

STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

99. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Quelle: GeoLife.de Navigator

Entwurf

Stand 25.11.2022

stadtplanung & architektur

Osterstraße 4
26506 Norden

fon 04931 - 9750 150
fax 04931 - 9750 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis

Anlagen	3
1 Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Planungsstand nach frühzeitiger Beteiligung	4
1.3 Lage und Bestand des Plangebietes	4
1.4 Geltungsbereich	5
1.5 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	6
2 Planungsvorgaben	6
2.1 Raumordnungsprogramme	6
2.1.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	7
2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm	9
2.2 Regionale Raumordnung	10
2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan	11
2.4 Stadtentwicklungskonzept	12
2.5 Wohnraumversorgungskonzept	15
2.6 Zusammenfassung Planungsvorgaben	15
3 Standortwahl und geplante Darstellung	16
4 Ver- und Entsorgung / Erschließung	17
5 Umweltbericht	17
6 Hinweise	17
6.1 Bodenfunde	17
6.2 Altablagerungen / Altlasten / Abfälle	17
6.3 Erkundungspflicht	18
6.4 Flächen im Immissionsschutzradius	18
6.5 Kontamination und Bodenbehandlung	18
6.6 Verwendung von Bauersatzstoffen	18
6.7 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen	19
7 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020	19
7.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	19
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	19
7.3 Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	20
7.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20
7.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	20
7.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20

7.7	Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 4 BauGB).....	20
7.8	Feststellungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	20
7.9	Genehmigung	20
7.10	In Kraft treten.....	21
7.11	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	21
7.12	Mängel der Abwägung	21

Anlagen

- Fachbeitrag Umwelt und Artenschutz, *Detlef Gerjets, Schortens*
- Baugrunderkundung, *Ing. Büro Linnemann, Wüstring*
- Geotechnisches Gutachten, *Schmitz + Beilke Ingenieure GmbH*

1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Norden zu ändern. Es handelt sich um die 99. Änderung. Derzeit sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig sollen sie als Wohnbauflächen bzw. Grünflächen / Kompensationsflächen dargestellt werden.

1.1 Planungsanlass

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des politischen Willens der Stadt Norden erforderlich, im Sinne der stadträumlichen Entwicklungsziele Flächen für die Errichtung von Wohnbausiedlungen bereitzustellen. Ziel dieser Änderung ist die Vorbereitung der Schaffung von Wohnbauflächen, um den bestehenden Bedarf an diesen Flächen zu decken (s.a. Kapitel 2.6).

Anlass für Wohnbauplanungen ist die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, welche aus der guten Infrastruktur Nordens und seiner touristischen Lage an der Nordseeküste resultiert. Für die Stadt Norden wird die Stabilisierung der Einwohnerzahlen bzw. ein gemäßigtes Bevölkerungswachstum angestrebt. Dabei soll die Stadt weiterhin den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung Rechnung tragen, jedoch auch als Wirtschaftsstandort erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

1.2 Planungsstand nach frühzeitiger Beteiligung

Während der im Januar/Februar 2022 stattgefundenen frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach §3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB haben sich Erkenntnisse ergeben, die eine Überplanung notwendig machen. Die Ostfriesische Landschaft hat gegen die Überbauung eines kleineren Flurstückes innerhalb des Geltungsbereiches schwere Bedenken geltend gemacht, da die betreffende Fläche im Bereich einer historischen Deichlinie (Deich von 1551) liegt. Da diese Fläche nicht überbaut werden kann, haben sich die Eigentümer dieser und der angrenzenden Teilfläche aus der laufenden Planung zurückgezogen. Dadurch ergibt sich eine Verkleinerung des Geltungsbereiches, mit der auch eine Änderung des Erschließungssystems notwendig wird, da eine Verbindungsstraße vom Altendeichsweg zum „Am Norder Tief“ durch die geplante Siedlung nicht mehr möglich ist. Alle bisher erstellten Unterlagen dieser Bauleitplanung wurden auf diese Änderungen angepasst. Angaben, die nicht mehr relevant sind, wurden aus dieser Begründung herausgenommen.

1.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet (nach Abwägung der Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung) der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzte Flächen von insgesamt ca. 18,4 ha. Das Änderungsgebiet liegt südlich des

Siedlungsbereiches Wigboldstraße westlich der Stadtmitte der Stadt Norden. Die Flächen werden über den Straßenübergang von der Straße Am Norder Tief in die Zuckerpolder Straße von Südosten aus erreicht.

