02 – 07)
- Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Insgesamt soll in den zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher erreicht werden, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich. (04 LROP 2.1 01/04)

Durch die gezielte Entwicklung einer Brachfläche im innenliegenden Siedlungsbereich der Gemeinde Südbrookmerland wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorangetrieben. Mit der Auswahl der Fläche wird das Vordringen in den unbeplanten Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereiches unterbunden und eine kompakte Siedlungsstruktur ermöglicht.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der gegenwärtigen Regionalen-Raumordnung des Landkreises Aurich im Einklang.

3.3 Raumordnerische Verträglichkeit

Die Zielaussagen zu großflächigen Einzelhandelsprojekten werden vom RROP aus dem Landesraumordnungsprogramm übernommen. Da das LROP jedoch keine Grundzentren

festlegt, es sich beim Plangebiet aber um einen Bereich in einem Grundzentrum handelt, werden hier die Zielaussagen der regionalen Raumordnung einschlägig.

Der bestehende ALDI-Markt befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage, sodass die Agglomerationsregelung gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 02 Satz 3 auch in Verbindung mit der Nachnutzung des bestehenden Marktes nicht einschlägig ist. Laut Begründung zu dieser Ziffer gilt diese nämlich nur außerhalb städtebaulich-integrierter Lagen. Der neue ALDI-Markt wird trotz der räumlichen Nähe zum Alt-Standort deshalb keine Einzelhandelsagglomeration bilden.

Das Vorhaben geplante Vorhaben entspricht den raumordnerischen Vorgaben des LROP 2017.

1. Kongruenzgebot - LROP 2.3, Ziffer 03

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Aurich ist Moordorf als Grundzentrum festgelegt. Ohnehin ist aufgrund des periodischen Sortimentes des Einzelhandelsvorhabens der grundzentrale Kongruenzraum für die Prüfung mit dem Kongruenzgebot maßgebend.

Gem. Gutachten entstammen 90 % des Vorhabenumsatzes aus dem grundzentralen Kongruenzraum. Laut Gutachten wird der Umsatzanteil von rd. 10 % mit Kunden aus nicht-kongruenten Räumen rein über Streukunden generiert. Das für diese Ermittlung prognostizierte Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich laut Verträglichkeitsgutachten allein auf das Gemeindegebiet. Nach meiner Einschätzung können jedoch gewisse Verflechtungen in Randbereichen der Gemeinde Ihlow und der Stadt Aurich bestehen. Aufgrund der Lage in einiger Entfernung zur Bundesstraße 72 (rd. 650 m) und der nur moderaten Erweiterung auf insg. 1.050 m² Verkaufsfläche, scheinen die prognostizierten Vorhabenauswirkungen insgesamt jedoch schlüssig.

Das Vorhaben hält somit das grundzentrale Kongruenzgebot ein.

2. Konzentrationsgebot - LROP 2.3, Ziffer 04

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Moordorf.

Das Konzentrationsgebot wird somit vom Vorhaben eingehalten.

3. Integrationsgebot – LROP 2.3, Ziffer 05

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Das Vorhaben führt im Hauptsortiment periodische Sortimente, die aufgrund ihres kurzen Beschaffungsrhythmus stets zentrenrelevant sind. Daher hat das Projekt das Integrationsgebot zu beachten.

Städtebaulich-integrierte Lagen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Der Begriff der städtebaulichintegrierten Lage ist eng mit dem Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches verknüpft.

Gemäß der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Südbrookmerland aus dem Jahr 2022 liegt der Aldi-Neubau innerhalb der Potenzialfläche des Hauptzentrums Moordorf (s. Abb. 2).

Das Vorhaben ist somit mit dem Integrationsgebot vereinbar.

4. Beeinträchtigungsverbot – LROP 2.3, Ziffer 08

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. Ein wesentliches Beurteilungskriterium hierfür sind die prognostizierten Umsatzumverteilungen die das jeweilige Vorhaben auslöst.

