

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 8, (Süderneuland I),

1. Änderung und Erweiterung

„Hellerweg, nördlicher Teil“

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO



**Begründung
Entwurf**

Stand: Januar 2022

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten	3
1.3 Räumliche Einordnung	3
1.4 Verkehrsanbindungen	4
1.5 Bestehende Nutzungen, rechtskräftiger Bebauungsplan	4
2. Planungsvorgaben	5
2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen	5
2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes	5
2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden	6
2.4 Stadtentwicklungskonzept	6
2.5 Denkmalschutz	7
3. Geltungsbereich	7
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung	8
5. Belange des Umweltschutzes	8
6. Inhalt und Auswirkungen der Planung	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.3 Erschließung und ruhender Verkehr	9
6.4 Oberflächenentwässerung	9
7. Textliche Festsetzungen	10
8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Abs. 3 BauNVO	14
9. Hinweise in der Bauleitplanung	20
10. Umwelt und Landschaft	23
10.1 Schutzgut Tiere	23
10.2 Schutzgut Pflanzen	24
10.3 Schutzgut Boden und Fläche	25
10.4 Schutzgut Wasser	26
10.5 Schutzgut Landschaft	27
10.6 Weiter Schutzgüter	27
10.7 Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG	28
10.8 Kompensation	29
11. Immissionen	29
12. Ver- und Entsorgung	30
13. Hochwasserschutz – Hochwasserrisikomanagement, Klimawandel und Anpassung	30
14. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	33
15. Städtebauliche Übersichtsdaten	33
16. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	34
17. Daten zum Verfahrensablauf	35
18. Inkrafttreten	36

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Norden hat am 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 (Süderneuland I) 1. Änderung „Hellerweg – nördlicher Teil“ beschlossen.

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planaufstellung ist ein erkanntes Sicherheitsdefizit für die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Wochenendhaussiedlung „Auerhahn“, welche derzeit mit einer Sackgassenanlage nur durch die Raiffeisenstraße erreichbar ist. In Notfällen, in denen diese Zuwegung nicht benutzt werden kann, wäre die Siedlung „Auerhahn“ von der Umgebung abgeschnitten.

Eine Notfallzuwegung über den Hellerweg und das angrenzende Gewässer „Addingaster Tief“ soll diesem Missstand Abhilfe schaffen. Geplant ist eine Überwegung des Addingaster Tiefs mittels Durchlass in Form eines Rahmendurchlasses. Das Bauwerk wird mit einem Geländer gesichert, die Fahrbahnoberfläche wird aus Pflaster hergestellt.

Da der wirksame Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I für die Notfallwegefläche ein allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist hier eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zudem befindet sich der Bereich des Durchlasses in keinem Bebauungsplangebiet, daher soll für die betroffene Fläche eine Erweiterung des Planungsgebietes erfolgen.

Weiterhin sollen im Zuge der Planänderung und –Erweiterung die für das Allgemeine Wohngebiet bestehenden Festsetzungen auf Ihre Vereinbarkeit mit heutigen städtebaulichen Zielen geprüft und ggf. Anpassungen vorgenommen werden. Ebenso soll für eine zukünftige städtebaulich geordnete Entwicklung der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden.

1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zum Erreichen der Wochenendhaussiedlung „Auerhahn“ sind jedenfalls Überquerungen von Gewässern erforderlich, entweder über das Addingaster Tief, oder über das Norder Tief.

Eine Überquerung über das Norder Tief ist auf Grund von dessen Breite mit einem unangemessen hohen Aufwand erreichbar, zudem würden auf Grund der Eigentumsgegebenheiten kostspielige Grundstückszukäufe oder sogar Enteignungsverfahren erforderlich.

Alternative Überquerungen des Addingaster Tiefs wären im Bereich des westlich angrenzenden Wohngebietes „Nördlich Addingaster Weg“, insbesondere im Bereich der Straße „Am Diekschloot“ denkbar. Die einzige dort vorhandene Zuwegung zum Addingaster Tief, ein Fußweg, ist hierfür jedoch zu schmal. Eine Zuwegung könnte westlich des Wohngebietes neu geschaffen werden, jedoch mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichen Aufwand. So erscheinen alle Alternativen deutlich weniger geeignet gegenüber der gewählten Variante am Hellerweg.

Ein Verzicht auf die zusätzliche Zuwegung für das Wochenendhausgebiet ist aus Sicherheitsgründen nicht verantwortbar.

1.3 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Süderneuland I der Stadt Norden, südlich des Gewässers „Norder Tief“ südlich an die Innenstadt angrenzend.

Das Gebiet befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung von der Stadtmitte Nordens. Verkehrlich erreichbar ist das Planungsgebiet über die Bahnhofstraße, den Addingaster Weg und den Hellerweg.



Karte : Räumliche Einordnung des Planungsgebietes im Stadtgebiet Nordens

1.4 Verkehrsanbindungen

Das Planungsgebiet ist mit dem Hellerweg direkt an den Addingaster Weg angeschlossen, der das gesamte Wohngebiet im nordwestlichen Teil des Ortsteiles Süderneuland mit dem Straßenverkehrssystem Nordens verbindet.

Über mehrere Rad- und Fußwegeverbindungen in west-östlicher Richtung besteht eine direktere Erreichbarkeit der Norder Innenstadt für Radfahrer und Fußgänger.

An das Bus- und Bahnnetz ist das Planungsgebiet über den ca. 1300 m entfernten „Zukunftsbahnhof“ mit angeschlossenen Zentralomnibusbahnhof („ZOB“) verbunden.

1.5 Bestehende Nutzungen / rechtskräftiger Bebauungsplan

Die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke sind mit Einzelhäusern bebaut und werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Ein Gebäude dient gegenwärtig der Unterbringung von Hilfebedürftigen.

Der seit dem 09.06. 1969 wirksame Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von

0,3 fest. Zulässig sind eingeschossige und offene Bauweise. Desweiteren sind überbaubare Flächen mit Tiefen von 20,00 m bzw. 17,00 m sowie eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Gemäß der zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeitserlangung geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) waren Flächen des Dachgeschosses teilweise in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Deshalb erfolgte die entsprechende Festsetzung der Geschossflächenzahl.