Im Norden des Plangebietes grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an, im Osten des Plangebietes grenzt eingeschossige Wohnbebauung an. Südlich des Geltungsbereiches liegt die Kläranlage der Stadt Norden entlang des Norder Tiefs. Richtung Westen befinden sich Grünländereien mit Blick in die Westermarsch.

Eine Darstellung im Plan dieser Flächen befindet sich unter Punkt 1.4 „Geltungsbereich“.

1.4 Geltungsbereich

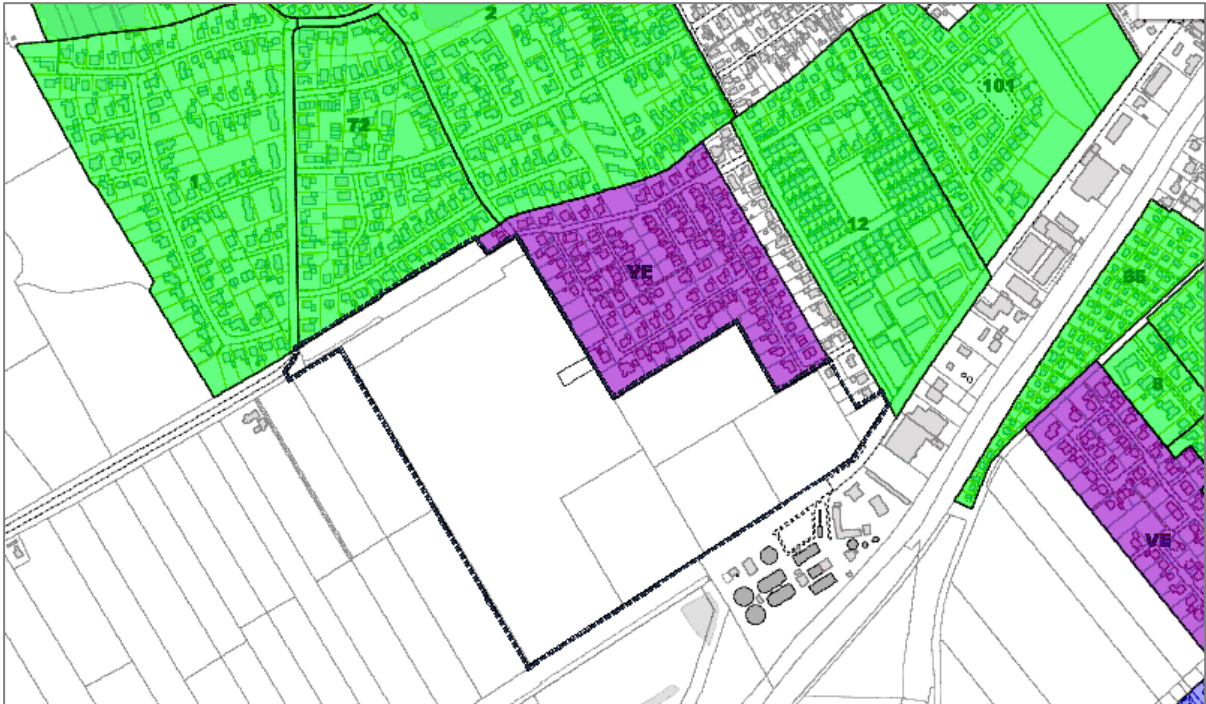
Der Geltungsbereich umfasst (nach Abwägung der Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung) die Flurstücke 7/4, 7/7, 7/8, 7/10, 8, 9, 38/10, 46/4 und 48 in der Flur 17 in der Gemarkung Westermarsch.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist auf dem folgenden Übersichtsplan sowie auf der Planzeichnung ersichtlich. Zur grafischen Kenntlichmachung der Änderung, ist auf S. 6 oben der Geltungsbereich der FNP-Änderung vor der Frühzeitigen Beteiligung dargestellt.