Gemäß Gutachten wird das Vorhaben im periodischen Bedarf eine prospektive Umsatzverteilungsquote von rd. 2,5 % innerhalb des Einzugsgebietes auslösen.

Bedingt durch Angebotsüberschneidungen und der unmittelbaren Nähe ist das Hauptzentrum Moordorf tendenziell stärker vom Vorhaben betroffen (ca. 2,9 %). Hierbei handelt es sich jedoch um eine Umverteilung innerhalb des ZVB Moordorf.

Der ZVB Victorbur wird gemäß Gutachten voraussichtlich eine Umverteilungsquote von ca. 1,8 % zu verzeichnen haben. Da innerhalb des ZVB Victorbur kein Lebensmitteldiscounter ansässig ist, sind die Umsatzumverteilungen etwas geringer.

Gemäß Gutachten sind die Auswirkungen auf das Umland vergleichsweise gering (10 % Umsatzanteil, sowohl periodisch als auch aperiodisch und insgesamt). Der umsatzumverteilungsrelevante Umsatzanteil im Umland (Aurich, Ihlow und Marienhaf) wird somit je Gemeinde/Standortlage unterhalb der 0,1 Mio. €-Marke liegen, ab welcher Grenze Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachzuweisen sind.

Das Vorhaben ist somit mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.

5. Abstimmungsgebot

Gemäß LROP Kap. 2.3 Ziff. 07 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen. Als Mitgliedslandkreis der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland richtet sich die Vorgehensweise zur Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben nach den Vorgaben dieser Kooperation. Durch die geplante Erweiterung des Discount-Marktes wird die Moderationsschwelle gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland überschritten.

Gemäß den Anforderungen der Einzelhandelskooperation waren entsprechend die Industrie- und Handelskammer Ostfriesland, der Einzelhandelsverband Ostfriesland sowie die umliegenden Gemeinden zu befragen, ob dort Bedenken gegenüber den Vorhaben bestehen und ob eine Moderation für erforderlich erachtet wird.

Im Rahmen der Abfrage zur Moderation ergingen keine Einwände gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Das Vorhaben erfüllt somit das Abstimmungsgebot.

Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Südbrookmerland

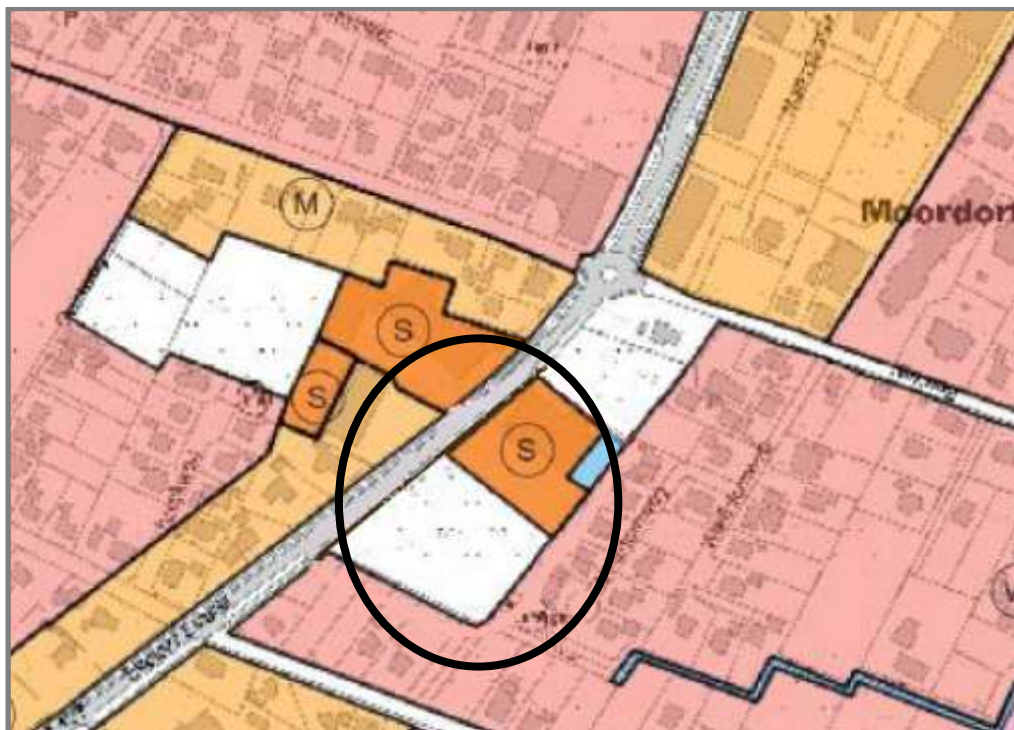
Bei einer Einzelhandelsentwicklung ist zudem die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der jeweiligen Stadt oder Gemeinde zu prüfen. Wie bereits im Rahmen der Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Vorgaben erwähnt, wurde ein neues Einzelhandelskonzept der Gemeinde Südbrookmerland im Juni 2022 vom Rat der Gemeinde beschlossen.

