

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Gegen Empfangsbekanntnis  
Stadt Wiesmoor  
Hauptstraße 193  
26639 Wiesmoor

<b>Stadt Wiesmoor</b> Eingegangen					
<b>03. Juni 2022</b>					
BGM					BPM
1	2	2.1	2.2	3	4

*BPM L. K. Gebe*

**Amt für Bauordnung,  
Planung und Naturschutz**  
Raumordnung  
Fischteichweg 7-13  
26603 Aurich

Auskunft erteilt:  
Herr Hagen

Telefon:  
04941 16-6032

Telefax:  
04941 – 16 6099

E-Mail:  
regionalplanung@landkreis-aurich.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
FG 4.-DSC

Mein Zeichen  
IV-61-13-04/3.27

Datum  
01.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

Verfahren:

Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 NROG

Ihre Bauleitplanungen:

57. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“

## Zielabweichungsbescheid

Sehr geehrter Herr Stahl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

- Hiermit erteile ich Ihnen, unter den in Nr. 2 genannten Maßgaben, die Genehmigung von meinem, im Kapitel 3.2.2.2 Ziffer 04 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) festgelegten Ziel  
**„Bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), haben ein Abstand von 100 m zu Waldflächen mit einem Flächenumfang von mindestens 3 ha einzuhalten.“**  
abzuweichen. Diese Genehmigung bezieht sich auf die oben genannten Bauleitplanungen.
- Die in Nr. 1 erteilte Genehmigung erfolgt unter folgenden Maßgaben:

1. Maßgabe

Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Bundesraumordnung in Form des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) anzupassen.

2. Maßgabe

Sofern Einzelhandelsbetriebe im Vorhabengebiet

zugelassen werden sollen, ist deren maximal zulässige Verkaufsfläche auf jeweils 200 m<sup>2</sup> zu beschränken. Dies gilt es im Rahmen der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu regeln.

### 3. Maßgabe

Nebenanlagen sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der waldzugewandten Seite, d. h. im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, als unzulässig auszuschließen. Dies gilt es im Rahmen der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu regeln.

3. Die Kosten dieses Verfahrens sind von Ihnen zu tragen.

## Begründung

### Zu 1.:

#### **I. Sachverhalt**

Sie beabsichtigen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 11 und der 57. Flächennutzungsplanänderung die Entwicklung und Erweiterung eines Gewerbegebietes an der Oldenburger Straße in Wiesmoor.

Gegenstand der Bauleitplanung ist unter anderem die Schaffung von Baurechten für bauliche Anlagen in einem Abstand von weniger als 100 m zu einem Wald von mehr als 3 ha, hier Waldflächen auf einem ehemaligen Gärtnerareal.

Dies steht dem Ziel des Kapitels 3.2.2.2 Ziffer 04 des RROP 2018 des Landkreis Aurich entgegen. Dies besagt nämlich:

**„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“**

Gem. Ihrer Begründung zu Ihrem Antrag auf Zielabweichung sehen Sie die Voraussetzungen für eine Zielabweichung gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 NROG als vorliegend an. Aus diesem Grunde stellten Sie mit Schreiben vom 23.02.2022 einen Antrag auf Abweichung von dem genannten Ziel für die beiden zuvor genannten Bauleitplanungen.

#### **II. Rechtliche Würdigung**

Meine Entscheidung beruht auf § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 8 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG). Demnach kann von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (1.), die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (2.), das Einvernehmen mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen vorliegt, das Benehmen mit den betroffenen Gemeinden hergestellt ist (3.) Von dieser Möglichkeit mache ich Gebrauch (4.).

##### 1. Raumordnerische Vertretbarkeit einer Abweichung vom Ziel der Raumordnung

Gemäß VV-ROG/NROG – ZAV, Kapitel 2.1 ist eine raumordnerische Vertretbarkeit gegeben, wenn

- a) sie der Schließung von unbeabsichtigten

Planungslücken dient (sog. unbeabsichtigte Regelungslücke im Raumordnungsplan),

- b) eine entsprechende Planung zulässig wäre und anzunehmen ist, dass das Vorhaben bei rechtzeitigem Erkennen der Planungslücke - durch eine Regelung im Raumordnungsplan - ermöglicht worden wäre (Planbarkeit) und
- c) das Vorhaben auch im Übrigen raumverträglich ist.