--- Grenze d. Geltungsbereiches; Planungsstand **nach** Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB im Jan./Feb. 2021

Quelle: GIS Bürgerportal Landkreis Aurich



--- Grenze d. Geltungsbereiches; Planungsstand **vor** Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB im Jan./Feb. 2021

Quelle: GIS Bürgerportal Landkreis Aurich

1.5 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans wird in südwestlicher Richtung über eine zu schaffende Erschließungsstraße an den Kreuzungspunkt Zuckerpolder Straße / Am Norder Tief angebunden. Die Straße Am Norder Tief bindet in 1 km Entfernung in nordöstlicher Richtung an die Bahnhofstraße an, über die man zur Bundesstraße 72 gelangt. Über die Ortschaften Georgsheil und Emden bindet die B 72 an die Bundesautobahn A 31 in Richtung Leer und Oldenburg an.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsprogramme

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 „Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung“ heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind:

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,

3. die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
4. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,
5. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
6. gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
7. die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen,
8. die räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhalt in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum zu schaffen.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnungsprogramm (BROP)

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

2.1.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Bund verfolgt mit der Aufstellung des Raumordnungsplans das Ziel, zukünftige Hochwasserschäden an Gebäuden und Infrastruktur zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

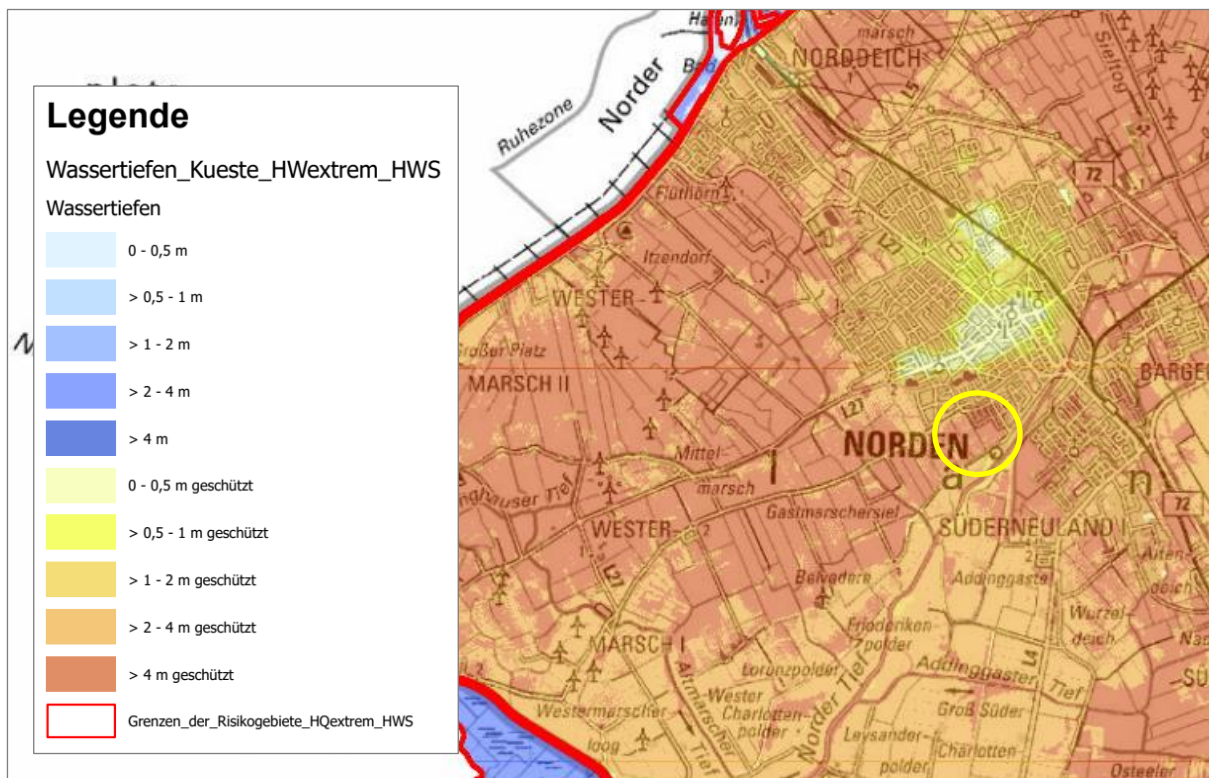
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen. Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass das

Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt.

Gem. der Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von > 4m. Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich. Das entsprechende Szenario ist in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. S. 10).