Laut des geltenden Konzeptes aus dem Jahr 2022 (S. 74 f.) sollen großflächige und sogkräftige Magnetbetriebe dem Hauptzentrum Moordorf vorbehalten werden.

Insbesondere spielen dabei Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine wichtige Rolle für den regelmäßigen Besuchsanlass. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes 2022 fungiert der ALDI-Markt bereits heute als wichtiger, gemeindeweit bedeutsamer Magnetbetrieb, welcher im Hauptzentrum Moordorf funktional richtig verortet ist.

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2022 festgelegten Potenzialfläche ist das Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Südbrookmerland vereinbar.

3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland (ohne Maßstab)

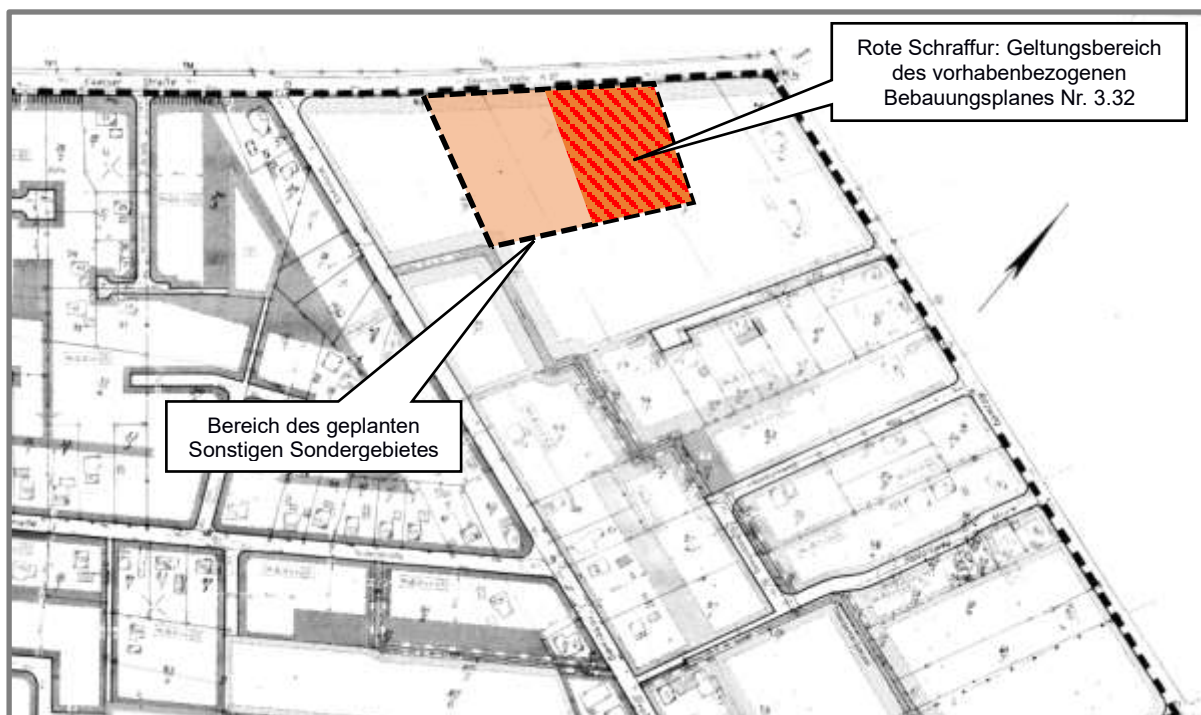
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland wird das Plangebiet im nordöstlichen Bereich als Sonderbaufläche (S) und im südwestlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin wird eine kleinere Teilfläche im nordöstlichen Bereich als Wasserfläche dargestellt.