2. Planungsvorgaben

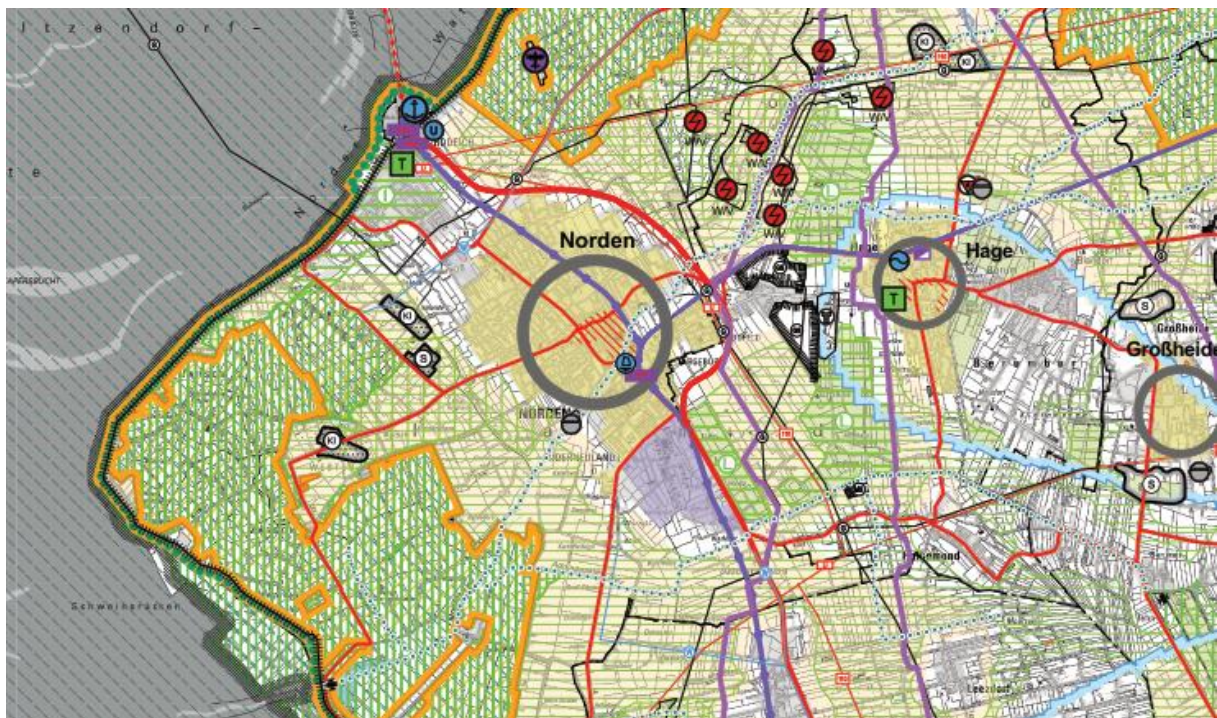
2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Das niedersächsische Landesraumordnungsprogramm vom 8. Mai 2008 in der Fortschreibung vom 6. Oktober 2017 definiert Norden als Mittelzentrum. Die zeichnerische Darstellung legt die Bahnverbindung über Emden Richtung Hannover sowie eine Hauptverkehrsstraße nach Emden als Ziele der Raumordnung fest. Der Bebauungsplan Nr.8 Süderneuland , 1. Änderung widerspricht den Zielen der Raumordnung nicht.

2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Das neu aufgestellte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist seit dem 25.10.2019 in Kraft.

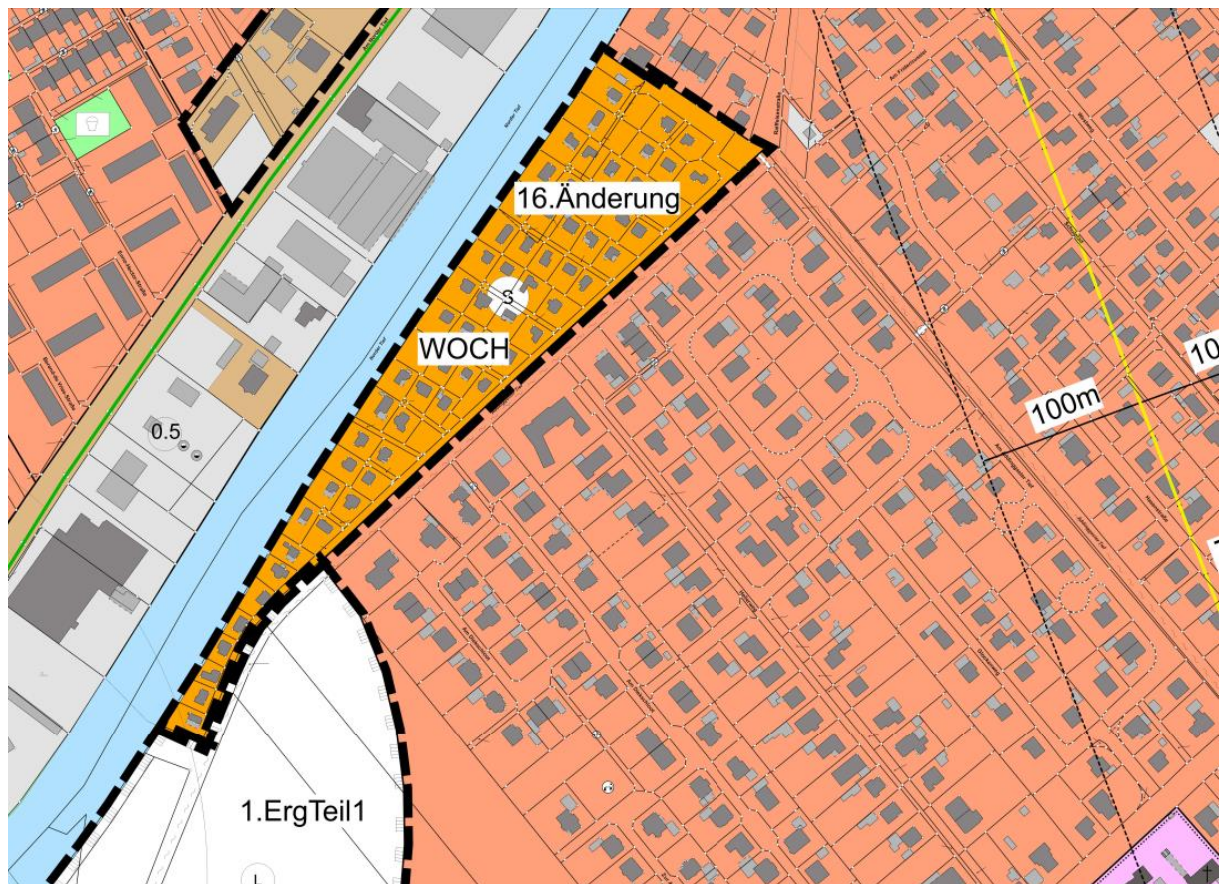
Norden ist als Mittelzentrum und zentraler Siedlungsbereich dargestellt. Der Ortsteil Norddeich ist hiervon nicht erfasst, sondern wird als Vorranggebiet für den Tourismus dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3- 2. Änderung folgt diesen Vorgaben und steht den raumordnerischen Vorgaben des RROP nicht entgegen.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes, unmaßstäblich

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.4 dar. Daraus lässt sich der Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland, 1. Änderung entwickeln.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden

2.4 Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden aus dem Jahr 2008 werden als Ergebnis der demographischen Entwicklungen hin zu mehr, aber kleineren Haushalten sowie steigendem Durchschnittsalter allgemeine Handlungsempfehlungen, wie eine Stärkung der Innenstadtentwicklung, Potentialflächen für neue Baugebiete oder Streuung des Wohnungsangebotes für verschiedene Nachfragegruppen gegeben sowie konkrete Entwicklungsbeispiele in der Innenentwicklung aufgezeigt. Weiterhin erfolgt eine ausführliche Analyse der potentiellen Siedlungsflächen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I, 2. Änderung ist in der Planzeichnung des Anhang A als Wohnbaufläche dargestellt. Konkrete Handlungsempfehlungen für das Plangebiet werden nicht gegeben.