Diese Voraussetzungen liegen unter Maßgaben vor. Das RROP 2018 LK Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtswirksam. In Ihrem Antrag führen Sie aus, dass die Planungslücke vom Planungsträger, der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Aurich, bei der Neuaufstellung des RROP diesen standortbezogenen atypischen Einzelfall nicht erkannt und damit auch in der Zielformulierung nicht bedacht hat. Dieser Schlussfolgerung wird, wie nachfolgend aufgeführt, gefolgt.

Zu a:

Die Atypik zeichnet sich, wie im Antrag dargestellt, durch den Charakter des Standortes als Brachfläche aus. Die Fläche wurde jahrelang als Gärtnereifläche genutzt. Durch die vor kurzem aufgegebene Flächennutzung sind nun nahe dem Zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes der Stadt Wiesmoor potentielle Stadtentwicklungsflächen vorhanden. Das Brachfallen solch großer, stadtnaher Flächen stellt einen atypischen Fall dar, zumal andere Brachflächen im Landkreis Aurich bereits überbaut sind oder in den Flächennutzungsplänen mit Nutzungsdarstellungen enthalten sind. Die Revitalisierung von Brachflächen ist grundsätzlich raumordnerisch gewollt, da es zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dies manifestiert sich im Grundsatz des LROP Kap. 3.1.1 Ziff. 04. Satz 4. Demnach sollen „flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechen“. Weiter heißt es: „dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden.“

Zu b:

Wäre die Atypik des Standortes im Aufstellungsprozess des RROP erkannt worden, so wäre das hier einschlägige Ziel der Regionalen-Raumordnung angepasst worden, um die raumordnerisch gewollte Wiedernutzung von Brachflächen hier zu ermöglichen. So wäre es zum Beispiel möglich gewesen Ausnahmetatbestände für Brachflächen bzw. ehemalige gewerblich oder industriell genutzte Standorte festzulegen. Rechtliche Grenzen, die sich aus fachlichen Vorgaben oder aus dem gesetzlichen Auftrag der Raumordnung ergeben wären dabei nicht überschritten worden. So hätte das betroffene Ziel durch die geschilderte Aufnahme einer Ausnahmeregelung gem. § 6 Abs. 1 ROG ergänzt werden können, um es dadurch für solche standortbezogene Atypiken zu öffnen.

Zu c:

Das Vorhaben ist im Übrigen, unter Maßgaben, raumverträglich.

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB der beiden Bauleitplanungen geht davon aus, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter verursacht werden und die Eingriffe vollständig kompensiert werden können. Das Vorhaben ist somit umweltverträglich.

Im geplanten Gewerbegebiet soll Einzelhandel zulässig sein. Entsprechend hatte ich im Rahmen der Beteiligung zu den beiden Bauleitplanverfahren Bedenken hinsichtlich dem möglichen Entstehen einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration geäußert. Im aktuellsten



Entwurf wird die maximale Verkaufsfläche pro Betrieb im Gewerbegebiet nun auf maximal 200 m<sup>2</sup> beschränkt. Das sich in einem engen räumlichen Zusammenhang eine Einzelhandelsagglomeration mit insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bildet, ist dadurch ausgeschlossen. Damit diese Beschränkung des Einzelhandels auch für die rechtswirksam werdende Bauleitplanung beibehalten wird, wird diese Flächenbeschränkung als Maßgabe zur Zielabweichung festgelegt.

Seit dem 01.09.2021 ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft. Die Bauleitplanung ist daher an die Ziele der Bundes-Raumordnung anzupassen. Zur Darstellung der Beachtung des BRPH bietet sich die jeweilige Begründung zur Bauleitplanung an.

## 2. Nichtberührtsein der Grundzüge der Planung

Gemäß VV-ROG/NROG – ZAV, Kapitel 2.2 ist für die Feststellung, ob Grundzüge der Planung berührt werden, im Einzelnen Folgendes zu prüfen:

- I. Ermittlung der Grundzüge der Planung anhand der verfolgten Sicherungs-, Ordnungs-, oder Entwicklungsinteressen in dem vom Vorhaben betroffenen räumlichen Bereich
- II. Kein Entstehen neuer Konflikte
- III. Kein Wiederaufbrechen bereits gelöster Konflikte, Ausschluss einer Präcedenzwirkung
- IV. Keine Durchbrechung eines gesamtäumlichen Konzeptes

Zu I:

Die planerische Intention zur Festlegung des Zieles des Kapitels 3.2.2.2 Ziffer 04 wird in der Begründung zu dieser Festlegung sowie in der Begründung zur Festlegung des Grundsatzes Kapitel 3.2.1 Ziffer 03 des LROP 2017 Niedersachsen, auf welchem das Ziel des RROP 2018 LK Aurich basiert, deutlich.