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein (s. Abb. unten). Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke besteht demnach an sich eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung. Die Grafik des Szenarios für den Fall einer Überschwemmung bei extremen Hochwasser bzw. Deichbruch (s. Abb. S. 10) zeigt jedoch, dass nicht nur das Plangebiet, sondern mehr als die Hälfte aller Wohnflächen im Landkreis Aurich von einer Überschwemmung mit einer Wassertiefe von mehr als 3 m betroffen sein würden. In diesem Sinne können für das Plangebiet dieselben Bedingungen bzw. Risiken in Anspruch genommen werden, wie für die überwiegenden bestehenden Wohnflächen des Landkreises.



Grenzen der Risikogebiete HQextrem und Wassertiefen im Extremfall HWextrem

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN

 Plangebiet

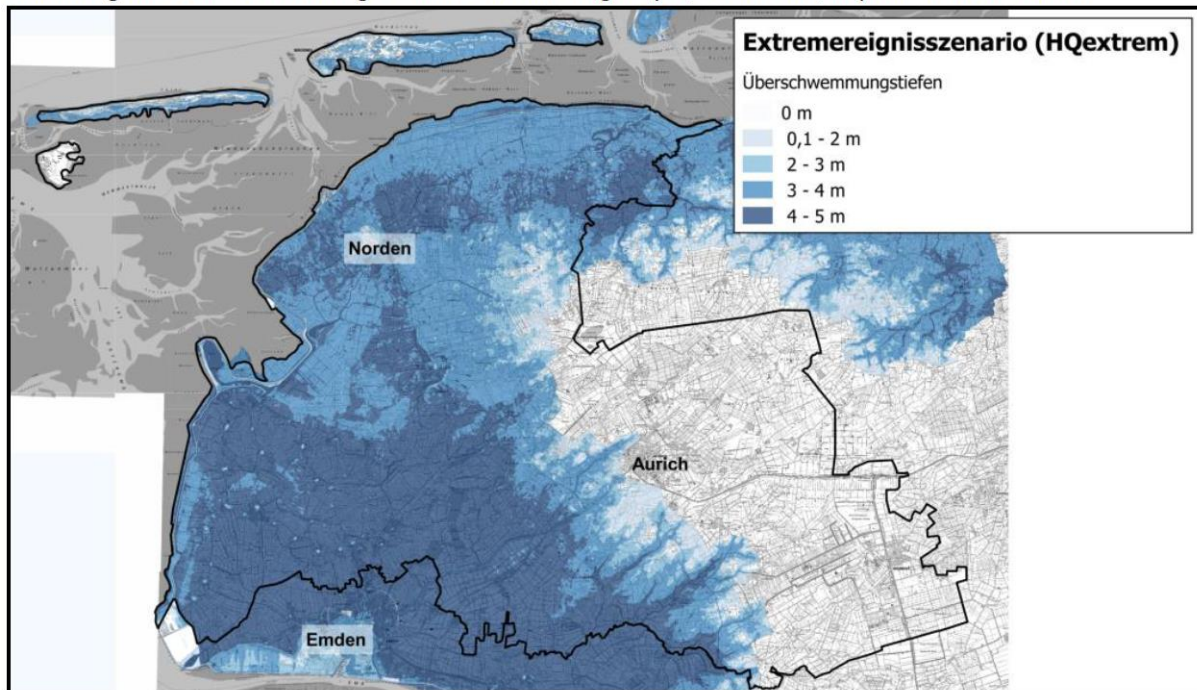
Unter dem Vorbehalt eines Restrisikos, das wie für das Plangebiet, so auch für weite Teile des Landkreises besteht, können demnach die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH zusammenfassend zwar nicht als unerheblich betrachtet werden, stehen dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen

im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigten Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist an sich zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar. Die Küstenüberschwemmungen wurden bereits unter Kap. I Ziff. 1.1 betrachtet.

Somit steht auch der Belang des Klimawandels dem Vorhaben nicht entgegen.

Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm

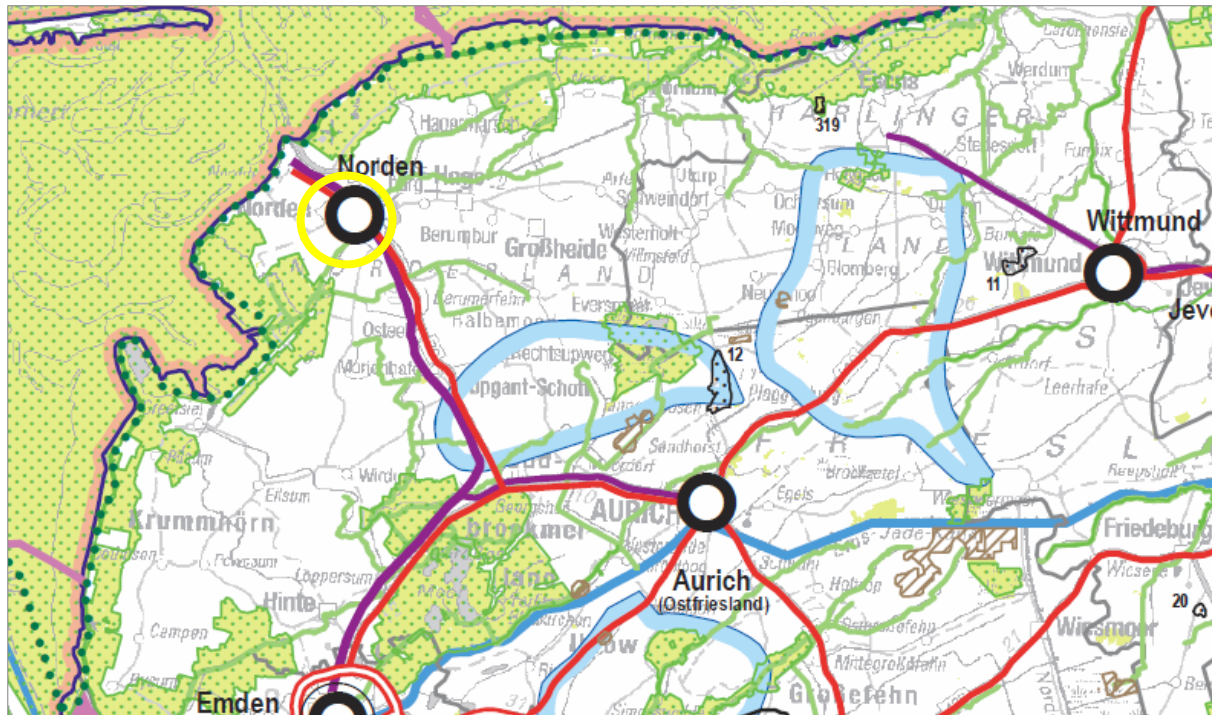
Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 15. Juli. 2017 (Nds. GVBl. S. 244).

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gegenstand der letzten Änderung, die am 26.09.2017 in Kraft getreten ist, sind für die Stadt Norden Festlegungen zum Biotopverbund. Es wird der Bereich des Wattenmeeres und Teile der vorgelagerten Marschlandschaft flächig mit dem Entwicklungsziel Biotopverbund versehen. Ebenso wird die Entwicklung eines linienförmigen Biotopverbundes entlang des Norder Tiefs festgesetzt. Den Ausweisungen stehen die Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planungen nicht entgegen.

Grundsätzlich wird im Landesraumordnungsprogramm die Stadt Norden als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen die Aufgabe der Vorhaltung zentraler Einrichtungen und von Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung. Außerdem ist die Eisenbahnstrecke Emden-Norddeich sowie die Bundesstraße 72 als Hauptverkehrsweg

Bestandteil der zeichnerischen Darstellung der raumordnerischen Absichten des Landes Niedersachsen.

Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist im LROP ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab

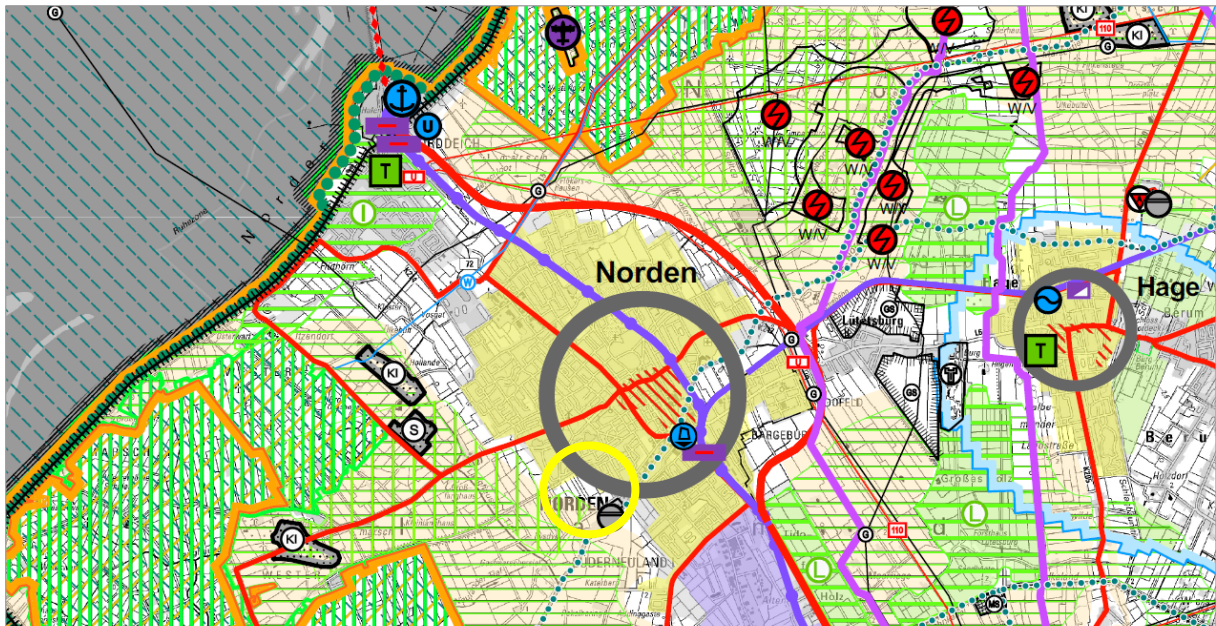
 Planungsgebiet Stadt Norden

2.2 Regionale Raumordnung

Auf der Ebene des Landkreises Aurich gilt im vorliegenden Bauleitverfahren das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich in seiner Fassung aus dem Jahr 2018.

Die Stadt Norden wird im zeichnerischen Teil des RROP als Mittelzentrum mit besonderem Schwerpunkt für die Erholung dargestellt. Außerdem wird die Anbindung an die Haupteisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B 210 Aurich – Emden gezeigt. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes sind keine Darstellungen getroffen. Es befindet sich zwischen einer als Grünlandbewirtschaftung und einer als Siedlungsbereich dargestellten Fläche nördlich der Kläranlage der Stadt Norden.

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP hat die Siedlungsentwicklung vornehmlich in den zentralen Orten stattzufinden. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südliche Wigboldstraße“ zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Mittelzentrum Norden steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



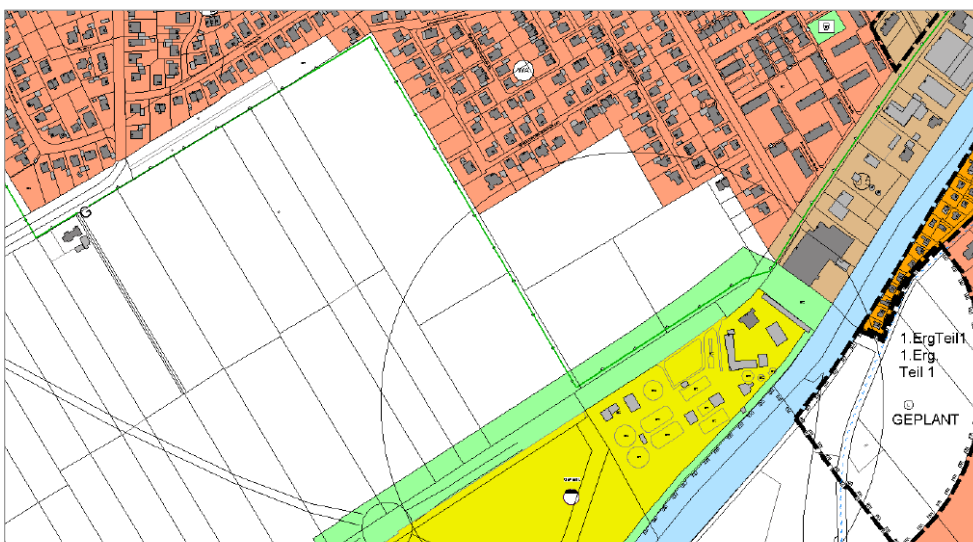
Ausschnitt aus dem RROP 2018 - ohne Maßstab