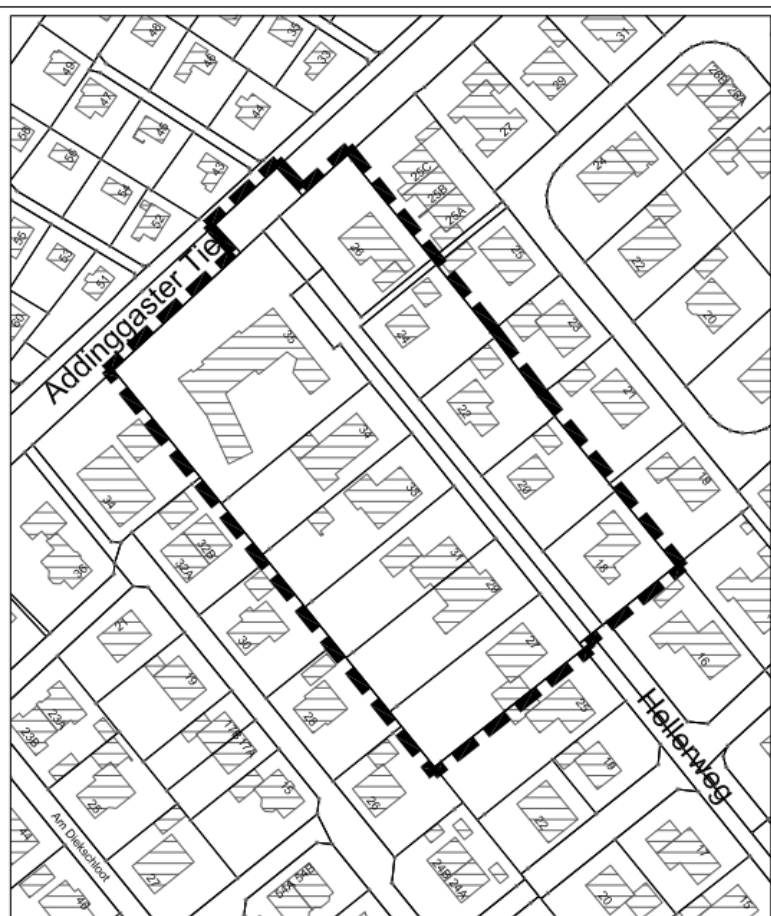
Zur Zeit der Aufstellung dieses Bauleitplanes wird das Stadtentwicklungskonzept überarbeitet. Insbesondere werden Untersuchungen für bestehende Wohnbaufläche auf ihre Eignung städtebaulichen einer Nachverdichtung angestellt. Für das Plangebiet werden aber weder Empfehlungen für Nachverdichtungen noch Warnungen davor ausgesprochen. Die Planänderung widerspricht insoweit nicht den Inhalten des überarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes. Das Stadtentwicklungskonzept wird zudem ein Konzept über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen enthalten. Für das Planungsgebiet ist zu erwarten, dass dort Ferienwohnungen nicht zugelassen werden sollen.

2.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I, 1. Änderung sowie in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Ein Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den nördlichen Teil des Hellerweges mit seinen unmittelbar östlich und westlich angrenzenden Grundstücken. Im Norden wird das Planungsgebiet durch das Gewässer „Addingaster Tief“ bzw. das Wochenendhausgebiet „Auerhahn“ und im Süden durch die Straße „Am Addingaster Tief“ begrenzt.



4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland, 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird angewendet. Eine Umweltprüfung wird entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Innenentwicklung dient und

- Wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- Keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen und
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Sachgüter bestehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland 1 erfüllt die vorgenannten Voraussetzungen.

5. Belange des Umweltschutzes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I ermöglicht eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Baustrukturen im Innenbereich i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da eine mögliche Neuversiegelung auf das notwendige Maß reduziert wird. Zudem wird durch die beabsichtigte Innenentwicklung dazu beigetragen, dass eine Neuversiegelung von bisher unverbrauchten Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB liegen nicht vor und sind auch nicht zu befürchten. Auch ist eine erhebliche Veränderung des Klimas, verursacht durch die Bebauungsplanänderung, nicht zu erwarten. Siehe hierzu auch Kapitel Nummer 10 der Begründung.

6. Inhalt und Auswirkungen der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut. Beidseitig dem das Plangebiet durchlaufenden Hellerweg befindet sich eine kleinteilige Bebauung aus Einzelhäusern. Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um das vorwiegende Wohnen planungsrechtlich abzusichern, jedoch auch gebietsangemessene Entwicklungen zu ermöglichen, so etwa nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kulturelle Zwecke. Unerwünschte Nutzungen, welche das Plangebiet negativ beeinflussen könnten bzw. welche generell in dieser

kleinteiligen Stadtrandsiedlung städtebaulich nicht sinnvoll sind, werden über Festsetzungen ausgeschlossen. Konkret sind dies Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen. Die ersten beiden würden unangemessen hohen Gewerbeverkehr in das Gebiet ziehen und auch unerwünschte Lärmauswirkungen haben, bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes und bei Ferienwohnungen besteht aufgrund der Nähe zur Nordsee und der damit verbundenen Nachfrage die Gefahr einer Verdrängung der Dauerwohnnutzung. Im nördlichen Teil der Norder Kernstadt haben bereits vielfach solche Verdrängungsprozesse eingesetzt. Im Plangebiet sind bisher noch keine Ferienwohnungen vorhanden. Die künftige Entwicklung des Gebietes soll nicht durch Ferienwohnungen geprägt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland – 1. Änderung festgesetzten Werte für Grundflächenzahl (GRZ) sowie für die zulässige Firsthöhe und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sind aus dem baulichen Bestand abgeleitet. Hierbei wurden im Wesentlichen die Werte der höchsten vorhandenen Ausnutzungen zugrunde gelegt, sodass für die meisten Grundstücke noch Entwicklungspotential besteht. Die festgesetzten Werte von 0,3 GRZ sowie maximal ein zulässiges Vollgeschoss sichern dabei ab, dass eine gebietsangemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet wird.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 10,0 m über NN festgesetzt. Zur Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe wurden von 3 vorhandenen Schachtdeckeln des Schmutzwasserkanals, welche im Straßenraum des Hellerweg verteilt sind, die Oberkanten gemittelt (1,07m über NN) und als Ermittlungsgrundlage auf 1,00 m über NN gerundet. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland. Sie sichert das Einfügen neu zu errichtender Gebäude in das Plangebiet ab.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise mit $a=15\text{m}$ für Einzelhäuser und $a=20\text{ m}$ für Doppelhäuser festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude zulässig sind wie in der offenen Bauweise, jedoch statt 50m zulässige Gebäudelänge, welche unangemessen hoch für das Plangebiet wäre, sind Gebäude mit max. 15m bzw. 20m Länge in jede Richtung zulässig. Dies sichert ein Einfügen in die gebaute Umgebung.

6.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den Allgemein–und /oder Anliegerverkehr grundsätzlich über den Addinggaster Weg und den Hellerweg. Für Verkehrsteilnehmer mit Fahrzeugen mit einem tatsächlichen Gesamtgewicht von mehr als 6 Tonnen ist das Befahren des östlichen Teilabschnitts der Straße Addinggaster Weg (inkl. Des Brückenbauwerks über das Addinggaster Tief) allerdings verboten. Für diese Verkehrsteilnehmer erfolgt die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ausschließlich über die Straßen Siedlungsweg – westl. Addinggaster Weg – Hellerweg.

Festgesetzt werden eine Straßenverkehrsfläche, die auch über das Gewässer „Addinggaster Tief“ herüber reicht, sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung läuft über die Straßen Verkehrsfläche „Hellerweg“ mit nördlich angrenzenden in das „Addiggaster Tief“ verlaufende Verrohrung, sowie über einen offenen Graben an der westlichen Grenze des Planungsgebietes. Dieser Graben wird im Bebauungsplan als Wasserfläche mit der wasserrechtlichen Festsetzung „Entwässerungsgraben“ festgesetzt.

Als Weiteres wird zum Addinggaster Tief als Verbandsgewässer II. Ordnung hin auf den Wohngebietsflächen zur öffentlich-rechtlichen Absicherung der 10 m Breite Räumstreifen als Fläche mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt. Dieser ist für die Verbandsgewässerunterhaltung in der Stadt Norden zuständig. Auf dem Räumstreifen ist die Ablage anfallenden Aushubs von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf dieser Fläche ausgeschlossen, um eine problemlose Reinigung des Gewässers zu gewährleisten. Ebenfalls nicht zulässig ist die Errichtung von Gebäuden jeglicher Art auf dem festgesetzten Räumstreifen.

Auf den in der Anlage dieser Begründung beigefügten Fachbeitrag Oberflächenentwässerung Hellerweg wird hingewiesen.