Als deutlich unterbewaldete Region kommt der Sicherung und Entwicklung der bestehenden Waldflächen eine große Bedeutung zu. (vgl. Begründungen zu RROP 2018 LK Aurich Kapitel 3.2.2.2 Ziffer 01 bis 06).

In der Begründung zum LROP Kapitel 3.2.1 Ziffer 03 Satz 2 wird Folgendes ausgesagt:

*„Eines besonderen Schutzes und der Pflege bedürfen die Waldränder mit ihrer erhöhten Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren als Übergänge zwischen dem Inneren des Waldes und der offenen Feldflur bzw. zu nahen Siedlungsbereichen. Waldränder haben zudem eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion. Als Orientierungswert zur Wahrung dieser Funktionen ist ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet und kann bei Planungen zugrunde gelegt werden. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.“*

Das RROP 2018 LK Aurich führt in seinen Begründungen zu der Festlegung im Kapitel 3.2.2.2. Ziffer 04 aus:

*„Der Waldrand stellt eine breitgefächerte biotopreiche Übergangszone zwischen Wald und angrenzenden Flächen dar. Der im LROP festgelegte Mindestabstand von 100 m zwischen Wald und Bebauung muss beachtet werden (s. Ziffer 04). Der Waldrand spielt nicht nur eine wichtige Rolle für die Sturmsicherheit von Waldbeständen, sondern gleichermaßen auch für den*



*Erlebniswert einer Landschaft und für den Naturschutz. Waldränder sollen in angemessener Tiefe aus heimischen Kraut-, Strauch- und Baumarten abwechslungsreich aufgebaut und entwickelt werden.“*

Weitere Gründe für einen angemessenen Abstand sind u. a.:

- die Verkehrssicherungspflicht
- die Erhaltung des Landschaftsbildes und der Schutz der Natur
- die Einhaltung von Sicherheitsabständen bei der Holzernte und bei Sturmwurf
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile (Schatten, Laub)
- die Erhaltung der Walderschließung

Ferner werden in der Begründung des RROP 2018 Ausnahmen von der Beachtungspflicht formuliert. Bestehende Siedlungsbereiche müssen das Abstandsziel zum Wald nicht beachten, sodass gemeindliche Entwicklungen, die bereits unmittelbar am Waldrand liegen, von der Beachtungspflicht befreit sind:

*„Das formulierte Ziel von 100 m Abstand ist nur auf bisher unbeplante Flächen anzuwenden - also auf den Außenbereich nach § 35 und § 13b BauGB. Bereits überplante Fläche sowie Planungen gem. § 13a BauGB bleiben hiervon unberührt. Zudem sollen solche Planungen hiervon unberührt bleiben die auf einem Flächennutzungsplan basieren der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RROP bereits rechtsgültig war. Dies ist von besonderer Bedeutung für Bereiche, die schon jetzt unmittelbar am Waldrand liegen - etwa im Bereich Ihlowerfehn der gesamte Zentrale Versorgungsbereich und das Rathaus. Hier ist eine künftige Überplanung zwingend zu gewährleisten.“*

Der Abstand zwischen der Waldfläche mit einem Flächenumfang von rd. 12 ha und dem geplanten Gewerbegebiet, das die baurechtlichen Voraussetzungen für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 NBauO schafft, beträgt in östlicher Richtung von der Waldfläche rd. 30 Meter. Dadurch kann die voraussichtliche maximale Kipp-Höhe der im Wald vorhandenen Gehölze als Mindestabstand zu den überbaubaren Flächen des geplanten Gewerbegebietes eingehalten werden.

Auch eine zusätzliche Erschwernis der Waldbewirtschaftung ist aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Wald nicht zu erwarten. Ferner wird durch die Einhaltung der maximalen Kipp-Höhe die Gefahr von Sturmschäden durch das Planvorhaben nicht erhöht.