 Planungsgebiet "Südl. Wigboldstraße"

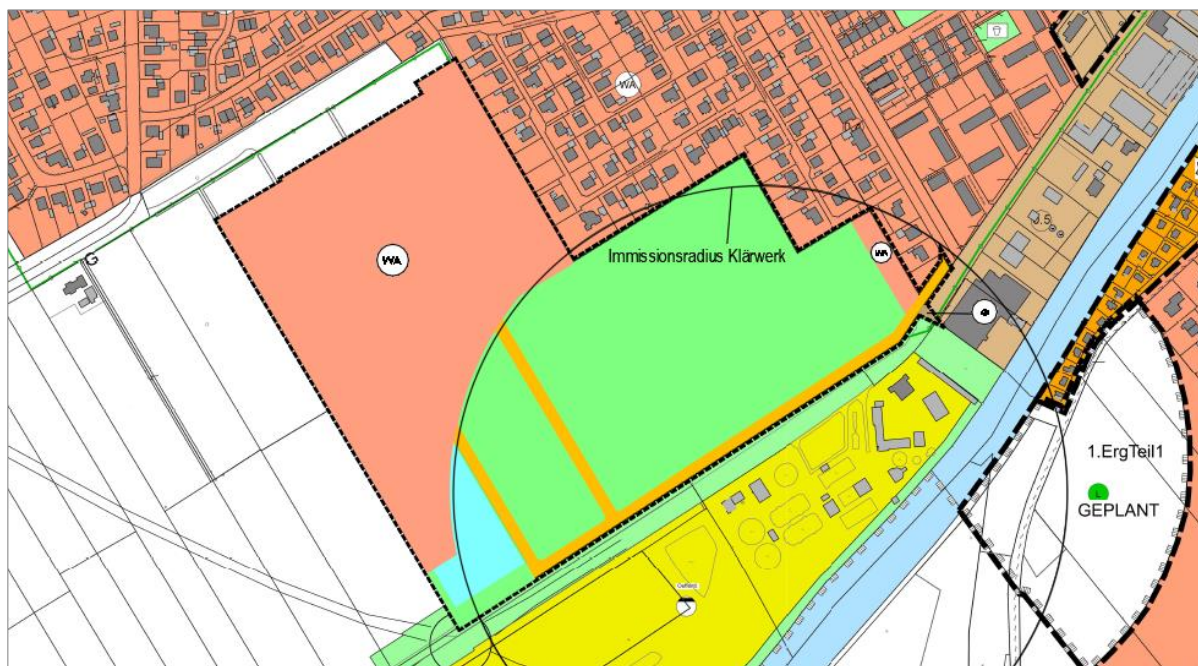
2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Änderungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Östlich und etwas weiter nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, südöstlich grenzt eine private Grünfläche sowie südlich die Fläche des Klärwerks der Stadt Norden an. Um das Klärwerk besteht aufgrund der anfallenden Geruchsbelästigung ein Immissionsradius von 300 m, innerhalb dessen gem. Abstandsliste zur 4. BImSchV – VO keine Wohnbebauung vorgenommen werden darf. Des Weiteren ist eine Potentialtrasse einer Westumgehung dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sind aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich.



Wirksamer Flächennutzungsplan Stadt Norden (Ausschnitt zu 99. Änderung)



Geplante Änderung des Flächennutzungsplan

2.4 Stadtentwicklungskonzept

Zur Identifikation und Steuerung der räumlichen, historischen sowie strukturellen Gesamtentwicklung der Stadt Norden wurde 1997 ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) aufgestellt, welches zuletzt in den Jahren 2018 - 2021 fortgeschrieben und vom Rat der Stadt Norden am 05.07.2022 beschlossen wurde. Die vorliegende Planung wird im Folgenden auf der Grundlage des STEK betrachtet.

In der Fortschreibung des STEK aus den Jahren 2006/2007 wurde die Fläche des Plangebietes als Potentialfläche (Nr. 17) für den Wohnbau eingestuft. In der aktuellen Fassung des STEK (s.o.) ist das Plangebiet als Fläche dargestellt, für die sich der vorliegende Bebauungsplan (Nr. 202) in Aufstellung befindet. Für die Nutzung dieser Fläche wurde im Rahmen des STEK eine Bewertung essentieller Kriterien vorgenommen, dessen Ergebnisse stichpunktartig in der folgenden tabellarischen Darstellung zusammengefasst wurden.