7. Textliche Festsetzungen

7.1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Ferienwohnungen, gem. § 13a BauNVO

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil diese den Charakter des kleinen Siedlungsgebietes stören und über den Bestand hinausgehende Verkehre in das Gebiet ziehen würden. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im WA-Gebiet erreicht werden. Bekannterweise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher. Die Nutzung des Gebietes zum Zweck der Ferienhausbebauung wird vor dem Hintergrund der dringend nachgefragten Wohnbauflächen damit eindeutig zurückgestellt. Weiterhin betreibt die Stadt Norden diverse Bauleitplanverfahren, um die touristische Entwicklung im Ortsteil Norddeich voranzubringen. Die Dauerwohnnutzung in der Norder Kernstadt soll hingegen geschützt werden, um eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zu vermeiden.

7.2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird jede Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

7.3 Nebenanlagen und Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Als Vorgartenbereich gilt:

Der gesamte nicht überbaubare Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Hellerweg) und den vorderen Baugrenzen (entlang dem Hellerweg) der an diese Straßenbegrenzungslinien angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

Im Bereich der Einmündungen der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gilt als Vorgartenbereich der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der fiktiv bis zum östlichen Rand des Geltungsbereiches verlängerten Flucht der vorderen Baugrenze (entlang dem Hellerweg) der an diese Straßenbegrenzungslinien angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 freigehalten werden. Hierbei gilt es auch, das gewachsene Ortsbild in seiner Erscheinung zu bewahren, und bauliche Entwicklungen im Rahmen des Bestandes abzusichern. Der Straßenraum des Hellerweg ist schmal angelegt, die Vorgärten sind klein. Dieser Bereich ist für Störungen des Ortsbildes entsprechend anfällig. Aus städtebaulicher Sicht besteht in diesem Bereich deshalb erhöhte Notwendigkeit, die Nutzung der Vorgartenbereiche planungsrechtlich zu steuern.

7.4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 15 m
- Doppelhäuser max. 20 m

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

Begründung:

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden.

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

7.5 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mind. eine Größe von 600 qm und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mind. eine Größe von 400 qm (je Doppelhaus 800 qm) erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (Ohne Baulast) NBauO

Begründung:

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

7.6 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

Der Grenzabstand gemäß § 5 Abs. 1 und 2 Satz 1 NBauO ist auf einer seitlichen Grenze des Baugrundstücks von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO und von Garagen freizuhalten. Seitliche Grenzen sind die Grundstücksgrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten, die auf die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zulaufen und an diese anschließen.

Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie Grundstücksgrenzen, die nicht auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zulaufen und nicht an diese anschließen, sind keine seitlichen Grenzen im Sinne dieser Festsetzung.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. 2 Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erchließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

Begründung:

Mit der Freihaltung eines Bauwuchs (Freihaltung des seitlichen Grenzabstandes auf einer Seite) soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich in die umliegende Bebauung einfügt und dem Sinne der festgesetzten abweichenden Bauweise als Variante der offenen Bauweise entspricht. Die Zulässigkeit von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO auf allen Seitlichen Grenzen würde die Möglichkeit einer geschlossenen Straßenfront geben, und den planerischen Zielen einer behutsamen Weiterentwicklung der gewachsenen Baustruktur zuwiderlaufen.

Die Veriegelung von Flächen mit Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in die offenen Gräben oder das Grundwasser ist behindert. Der erste Teil der Festsetzung beschränkt sich auf die Einzelhausbebauung mit nur einer Wohneinheit. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist bei Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- und Abfahrt ist auf Grund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

7.7. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 65 vom Hundert (65%) begrenzt.

Begründung:

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO,*
- 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.*

Die zulässige Grundfläche darf, ohne gesonderte Festsetzung im B-Plan, durch die Grundflächen der unter 1 - 3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65 % begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes sowie des Schutzes vor Hochwasserschäden durch Starkregenereignisse eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.a. Anlagen herbeizuführen.

7.8. Zum Erhalt festgesetzter Baum

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum, welcher unter die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) fällt, ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch den Grundstückseigentümer am Altstandort zu ersetzen. Weiterhin gilt:

a. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes ≥ 150 cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v., mit Drahtballierung nachzupflanzen.

b. Ab einem Stammumfang des entfernten Baumes von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.

c. Als Ersatzpflanzungen sind folgende standortgerechte Laubbäume zu verwenden:

Acer campestre – Feld-Ahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn

Liquidambar styraciflua - Amberbaum

Magnolia Kobus – Kobus-Magnolie

Prunus sargentii – Scharlach-Kirsche

Quercus robur – Stiel-Eiche

Begründung:

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum hat eine besondere ortsbildprägende Wirkung und ist deshalb als wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Durch die Festsetzung wird der Schutz über die Norder Baumschutzsatzung erhöht, weil die Fällung in gesundem Zustand auch auf Antrag nicht mehr möglich ist. Der Ersatz bei Abgang (etwa durch Krankheit oder Unwetter) soll sicherstellen, dass der entsprechende Bereich weiterhin von Baumbepflanzung geprägt ist.

Weitere Bäume, welche unter die Baumschutzsatzung fallen, sind im Plangebiet derzeit noch nicht vorhanden. Für Bäume, die künftig in die Satzung hineinwachsen siehe den entsprechenden Hinweis.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

8.1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 2,50 m über NN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen – das Maß von 4,80 m über NN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen festgesetztem Höhenbezugspunkt und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m über NN betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

8.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO mit einer Flächengröße von höchstens 30 qm sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss. Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

8.3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat – in Dachneigung gemessen – und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

8.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel- Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelingoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen- Produktanforderungen“) verwendet werden. Zulässig ist eine orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung.

Außerdem zulässig ist die Eindeckung mit Reet.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015, als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem RAL-Farbbregister RAL 5004 und 5008, als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbbregisters ist nicht zulässig.

Es kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

2. wenn zur Gewinnung regenerativer Energien Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).

oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 qm handelt.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ein entscheidender Faktor. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die häufig eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende Erscheinung mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Es hat hier jedoch auch weitergehende Entwicklungen gegeben, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts populär wurden. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen Dachziegeln sowie mit Reet ermöglicht werden. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist. Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsgerichtete Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

8.5 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011+A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL – Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

Die Mischung verschiedener Farben bei den Außenwänden aus den Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

- wenn für weniger als 50% jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen

oder

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o. ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer Größe von 30 qm ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

8.6 Werbeanlagen und Antennen

- Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.
- Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig
- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.
- Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als ¼ der Fassadenbreite, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig.
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Antennen, und hier insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind Einschränkungen vorgesehen.

8.7 Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder Zäune zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 3,00 m über NN nicht überschreiten. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50% auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen in Kombination mit Hecken innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden, ansonsten sind Zäune in Holz oder Metall auszuführen.

Begründung:

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Ortsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Bauvorschrift soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen und nimmt gleichzeitig Rücksicht auf die vorhandene Gestaltung der Einfriedung.

8.8 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben, Materialien und Formen instandgehalten und modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäudes liegt.

Begründung:

Die gestalterischen Festsetzungen erfassen auch schon vorhandene Gebäude. Diese Gebäude weichen zum Teil in Höhe, Form und Materialien von den in den Festsetzungen festgeschriebenen Merkmalen ab. Eine zwangsweise Anpassung dieser Gebäude an die Festsetzung der Satzung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll.

Deswegen soll bei Erhaltung und Erweiterung der jetzige Charakter des jeweiligen Gebäudes maßgebend sein.

8.9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden/nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressanten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten - Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9. Hinweise in der Bauleitplanung

9.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden 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 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, und für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

9.2 Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen

Treten bei Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S. d. § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

9.3 Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

9.4 Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen. Auf den besonderen Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen. Der besondere Artenschutz ist ganzjährig zu beachten. Ebenso zu beachten sind die Festsetzungen der „Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden“(Baumschutzsatzung).