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 36. FNP-Änderung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

3.5 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planfassung überlagert teilweise die Bebauungspläne Nr. 3.03, Nr. 3.27 und Nr. 3.30 und überdeckt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.32 vollständig.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.02 mit Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.32

Der Bebauungsplan Nr. 3.02 setzt für den Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche fest. Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.32 wurde der bestehende Aldimarkt realisiert, der nunmehr aufgegeben wird.

Die Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne werden mit der vorliegenden Planung einer Neuordnung unterzogen und damit aufgehoben. Für diese Bereiche sind dann ausschließlich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.39 rechtswirksam.

Dazu wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 03.39 treten die in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereiche der Bebauungspläne

Nr. 03.02, Nr. 3.27 und Nr. 3.30 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.32 außer Kraft.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Entsprechend der innerörtlichen Lage im Hauptort Moordorf wird das Plangebiet allseitig von Siedlungsfläche umschlossen und ist damit von der freien Landschaft abgeschnitten. Neben dem bestehenden Aldimarkt innerhalb des Plangebietes befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe in der unmittelbaren Umgebung.

Der südwestliche Teilbereich stellt sich aktuell als unbebaute und gehölzfreie Grünfläche dar. Die Erschließung erfolgt über den unmittelbar östlich angrenzenden Ekelder Straße, der Kreisstraße K 127, wobei sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.



Luftbild

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Südbrookmerland entsprechend soll die Verlagerung eines Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Erschließung gesichert. Aufgrund der angestrebten Nachnutzung des ehemaligen Einzelhandelsstandortes, soll weiterhin die Unterbringung von nicht-großflächigen Einzelhandelsnutzungen, mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m², im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Gliederung der Art der Baulichen Nutzung in die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2, wobei sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf das Sonstige Sondergebiet SO 1 beschränkt und die Zulässigkeit von großflächigen Lebensmitteldiscountern ermöglicht. Weiterhin wird ein Teilabschnitt der Kreisstraße K 127 in den Vorhaben- und erschließungsplan einbezogen, um eine Neuordnung der Verkehrsanlagen zu ermöglichen.

Entsprechend wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

Der Vorhaben und Erschließungsplan gilt nur für das Sonstige Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter sowie für die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung: Lebensdiscounter wird die Unterbringung eines großflächigen ALDI Marktes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ermöglicht. Konkreter Anlass der genannten Zielsetzung ist der Umzug eines Lebensmitteldiscounters. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und in Sondergebieten zugelassen werden, insofern sie sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Dabei geht die Rechtsprechung ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. ab 800 m² Verkaufsfläche von Großflächigkeit aus.

Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung werden typischerweise in ALDI-Märkten im Randsortiment Aktionswaren angeboten. Zugleich gilt es, die periodischen Bedarfe als Kernsortiment festzulegen. Es wird daher vorgegeben, dass auf mindestens 90 Prozent der Gesamt-Verkaufsfläche ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen.