Der vom einschlägigen Ziel der Raumordnung geschützte, rd. 12 ha große Wald befindet sich in einem Raum mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Bereits jetzt sind die Flächen des Bauleitplangebietes großflächig von gewerblichen Gebäuden geprägt. Die Bauleitplanung hat somit nur sehr geringen Einfluss auf das örtliche Landschaftsbild, auch in Verbindung mit dem raumordnerisch geschützten 12 ha großen Wald.

Zu II:

Aufgrund der oben beschriebenen unwesentlichen Auswirkungen auf die Zwecke des Abstandes zum Waldrand, wird der Fortbestand des Interessenausgleichs insbesondere zwischen den Interessen des Waldrandschutzes und den gemeindlichen Interessen der planerischen Entwicklung von Flächen am Waldrand mittels Anwendung der festgelegten Ausnahmen nicht gefährdet. Somit sind raumbedeutsame Folgewirkungen, die ihrerseits Konflikte entstehen lassen, nicht abzusehen. Ferner betrifft die Zielabweichung nur ein Ziel der Raumordnung.



Zu III:

Die Zielabweichung führt nicht zu Folgefällen, da Entscheidungen, denen ein gleicher Sachverhalt zugrunde liegt, nicht abzusehen sind. Das Wiederaufbrechen bereits gelöster Konflikte ist nicht ersichtlich. Durch die Atypik aufgrund der räumlichen Gegebenheiten des Standortes ist dieser Zielabweichungsfall als ein Einzelfall zu betrachten.

Zu IV:

Räumliche Konzepte, deren Zuordnung von Funktionen oder Flächennutzungen sich nach generalisierenden Kriterien richtet, die einheitlich für den gesamten Planungsraum gelten, sind nicht betroffen, sodass nicht von einer Durchbrechung eines gesamtträumlichen Konzeptes ausgegangen wird.

### 3. Einvernehmen mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Herstellung des Benehmens mit den betroffenen Gemeinden

Nach Ihrem Antrag vom 23.02.2022 habe ich gem. § 8 NROG eine Beteiligung mit den folgenden in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und den betroffenen Gemeinden durchgeführt:

- Forstamt Neuenburg
- Landkreis Aurich, Untere Naturschutzbehörde
- Landkreis Aurich, Untere Waldbehörde
- Gemeinde Großefehn
- Gemeinde Friedeburg
- Stadt Aurich
- Gemeinde Uplengen

Die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurden mit meinem Schreiben vom 08.03.2022 aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 06.04.2022 abzugeben. Die Stellen waren aufgefordert mitzuteilen, ob sie ihr Einvernehmen zur beantragten Zielabweichung erteilen.

Die umliegenden Gemeinden wurden über den vorliegenden Antrag auf Zielabweichung und die Verfahrensunterlagen informiert und erhielten die Möglichkeit bis 06.04.2022 eine Stellungnahme zum Antragsverfahren abzugeben.

Die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen (Untere Naturschutz- und die untere Waldbehörde des Landkreises Aurich und das Forstamt Neuenburg) haben ihr Einvernehmen erteilt.

Das Forstamt Neuenburg äußerte sich, in seiner Stellungnahme vom 18.03.2021, wie folgt:

*Das hier vorliegende Zielabweichungsverfahren betrifft ca. 20 % des gesamten Waldrandes eines Waldstückes von ca. 12 ha. Auf Grund des Abstandes zwischen Waldrand und Bebauung sind unzumutbare Erschwernisse bei Bewirtschaftung des Waldes oder Konflikte bezügl. der Verkehrssicherung nicht zu erwarten. Es wird empfohlen, die nachbarschaftlichen Beziehungen z.B. durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) folgenden Inhaltes zu regeln:*

*„Der Eigentümer hat alle von dem Flurstück ?, Flur ?, Gemarkung ?, „Eigentümer“ ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung zu dulden. Dem Eigentümer stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche zu.“*

*„Abschließend ist festzustellen, dass aus waldrechtlicher Sicht (NWaldLG) ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes*



von 100 m nicht zu beanstanden und hiermit das Einvernehmen für eine Zielabweichung hergestellt ist.“

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Aurich äußerte sich, in ihrer Stellungnahme vom 31.03.2022 wie folgt:

„Gegen das Zielabweichungsverfahren von den Vorgaben der Raumordnung (hier: Vorgaben zum Mindestabstand zu Waldflächen) bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken.