9.5 Schutz von zur Erhaltung festgesetzter Bäume während der Bauphase und Baumpflege

Die Bäume, welche unter die Satzung zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen in der Stadt Norden fallen, sind während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Für die Baumpflege sind die ZTV Baumpflege zu beachten. Maßnahmen an geschützten Bäumen sind mit der Stadt Norden abzustimmen.“

9.6 Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumassnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert

von bis zu Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervor geht, dass die Z0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

9.7 Technische Regelwerte

Folgende technische Regelwerte werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht bereitgelegt:

- DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“
- DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen-Produktanforderungen“
- DIN EN 771-1:2001+ A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL-Farbbregister

9.8 Gewässerrandstreifen

Die Vorgaben des Nds. Wassergesetzes sowie die Satzung des Entwässerungsverbandes Norden sind einzuhalten.

9.9 Rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Mit Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I, 3. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland außer Kraft.

9.10 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) sind nichtüberbaubare Flächen von Grundstücken so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaubare Flächen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere Nutzung erforderlich sind. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungsflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind davon ausgenommen.

Die gärtnerische Anlage der Vorgärten soll die ortstypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild und sind daher in den Bereichen zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien zu vermeiden.

9.11 Notfallzuwegung

Die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des „Addingaster Tiefs“ dient ausschließlich einer Notfallzuwegung. Die Zuwegung soll dauerhaft nur als 2. Rettungsweg von der Feuerwehr und den Rettungsdiensten genutzt werden

(Feuerwehr, Rettungskräfte, Gewässerunterhaltung, Allgemeinen Unterhaltung und sowie andere Rettungsdienste im nicht herkömmlichen Sinne).

Geeignete bauliche Maßnahmen verhindern die Nutzung der Zuwegung durch den allgemeinen öffentlichen Verkehr. Im Falle eines Ausfalls der ersten Zuwegung („Alte Sielbrücke“) durch andere Baumaßnahmen, unvorhergesehene Ereignisse oder ähnliches kann die Zuwegung für den erforderlichen Zeitraum als Hauptzuwegung genutzt werden.

10. Umwelt und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes werden – soweit vorliegend - im Folgenden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und werden bei der Abwägung berücksichtigt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen, da der Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I – 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die sonstigen naturschutzrechtlichen Verpflichtungen bleiben unabhängig davon bestehen. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen als auch rechtliche Vorgaben des Artenschutzes und des Biotopschutzes und des Baumschutzes (Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden). Daher ist für den Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I – 1. Änderung ein Fachbeitrag „Darstellung der Belange des Umweltschutzes als Fachbeitrag zum B-Planänderungsverfahren“ erstellt worden, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist. Im Folgenden werden die Inhalte dieses Fachbeitrages zusammengefasst. Ein besonderes Augenmerk galt bei der Ausarbeitung dem räumlichen Bereich der geplanten Notüberwegung des Addingaster Tiefs, da hier die meisten umweltrelevanten Auswirkungen der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

10.1 Schutzgut Tiere

Amphibien:

Bestand: Die Erfassung der Amphibien an drei Terminen im Frühjahr 2020 ergab Vorkommen des Teichfrosches im Addingaster Tief.

Bewertung: Der Teichfrosch ist nach Bundesartenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, gilt jedoch nicht als gefährdet. Es handelt sich um eine allgemein verbreitete und anpassungsfähige Amphibienart.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen: Anlagebedingt geht über die Verrohrung des Addingaster Tiefs in geringem Umfang aquatischer Lebensraum für den Teichfrosch verloren. Da sich die Tiere auch an Land fortbewegen, ist durch das Bauwerk keine Lebensraumzerschneidung oder Populationsisolierung zu erwarten. Aufgrund der geringen Länge des zukünftig verrohrten Gewässerabschnitts wird der Eingriff als nicht erheblich gewertet.

Brutvögel:

Bestand: Eine systematische Erfassung von Brutvögeln fand nicht statt. Bei der Begehung am 02.06.2020 wurden im Addinggaster Tief unweit des Eingriffsbereichs als Zufallsbeobachtung die Vogelarten Stockente sowie Teich- und Blässhuhn verhört. Für die Stockente erfolgte über die Feststellung eines kükenführenden weiblichen Vogels ein Brutnachweis. Die Beobachtungen von Teich- und Blässhuhn sind methodisch als Brutzeitfeststellungen einzustufen. Es ist von einer Brut dieser Arten im Gebiet auszugehen.

Bewertung: Das Teichhuhn ist nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Das Blässhuhn wird nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten auf der Vorwarnliste geführt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen: Anlagebedingt kommt es zu einem Lebensraumverlust von Wasservögeln. Betroffen sind die Arten Stockente sowie Teich- und Blässhuhn. Da jeweils eine streng geschützte und eine Vorwarnlisteart mit einem Brutpaar von dem Vorhaben betroffen sein kann, wird die genannte Beeinträchtigung trotz ihrer vergleichsweise geringen Bezugsfläche - auch im Zusammenwirken mit den Beeinträchtigungen der Amphibienfauna – naturschutzrechtlich als erheblich gewertet.

10.2. Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und der Vegetation wurde am 14.05.2020 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2020) vorgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach DRACHENFELS (2012). Kriterien für die Einstufung sind Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Addinggaster Tief ist ein kanalähnliches lineares Gewässer mit sehr geringer Fließgeschwindigkeit. Das Wasser ist durch organische und / oder anorganische Schwebstoffe stark getrübt. Submerse Wasserpflanzen sind fragmentarisch vorhanden. Sumpfpflanzen fehlen weitgehend. Biotoptyp ist ein Kleiner Kanal. Die nordwestliche zur Raiffeisenstraße gelegene Böschung weist eine ruderalisierte Krautflora auf, in der Feuchtezeiger häufig vorkommen. Zahlreich sind auch nährstoffliebende Kräuter mittlerer Standorte. Abschnittsweise besteht eine Tendenz zur Verbuschung mit Brombeere. Die Böschungsvegetation wird als Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte eingestuft. In einem Streifen von etwa 0,80 m Breite unmittelbar an die Raiffeisenstraße angrenzend dominieren Gräser und Kräuter mittlerer Standorte. Dieser Streifen unterliegt auch einer häufigeren Mahd. Er wird als Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte klassifiziert. Die südöstliche Böschung des Addinggaster Tiefs ist im nördlichen Abschnitt (angrenzend an das Wohngrundstück Heller Weg 26) mit heimischen Gehölzarten bewachsen. Der gleiche Biotoptyp war vermutlich auch in der Böschung in Verlängerung des Heller Weges vorhanden, wurde aber im Zuge der Gewässerunterhaltung in Absprache mit der UNB des Landkreises Aurich entfernt. Im südlichen Böschungsabschnitt ist die beschattende Wirkung einer angrenzenden

Thujahecke auf Privatgrundstück so groß, dass an diesem Standort weder Gehölze noch krautige Pflanzen wachsen.

In Verlängerung des Hellerweges verläuft ein mit Beton-Verbundsteinen gepflasterter Weg von etwa 1,80 m Breite. Zu beiden Seiten befindet sich ein jeweils 2,0 m breiter Streifen, in dem vor kurzem Sträucher beseitigt wurden. Die Krautflora ist fragmentarisch ausgebildet und es wächst Brombeere auf.