Periodische Sortimente (Wiesmoorer Liste) sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),
- Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.

Für das sonstige Sondergebiet **SO 1** mit der Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscounter wird festgesetzt:

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet **SO1** mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter dient der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1050 m². Auf max. 90 Prozent (945 m²) der Gesamt-Verkaufsfläche ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen.

Periodische Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),
- Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.

Weiterhin sind die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Zur planungsrechtlichen Absicherung einer Nachnutzung durch einen nicht-großflächigen Einzelhandel, in Form eines Sonderpostenmarktes, erfolgt im nördlichen Bereich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Sonderpostenmarkt. Zur weiteren Konkretisierung wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung: Sonderpostenmarkt festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 2 "Sonderpostenmarkt" dient der Unterbringung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit wechselnden, periodischen und saisonalen Artikeln, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m².

Weiterhin sind die dem Gebiet dienenden Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets wird eine relativ dichte Bebauung angestrebt, um dem ansiedelnden Betrieb eine optimale gewerbliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Daher wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll den Erfordernissen von Einzelhandelsbetrieben entsprochen werden.

Entsprechend der der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird für das SO 1 eine eingeschossige Bebauung (I) festgesetzt. Die Beschränkung auf ein Vollgeschoss gilt auch für das SO 2, entsprechend der Bestandssituation.

Das weitere Maß der baulichen Nutzung wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO1 und SO1 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch ohne Längenbeschränkung. Diese Festsetzung entspricht der Bestandssituation sowie der Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Weiteres zur Bauweise ergibt sich aus dem Vorhaben und Erschließungsplan, welcher verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Kreisstraße K 127 (Ekelser Straße). Aufgrund der von dem Vorhaben ausgehenden Ziel- und Quellverkehr erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Neuordnung der Verkehrsanlagen.

Entsprechend wird der Straßenabschnitt zwischen den Knotenpunkten Ritzweg und Mittelweg in die Planung aufgenommen und über den Vorhaben- und Erschließungsplan, als verbindlicher Teil dieser Bauleitplanung, einer Neuordnung unterzogen.

Hierbei wird der überplante Teilbereich der der Kreisstraße K 127 als Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Weitere Konkretisierung der Verkehrsanlagen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Zur Gewährleistung einer fußläufigen Durchlässigkeit wird im südlichen Bereich des Plangebietes zur Anbindung und Weiterführung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg festgesetzt.

5.5 Schallschutz

Um den Schallschutz der umliegenden empfindlichen Nutzungen sicherzustellen, wurde im Zuge der Planung eine schalltechnische Beratung durchgeführt.

Die schallschutzbedürftigen Nutzungen befinden sich in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI).

Folgende Richtwerte der TA-Lärm sind einschlägig für Gewerbelärm:

- WA 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts
- MI 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts,

Die Schallemissionsprognose hat ergeben, dass in den angrenzenden Bereichen die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden.

Zur Gewährleistung eines Schutzes der angrenzenden Wohnnutzungen, über das gesetzliche Maß hinaus, wird aus Vorsorgegründen, im östlichen Bereich des Plangebietes, eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3 m über Geländeoberkante festgesetzt.

(Dieser Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt)

6 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Die für das Plangebiet erforderlicher Regenrückhaltung erfolgt durch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzte Regenrückhaltebecken sowie über Rigolenkästen, die unterhalb der Stellplätze realisiert werden. Durch die festgesetzten Entwässerungsanlagen wird eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit des Rückhaltebeckens nachgewiesen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