**Begründung:**

Der betroffene Waldbereich ist naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung. Die Sensibilität gegenüber der zu erwartenden Nutzungsänderung durch das östlich angrenzende Bau- und Gewerbegebiet schätze ich für den vorhandenen Waldbestand als gering ein.

Das Arteninventar im östlichen Waldrandbereich (Abbildung 5 des Begründungsdokumentes zum Abweichungsverfahren) ist durch Einträge aus dem Baumschulbetrieb (Pflanzungen von Ziergehölzen, unangepasste Bewirtschaftung) bereits stark eingeschränkt und beeinträchtigt. Der gesamte Waldstandort zeichnet sich durch ein gemischtes teilweise gebietsfremdes Arteninventar aus, bildet jedoch trotzdem einen wertvollen Lebensraum für eine Moorfroschpopulation und agiert als CO<sub>2</sub>-Senke im Sinne des Klimaschutzes.“

Die Untere Waldbehörde des Landkreis Aurich äußerte sich, in ihrer Stellungnahme vom 31.03.2022 wortgleich mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Rahmen der Herstellung des Benehmens hatte die Gemeinde Großefehn eine Stellungnahme übermittelt. Sie äußerte, dass gegen den vorliegenden Antrag der Stadt Wiesmoor auf Zielabweichung keine Bedenken seitens der Gemeinde Großefehn bestünden.

Weitere Stellungnahmen habe ich nicht erhalten.

Dementsprechend stelle ich fest, dass ein Einvernehmen mit den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen vorliegt und ein Benehmen mit den betroffenen Gemeinden hergestellt wurde.

#### 4. Ermessenserwägungen

Die Voraussetzungen für eine Genehmigung einer Abweichung von dem oben genannten Ziel des Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich liegen vor. Vor diesem Hintergrund liegt die Entscheidung über die Zulassung einer Zielabweichung in meinem pflichtgemäßen Ermessen.

Demnach sind der Zweck der Ermächtigung und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens berücksichtigt und eingehalten worden.

Insbesondere ist die Interessenabwägung im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit zu Ihren Gunsten ausgefallen. Dabei habe ich folgende Aspekte berücksichtigt:

Die räumlichen Gegebenheiten des Vorhabenstandortes werden als atypisch betrachtet. Die Revitalisierung von Brachflächen ist raumordnerisch gewollt. Hinzu kommt, dass sich diese Brachfläche in der Nähe des Zentralen Siedlungsgebietes, d. h. in der Nähe des Zentralen Ortes Wiesmoor befindet. Die Brachflächenrevitalisierung kann daher langfristig einen Beitrag zur Stärkung des Zentralen Ortes leisten. Zudem sind



keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

Aufgrund der Einhaltung der maximalen Kipp-Höhe von 30 m bleiben die maßgeblichen Intentionen zum raumordnerischen Schutz von Waldrändern unberührt.

Das Interesse einer abweichenden Einzelfalllösung für das Vorhaben ist ausreichend gewichtig, um der Zielabweichung zuzustimmen. So dient das Vorhaben der Stärkung der Stadt Wiesmoor, welche als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion „aperiodischer Einzelhandel“ einen bedeutenden Versorgungsauftrag für die Versorgung der Stadtbevölkerung und ihres zugewiesenen Kongruenzraumes besitzt. Zudem sind Gewerbesteuererinnahmen für die Stadt sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung, von der Planung abhängig.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte wird die beantragte Zielabweichung zugelassen.

## **Zu 2.:**

### **Zu Maßgabe 1:**

Der seit 01.09.2021 in Kraft getretene Bundesraumordnungsplan-Hochwasserschutz formuliert Ziele der Raumordnung. Zur Vereinbarkeit der Planung mit dem § 1 Abs. 4 BauGB sind daher die einschlägigen Ziele des BRPH zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es die Beachtung nachprüfbar zu dokumentieren. Hierzu bietet sich die Begründung zur jeweiligen Bauleitplanung an.

### **Zu Maßgabe 2:**

Im geplanten Gewerbegebiet soll Einzelhandel zulässig sein. Entsprechend hatte ich im Rahmen der bisherigen Beteiligung zu den beiden Bauleitplanverfahren darauf hingewiesen, dass dem Entstehen einer raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration zur Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben der Landes-Raumordnung entgegenzuwirken ist. Zur vollständigen Vereinbarkeit der Bauleitplanungen mit den Zielen der Raumordnung ist das Entstehen einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration daher auszuschließen. Eine solche, raumbedeutsame Einzelhandelsagglomeration stünde nämlich im Konflikt mit dem Ziel des Landes-Raumordnungsprogrammes Kap. 2.3 Ziff. 04 (Konzentrationsgebot).