Unmittelbar südlich der Verlängerung des Hellerweges sowie auch an der kanalseitigen Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks Hellerweg 35 wächst eine dichte Zierhecke aus Thuja. Sie erreicht eine Höhe von ca. 4,0 m und wurde augenscheinlich nicht regelmäßig beschnitten. Biotoptyp ist eine Zierhecke. Der nördliche Teil des Grundstücks wird als Hausgarten mit Großbäumen eingestuft. Nördlich an die Verlängerung des Hellerweges grenzt ein locker bebautes Einzelhausgebiet mit neuzeitlichen Ziergärten an. Die Grundstücksgrenze wird durch einen Metallzaun mit Fundament und Pfosten aus Klinkermauerwerk markiert.

Das Ende des Hellerweges ist vollständig versiegelt mit teils öffentlichen, teils privaten Flächen mit Straßen, Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen.

Fazit: Gefährdete Pflanzenarten und nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen:

Zu einer dauerhaften Beseitigung vorhandener Vegetation kommt es im Bereich der zukünftigen Schotterflächen. Betroffen sind im Gewässerquerschnitt Bereiche mit den Biotoptypen Halbruderaler Gras- und Staudenfluren feuchter bzw. mittlerer Standorte der Wertstufe III. Des Weiteren ist die vor kurzem erfolgte Beseitigung des Gehölzbestandes beidseitig des Weges in Verlängerung des Hellerweges zu nennen. Betroffen ist dort ein Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE) der Wertstufe I. Unmittelbar nordwestlich angrenzend wurde an der südöstlichen Grabenböschung in geringem Umfang ein Ruderalgebüsch beseitigt (Biotoptyp BRU, Wertstufe III).

Die dauerhafte Beseitigung der Halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHF, UHM) und des Ruderalgebüsches (BRU) ist naturschutzrechtlich als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Als nicht erheblich wird die Beseitigung des Ziergebüsches (BZE) eingestuft, da es sich um einen Biotoptyp von geringer Bedeutung handelt.

10.3. Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Bodentyp im Untersuchungsgebiet ist eine Tiefe Kalkmarsch, ein Schwemmlandboden mit relativ hohem Kalkgehalt in den oberen Bodenschichten. Dieser Bodentyp ist charakteristisch für die jüngeren und mittelalten Marschgebiete der niedersächsischen Küstenregion. Ab etwa 20 bis 50 cm Tiefe besitzt dieser Boden einen durch hoch anstehendes Grundwasser beeinflussten Gleyhorizont mit Eisenoxidkonkretionen. Es handelt sich um einen Boden mit hohem Wasserspeichervermögen und hoher bis äußerst hoher natürlicher Fruchtbarkeit. Daher zählt der Bodentyp „Kalkmarsch“ zu den in Niedersachsen schutzwürdigen Böden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Durch den Einbau eines Schotterbelages im Bereich des verrohrten Gewässerabschnitts sowie durch eine Verbreiterung des Verbindungsweges in Verlängerung des Hellerweges kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung in insgesamt geringem Umfang. Insgesamt ergibt sich eine effektive Neuversiegelung von ca. 80 m².

Betroffen ist mit dem Bodentyp „Tiefe Kalkmarsch“ ein Boden von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Mit der Versiegelung des Bodens gehen die Werte und Funktionen des Bodens dauerhaft verloren. Dazu zählen vor allem seine Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schad- und Nährstoffen, die mit dem versickernden Niederschlagswasser in den Boden gelangen sowie als Wurzelraum für Vegetation und Lebensraum für eine Vielzahl an Organismen. Die genannte Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung wird als erheblich gewertet. Sie kann durch Kompensationsmaßnahmen wie Entsiegelung, Nutzungsaufgabe oder Nutzungsextensivierung auf aktuell vorbelasteten oder gering bis mittelwertigen Böden ausgeglichen werden.

10.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestand: Einziges Oberflächengewässer ist das Addinggaster Tief, ein ganzjährig Wasser führender kleiner Kanal von etwa 2,50 m Breite. Der Wasserkörper ist am nordwestlichen Ufer bis oberhalb der Mittelwasserlinie mit einer Flechtmatte eingefasst, die von einer Pfahlreihe gehalten wird und eine senkrechte Uferkante bildet. Das Wasser ist durch organische und / oder anorganische Schwebstoffe stark getrübt. Das Addinggaster Tief ist Verbandsgewässer II. Ordnung. Es dient unter anderem als Vorflut für das im Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser. Zuständig ist der Entwässerungsverband Norden.

Bewertung: Angaben zur Gewässergüte des Addinggaster Tiefs liegen nicht vor. Das Wasser des unweit nördlich verlaufenden Norder Tiefs wurde in die Güteklasse II-III (kritisch belastet) eingestuft. Aufgrund der Meeresnähe werden für dieses Gewässer erhöhte Chloridgehalte angegeben.

Grundwasser

Bestand: Die Lage der Grundwasseroberfläche schwankt im Jahresverlauf zwischen 0,0 m und 2,5 m. Die Grundwasser-Neubildung wird mit 50 - 100 mm / Jahr angegeben. Das Schutzpotenzial der Grundwasser-Überdeckung, das abhängig ist von der Durchlässigkeit der Deckschichten und dem Flurabstand zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche ist hoch.

Bewertung: Von allgemeiner Bedeutung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Oberflächenwasser: Anlagebedingt kommt es in einem Abschnitt von 14 m Länge zu einer Beeinträchtigung des Addinggaster Tiefs. Der Gewässerabschnitt wird verrohrt und geht daher als Oberflächengewässer verloren. Natürlichkeit und Strukturvielfalt werden

deutlich verringert. Diese Beeinträchtigung wird naturschutzrechtlich als erheblich eingestuft.

Grundwasser: Das Grundwasser wird durch den Eingriff nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu konstatieren.

10.5. Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im besiedelten Bereich des Norder Ortsteils Süderneuland I. Der Bereich ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern hauptsächlich aus den 1970er bis 1990er Jahren. Die Hausgärten sind überwiegend als neuzeitliche Ziergärten mit hohem Anteil von Scherrasen und Koniferen gestaltet. Laubgehölze nehmen einen nennenswerten Anteil an der Bepflanzung der Grundstücksränder zum Addingaster Tief ein. Das Addingaster Tief ist als lineare Zäsur im Stadtviertel wahrnehmbar. Kennzeichnend ist ein kleinräumiger Wechsel von gehölzbewachsenen und offenen Abschnitten im Uferbereich.

Bewertung

Im Umfeld des Eingriffsbereichs dominiert eine intensive Nutzung mit hohem Anteil an befestigten Flächen sowie Hausgärten mit überwiegend geringem Natürlichkeitsgrad. Das Addingaster Tief mit seinem begleitenden Gehölzbestand wirkt hingegen – trotz des geraden Verlaufes und des ausgebauten Profils – als zumindest halbnatürliches Landschaftselement und wertet dadurch das lokale Landschafts- und Ortsbild auf.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Durch die Verrohrung eines Gewässerabschnitts wird ein Abschnitt des Addingaster Tiefs nicht mehr als Gewässer wahrnehmbar sein. Durch die geschotterte Oberfläche der Überfahrt und die Geländer werden dem Landschaftsausschnitt naturferne Elemente hinzugefügt, die sich negativ auf die Natürlichkeit und Eigenart des Raumes auswirken werden. Die bereits erfolgte und mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehende Beseitigung von Gehölzen mindert seine strukturelle und natürliche Vielfalt. Die genannten Beeinträchtigungen werden naturschutzrechtlich als erheblich eingeschätzt.

10.6 Weitere Schutzgüter

Schutzgut Mensch: Das Vorhaben führt zu keiner anlage- oder betriebsbedingten Einschränkung der Wohn- und Erholungsfunktion. Mögliche baubedingte negative Auswirkungen bleiben auf einen kurzen Zeitraum beschränkt.

Schutzgüter Klima und Luft: Aufgrund der geringen Dimensionierung des Vorhabens sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft nicht zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Da nicht in den vorhandenen Bodenkörper eingegriffen wird, sind negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden gemeinsam mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen behandelt.