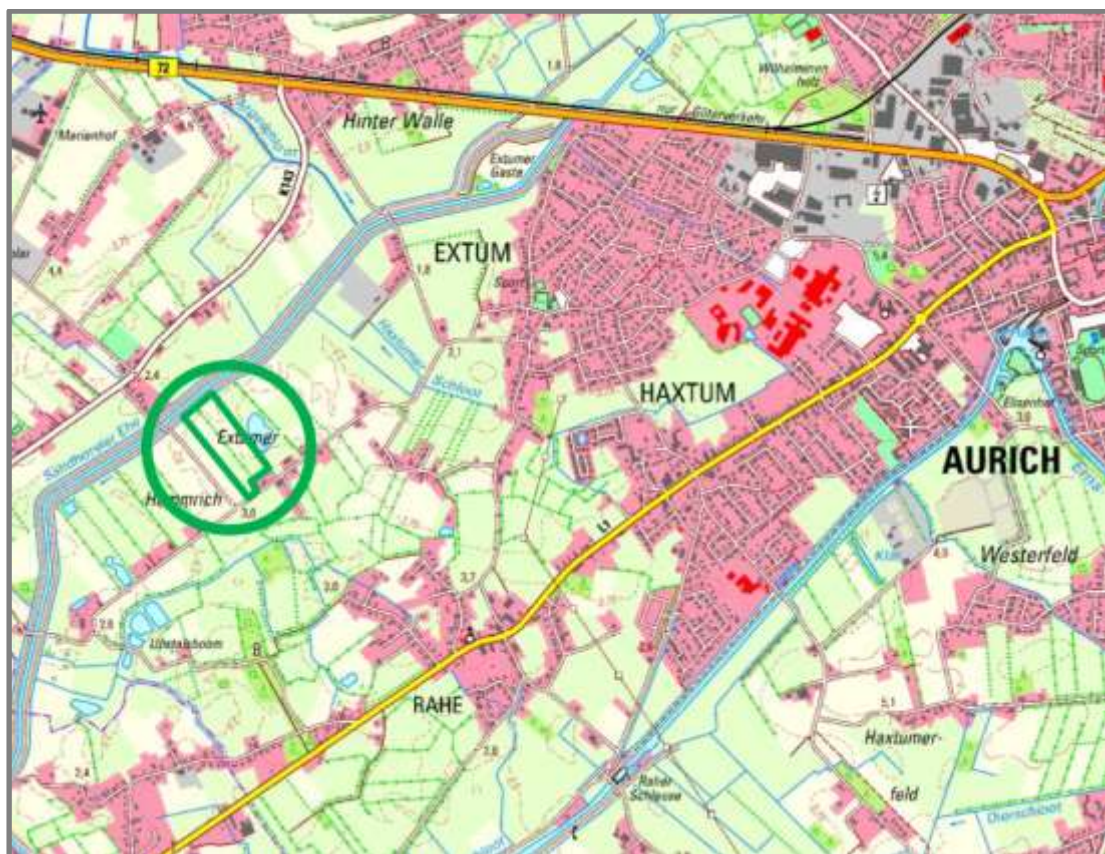
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und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

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

Externe Kompensation

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden diese Gefährdungsrisiken genauer überprüft und durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Für die nicht zu vermeidenden prognostizierten Eingriffe müssen darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt werden.

Das verbleibende Ersatzerfordernis erfolgt innerhalb des Kompensationspools „Extumer Hammrich“. Durch die Extensivierung von ehemals intensiv genutzten Grünlandflächen, im Kompensationspools „Extumer Hammrich“, erfolgt eine ökologische Aufwertung, bei der insgesamt 12.428 Wertpunkte zu berücksichtigen sind.



Lage der Kompensationsfläche

8 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes über vorhandene offene Gräben.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600l/min bzw. 96 m³ /Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde Südbrookmerland vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit einem Brandschutzprüfer und dem zuständigen Ortsbrandmeister abzustimmen.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 mit Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen/Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 167015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten

Bodenschutz

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die u. a. durch den Rückbau der Wohnhäuser anfallen (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bodenaushub

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Oberflächenwasser

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o. ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Sichtfelder

Gemäß § 11 Abs. 2 NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die

Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

Gewässerschutz

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Südbrookmerland, den

.....

Der Bürgermeister