Gem. dem, im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens übermittelten Entwurfs des Bebauungsplanes D 11 ist dazu nun die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche pro Betrieb auf jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dass sich in einem engen räumlichen Zusammenhang eine Einzelhandelsagglomeration mit insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bildet, wäre dadurch ausgeschlossen.

Unter der Maßgabe, dass diese Verkaufsflächenbeschränkung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt, sofern Einzelhandel weiterhin zulässig gestaltet werden soll, ist das Vorhaben mit den Zielen der Landes-Raumordnung vereinbar.

### **Zu Maßgabe 3:**

Dass die Baugrenze im Bebauungsplan einen Abstand zum Wald von 30 m und somit die angenommene maximale Kipphöhe von Waldbäumen wahren wird, ist ein bedeutender Bestandteil der Begründung des Antrages auf Zielabweichung. Entsprechend ist auch hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen sicherzustellen, dass dieser Mindestabstand gewahrt wird.



### **Zu 3.:**

Die Kosten dieses Verfahrens sind von Ihnen zu tragen. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 1, 3, 5 und 6 des Niedersächsischen Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) in Verbindung mit der Verordnung über Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung – AllGO -) Ziffer 71.8.1. Hierzu ergeht ein gesonderter Kostenbescheid.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage bei dem Verwaltungsgericht Oldenburg, Schlossplatz 10, 26122 Oldenburg erhoben werden.

Freundliche Grüße

i.A.



(M. Hagen)

#### Angewandte Rechtsvorschriften:

- Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)
- Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwVfG) in der Fassung vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15.12.2016 (Nds. GVBl. S. 301)
- Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen (Allgemeine Gebührenordnung - AllGO -) vom 05. Juni 1997, (Nds. GVBl. S. 171; 1998 S. 501), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. April 2022 (Nds. GVBl. S. 269)
- Verwaltungsvorschriften zum ROG und zum NROG für die Durchführung von Zielabweichungsverfahren (VV-ROG/NROG - ZAV) RdErl. d. ML v. 5. 4. 2017 – 303-20002/37-3 –, geändert durch RdErl. d. ML v. 2. 5. 2018 – 303-20002/37-3.1 –
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Aurich 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.10.2019
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, in der Fassung vom 26.09.2017



LANDKREIS AURICH

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Gegen Empfangsbekanntnis  
Stadt Wiesmoor  
Hauptstraße 193  
26639 Wiesmoor

<b>Stadt Wiesmoor</b> Eingegangen					
<b>03. Juni 2022</b>					
BGM					BBH
1	2	2.1	2.2	3	4

**Amt für Bauordnung,  
Planung und Naturschutz**  
Raumordnung  
Fischteichweg 7-13  
26603 Aurich

Auskunft erteilt:  
Herr Hagen

Telefon:  
04941 16-6032

Telefax:  
04941 – 16 6099

E-Mail:  
regionalplanung@landkreis-  
aurich.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
FG 4.-DSC

Mein Zeichen  
IV-61-13-04/3.27

Datum  
01.06.2022

Verfahren:

Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 NROG

Ihre Bauleitplanung:

57. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan D 11 „Gewerbegebiet Oldenburger Straße“

## Zielabweichungsbescheid

### Empfangsbekanntnis

Hiermit bestätige ich den Eingang des oben genannten Zielabweichungsbescheids vom 01.06.2022 mit dem Aktenzeichen IV-61-13-04/3.27.

03.06.2022

Datum des Empfangs

i.A. [Signature]

Unterschrift und ggf. Stempel der Empfängerin oder des Empfängers

Urschriftlich zurück an:

Landkreis Aurich  
Amt für Bauordnung Planung und Naturschutz  
Postfach 1480  
26584 Aurich



**LANDKREIS AURICH**  
Telefon 04941 16-0  
www.landkreis-aurich.de

**Sparkasse Aurich-Norden**  
IBAN:  
DE73 2835 0000 0000 090027  
SWIFT-BIC:  
BRLADE21ANO  
Gläubiger-ID:  
DE03AUR00000102250