Der Eingriffsort liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz. Gleiches gilt für Trinkwasserschutz- und Trinkwassergewinnungsgebiete.

10.7 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 (1) BNatSchG

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Es erfolgt ein Eingriff sowohl in den Wasserkörper des Addinggaster Tiefs als auch in Bodendecke und Vegetation der Böschungen, bei dem auch Maschinen eingesetzt werden. Es ist ein Abschnitt von etwa 14 m Länge betroffen.

Sowohl der Teichfrosch als auch Teich- und Blässhuhn sind mobile Arten, die sich im Normalfall in Sicherheit bringen können, bevor es zu einer Tötung kommt. Dies gilt jedoch nicht für die Zeit der Winterruhe des Teichfrosches. Bei Teich- und Blässhuhn kann es baubedingt zu einer Tötung von Küken oder einer Zerstörung des Geleges kommen. Als Brutzeit besteht ein Zeitraum von März bis Juli.

Störungsverbot gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt dann vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Eine baubedingte Störung von Teich- und Blässhuhn sowie für den Teichfrosch ist nicht auszuschließen.

Aufgrund des temporären Charakters des Eingriffs und wegen des günstigen kurzfristigen Bestandstrends für beide Vogelarten werden keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population beider Arten und somit auch keine erhebliche Störung prognostiziert. Der Teichfrosch ist eine allgemein verbreitete und häufige Amphibienart. Eine Erheblichkeit der lokal begrenzten Störung mit negativen Auswirkungen auf die lokale Population ist nicht anzunehmen.

Lebensstättenschutz gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Von den im Gesetz genannten Lebensstätten ist im vorliegenden Fall ein Teil einer (potenziellen) Fortpflanzungsstätte von Amphibien und Wasservögeln relevant. Dies betrifft den zukünftig verrohrten Abschnitt des Addinggaster Tiefs. Die Verrohrung des Gewässerabschnitts bewirkt einen partiellen Lebensraumverlust von Teichfrosch sowie von Teich- und Blässhuhn. Aufgrund der geringen Abschnittslänge (14 m) wird jedoch davon ausgegangen, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang (hier: Addinggaster Tief) für die genannten Arten ergeben. Auch eine Zerschneidung mit nachfolgender Fragmentierung von Lebensräumen ist nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen den Lebensstättenschutz wird somit nicht prognostiziert.

Da im Eingriffsgebiet keine streng oder besonders geschützten Pflanzenarten gefunden wurden, ist § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG nicht anzuwenden.

10.8 Kompensation

Wie bereits eingangs von Kapitel 9 dargelegt, ist eine Kompensation gem. § 1a Abs. 3 BauGB von Eingriffsfolgen, die durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung begründet werden, nicht erforderlich. Dennoch soll hier kurz auf die zu erwartenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Überwegung des Addingaster Tiefs stehen, kurz eingegangen werden.

Die Realisierung des Vorhabens ist durch Änderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen mit erheblichen Eingriffen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verbunden. Aus diesem Grund ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG anzuwenden. Notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden kurz skizziert. Mit der Realisierung dieser Maßnahmen ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ausgeglichen.

Vermeidung

Schutzgut Tiere (Brutvögel): Die Arbeiten am Addingaster Tief sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um Störungen oder Verlust von Eiern oder Küken von Teich- und Blässhuhn zu vermeiden. Die Brutzeit reicht vom 01.03. bis zum 31.07.

Ausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen werden nach folgenden Maßgaben ausgeglichen:

- Verbreiterung eines Grabens III. Ordnung auf der Ausgleichsfläche „Theelacht“ im Ortsteil Norden-Ekel und Aufweitung des Grabenprofils, Förderung der halbnatürlichen Krautflora im Bereich der aufgeweiteten Grabenböschung und auf der angrenzenden Grünfläche (Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Wasser und Landschaft);
- Verringerung der Pflegeintensität auf der Ausgleichsfläche „Theelacht“ im Ortsteil Norden-Ekel in einem 5 m breiten Streifen angrenzend an den aufgeweiteten Graben III. Ordnung (Schutzgut Boden);
- Erhöhung des Natürlichkeitsgrades und der strukturellen Vielfalt durch Pflanzung von Sträuchern (Schutzgut Landschaft);
- Herrichtung der unbefestigten Pflanzstreifen beidseitig des Schotterweges in Verlängerung des Heller Weges, Einsatz mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 1 (Schutzgut Landschaft).

11. Immissionen

Das Planungsgebiet wird nicht durch nennenswerte Lärme (Verkehrs- bzw. Gewerbelärme), Stäube oder Gerüche belastet.

Es befinden sich keine leistungskräftigen Straßen oder Schienenwege, keine emittierenden Gewerbe- oder Industriebetriebe oder sonstige stark belastenden Einrichtungen in der Nähe des Planungsgebietes. Dies wird sich in absehbarer Zeit auch nicht ändern. Auch vom Hellerweg als

Sackgassenverkehrsweg gehen keine gravierenden Lärm- oder Schadstoffbelastungen aus. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit bereits gegeben, Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über die städtischen Kanalnetze.

Hinsichtlich der Ableitung des Oberflächenwassers wurde ein Gutachten mit Entwässerungsplanung im Auftrag der Stadt Norden erstellt, das als weiterer Anhang ein Bestandteil dieser Planbegründung darstellt.

Das Gutachten gibt darüber Auskunft über den Bestand der Entwässerungsanlagen sowie deren Leistungsfähigkeit. Darüber hinaus werden im Gutachten Handlungsempfehlungen für eine Weiterentwicklung der Oberflächenentwässerung gegeben, da durch die Klimaveränderungen zukünftig mit häufigeren und heftigeren Starkregenereignissen gerechnet werden muss.

Demzufolge sind zukünftig auch für dieses Planungsgebiet weitere Anstrengungen zum Überflutungsschutz für die Siedlungsflächen erforderlich.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Falle weiterer Versiegelungen, etwa durch Neubautätigkeit im Planungsgebiet, der Neubau eines leistungsfähigeren Regenwasserkanals erforderlich wird, der das Oberflächenwasser über die Trasse des Hellerweg direkt in das benachbarte Addingaster Tief ableiten soll.

Beim Erhalt des jetzigen Zustandes sind jedoch der vorhandene Regenwasserkanal zusammen mit den teilweise verrohrten Gräben an den westlichen und östlichen Grenzen des Planungsgebietes für die Ableitung des Oberflächenwassers aktuell noch leistungsfähig genug.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Aurich.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrik erfolgt über die Leitungssysteme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) bzw. die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

13. Hochwasserschutz – Hochwasserrisikomanagement, Klimawandel und Anpassung

Mit Datum vom 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten.

In Anlage dieser Verordnung sind Ziele der Raumordnung gem. § 3 Absatz 1 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) und Grundsätze der Raumordnung gem. § 3 Absatz 1 Nummer 3 ROG in Bezug auf den länderübergreifenden Hochwasserschutz formuliert worden.

Demzufolge sind gem. Kapitel I, Ziffer 1.1 bei raumbedeutsamen Planungen, wie u.a. Bauleitplänen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung Risiken hinsichtlich möglicher Hochwasserereignisse nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Darüber hinaus sind gem. Kapitel I Ziffer 2.1 die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen

einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I 1. Änderung handelt es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet in der Stadt Norden, die sich in unmittelbarer Küstennähe befindet und daher von Hochwasserkatastrophen betroffen sein könnte. Die gesamte Nordseeküste und insbesondere die ostfriesische Küste sind prinzipiell durch ein geschlossenes Deichsystem in den Uferbereichen zum ostfriesischen Wattenmeer vor Flutkatastrophen von der Nordsee her geschützt. Die Deiche an der Niedersächsischen Küste werden ständig gepflegt und regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit unter Federführung des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasser-, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) sowie unter Mitwirkung der örtlichen Deichachten überwacht. Bei Bedarf werden die Schutzdeiche sich bei ändernden Anforderungen angepasst. Demzufolge kann nach menschlichen Ermessen die Sicherheit der Niedersächsischen Küste und damit auch des Planungsgebietes als sehr hoch eingeschätzt werden. Dies kann auch einer zur Verfügung stehenden Hochwasserkarte „HW extrem“ – Blatt Nr. 5 – Küstengebiet Ems – Koordinierungsraum Untere Ems, der hier im Ausschnitt und Legende dargestellt ist:



Legende:



Diese Karte informiert darüber, welches Überflutungsmaß im Extremfall (massive Deichbrüche/Hochwasserkatastrophe) eintreten würde.

An Informationen ist dieser Karte für das Plangebiet (nordöstliche Ecke des Kartenausschnitts) zu entnehmen, dass das Gebiet sich im durch Hochwasserschutzeinrichtungen in einem geschützten Bereich liegt. Sollte es jedoch im Falle von Deichbrüchen zu einer Hochwasserkatastrophe kommen, so würde das Plangebiet teilweise mit einer Wasserhöhe von 2-4m und teilweise über 4m überflutet werden. Gleiche Informationen lassen sich auch aus dem Textteil des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Aurich – Begründung - Kapitel 3.2.7.3 Küsten- und Hochwasserschutz – Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem/HQ200) im Landkreis Aurich entnehmen.

Die Wahrscheinlichkeit, ob und wann dieses Szenario eintreffen wird, ist nicht voraussagbar und als wenig wahrscheinlich einzustufen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass auf Grund des Klimawandels zu erwartenden Ansteigen des Meerwasserspiegels sich die Wahrscheinlichkeit

eines Extremereignisses erhöhen dürfte. Diese Problematik hat jedoch keinen direkten Einfluss auf die Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung.

Von Hochwassergefahren durch Binnenfließgewässer ist nicht auszugehen, da in der Region mit Ausnahme der Ems keine Flüsse von nennenswerter Größe existieren. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche lineare Gewässer, die der Entwässerung dienen, im Betrachtungsraum und mit dem Addinggaster Tief auch in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Diese Gewässer sind in ein kontrolliertes Entwässerungssystem eingebunden, das Wasser wird mit Hilfe von Schöpf- und Sielwerken in den Dollart und damit in die Nordsee ableitet. Hochwassergefahren durch diese Gewässer können nur durch unvorhersehbare heftige Niederschlagsereignisse oder durch Versagen der Sielwerke entstehen, dieses ist nach menschlichen Ermessen sehr unwahrscheinlich. Allerdings ist auch hier festzuhalten, dass der Klimawandel gefährliche Wetterereignisse begünstigt. Für das Plangebiet haben diese Annahmen keine besondere Konsequenz. Mit der behutsamen Entwicklung als Ziel für überplante Wohngebiet wird ein Beitrag zur Vermeidung weiterer großräumiger Bodenversiegelungen, die eine Überschwemmungsgefahr verstärken würden, erbracht. Zudem wird mit der Festsetzung des Räumstreifens am Addinggaster Tief am nördlichen Rand des Plangebietes ein erforderlicher Beitrag für den Erhalt der Funktionsfähigkeit dieses Entwässerungsgewässers geleistet.

14. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 8, Süderneuland I, 1. Änderung wirksam geworden ist, soll zeitnah mit der Herstellung des Wasserdurchlasses am Addinggaster Tief begonnen werden.

15. Städtebauliche Übersichtsdaten

Öffentliche Verkehrsfläche:	1.370 qm
Öff. Verkehrsfläche Fuß-/Radweg:	50 qm
Fläche Allgemeines Wohngebiet (WA):	10.802 qm (darin enthalten: Fläche für Geh, Fahr- und Leitungsrecht: 786 qm)
Wasserfläche:	279 qm
Gesamtfläche:	12.501 qm

16. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

16.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 14.09.2020 bis 02.10.2020 ging eine Stellungnahme ein, deren Inhalt zusammen mit den Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB abgewogen wurde.

16.2. Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind parallel in der Zeit vom

03.05.2021 bis zum 03.06.2021 durchgeführt worden. Sowohl seitens der Öffentlichkeit als auch seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen abgegeben worden. Hinweise und Anregungen haben zu folgenden Änderungen des Planentwurfs und Änderungen sowie Ergänzungen der Begründung und des Fachbeitrages zur Oberflächenentwässerung geführt:

- Die Beschränkung der Dachflächen von 50% für die Nutzung regenerativer Energien sind aus der Festsetzung über die Gestaltung der Dachflächen herausgenommen worden.
- Ein Hinweis über die Verkehrsfläche im Bereich des „Addingaster Tiefs“ als ausschließliche Notfallzuwegung ist zusätzlich aufgenommen worden.
- Bei der Festsetzung der Verkehrsfläche ist der Zusatz „öffentlich“ gestrichen worden.
- Die Beschränkung der möglichen Überschreitung der Grundfläche ist von 35 % auf 65% erhöht worden.

Zudem ist die Entwässerungsplanung überarbeitet worden, in dem die an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Gräben in die Gesamtkonzeption eingebunden worden sind.

Da diese Änderungen teilweise die Grundzüge der Planung berührt haben, sind erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich geworden.

16.3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB haben in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 stattgefunden. Die hierauf eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner weiteren Änderung des Bebauungsplanentwurfs geführt. Jedoch wurde die Begründung zum Bebauungsplan um das Kapitel Nr.13 „Hochwasserschutz – Hochwasserrisikomanagement, Klimawandel und Anpassung“ ergänzt.

17. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.09.2018.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die Bekanntmachung über die Aufstellung der Bebauungsplanänderung und die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14.09.2020 bis zum 02.10.2020.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2021 ortsüblich durch Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie vom 23.04.2021 bis zum 03.06.2021 auf der Internetseite der Stadt Norden sowie im Aushang des Rathauses

bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I 1. Änderung hat zusammen mit der Begründung vom 03.05.2021 bis zum 03.06.2021 öffentlich beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 28.04.2021 der Link zu den Entwurfsunterlagen mit Verfügbarkeit vom 03.05.2021 bis zum 03.06.2021 zugesandt. Weiterhin wurden sie über die Möglichkeit der Zusendung einer Papierfassung der Unterlagen und über den Beteiligungszeitraum der Öffentlichkeit informiert. Sie wurden aufgefordert, bis zum 03.06.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

Der Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung (Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 12.10.2021.

Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2021 ortsüblich durch Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier und der Ostfriesenzeitung sowie vom 15.10.2021 bis zum 26.11.2021 auf der Internetseite der Stadt Norden sowie im Aushang des Rathauses bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 Süderneuland I 1. Änderung hat zusammen mit der Begründung vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 öffentlich beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden ausgelegt und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.10.2021 der Link zu den Entwurfsunterlagen mit Verfügbarkeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 zugesandt. Weiterhin wurden sie über die Möglichkeit der Zusendung einer Papierfassung der Unterlagen und über den Beteiligungszeitraum der Öffentlichkeit informiert. Sie wurden aufgefordert, bis zum 26.11.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO beschlossen.

18. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Norden,

- Eiben -
Bürgermeister

Siegel

Anhang

1. Bebauungsplan Nr. 8 Süderneuland I, 1. Änderung – Darstellung der Belange des Umweltschutzes als Fachbeitrag zum B-Planänderungsverfahren – Juni 2020
2. Gutachten „Hellerweg Oberflächenentwässerung – 05.10.2021