Fläche: Nr. 17 Größe: ~16 ha	Lage: Bereich zwischen dem Altendeichsweg im Norden und dem Damm nördlich des Norder Tiefs (Verlängerung der Straße Am Norder Tief). Westlich begrenzt durch die denkbare Westumgehung sowie östlich durch die Bebauung der „Bürgermeister-Siedlung“.
Planungsrechtliche Situation Aussagen der Raumordnung	FNP: keine Darstellung RROP: Mittelzentrum Norden, landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich

Quelle der Abbildungen: STEK_Anhang B_Flächenprofile, Stand: 16.07.2021

Kriterium	Kommentar
Möglichkeit und Aufwand der Verkehrsanbindung	Anbindung über Am Norder Tief an den Burggraben. Aus Sicht der Verwaltung weitere nördliche Anbindung notwendig.
Empfindlichkeit der von neuer Verkehrsanbindung betroffenen Nutzungen	Keine Beeinträchtigung empfindlicher Siedlungsbereiche.
Immissionslage	a) Gewerbe Nicht durch gewerbliche Immissionen belastet.
	b) Verkehr Verkehrliche Immissionen sind durch die möglicherweise zukünftig westlich verlaufende Umgehungsstraße zu erwarten. Lärmschutz erforderlich.
	c) Landwirtschaft Nicht durch landwirtschaftliche Immissionen belastet.
	d) andere Immissionsquellen Kläranlage im südöstlichen Anschluß an die Fläche.
Entfernung zu wichtigen Einrichtungen: Kindergarten Grundschule tägliche Versorgung Innenstadt / Zentrum	Hooge Riege (< 1 km) Im Spiet (>1km) Entfernung > 1 km (Im Spiet, Zentrum...) Zentrum in mehr als 10 min per Rad erreichbar (~ 1,5 km)
Fuß- und Radwege ÖPNV-Anschluss	Tempo 30 – Zone im angrenzenden Wohngebiet sowie Fußweg entlang Am Norder Tief Busverbindungen: Altendeichsweg (Westermarsch) (mehr als zwei Verbindungen täglich)
Freie Landschaft Deich/ Küste	Freie Landschaft südlich angrenzend. Deich/ Küste in über 17 min per Rad erreichbar (~ 4,5 km)
Naturhaushalt/Biotop typen	Acker und Intensivgrünland, Siedlungsgrundstück Ruderalflur und Gräben Potential als Wiesenvogellebensraum (erhöhtes Prüferfordernis) WF 1 und 2 WF 3
Landschaftsbild	landschaftstypische Eigenart und Schönheit durch umgebende und heranrückende Bebauung weitgehend eingeschränkt.
Weitere Planungshinweise:	Sicherung und Entwicklung der Freiraumfunktion Altendeichsweg. Hinsichtlich des Immissionsradius des Klärwerks ist es ratsam eine Pufferzone zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Für diese Fläche befindet sich bereits ein B-Plan (Nr. 202) in Aufstellung.

Quelle der Abbildungen: STEK_Anhang B_Flächenprofile, Stand: 16.07.2021



Die Kriterien dieser Flächenbewertung werden einschließlich ihrer Kommentare unter den entsprechenden Punkten dieser Begründung und des zugrundeliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

Im Sinne der Vorgaben des BauGB § 1a hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden im Rahmen des STEK die Möglichkeiten einer Gewinnung von Bauland im Innenbereich der Stadt als eine Maßnahme der Innenverdichtung überprüft. Dazu wurde der Bestand an Siedlungsflächen innerhalb der Bebauungspläne sowie der Bereiche nach § 34 BauGB hinsichtlich der Bau- und Siedlungslücken analysiert. Das Fazit dieser Bestandsanalyse wird wie folgt wiedergegeben:

„Die bisherige Auswertung des Kartenmaterials hat ergeben, dass in den Bebauungsplangebieten nur noch wenige Baulücken vorhanden sind. Größere Siedlungslücken sind ebenfalls kaum vorhanden. Im weiteren Verfahren wird ein Abgleich mit der Örtlichkeit vorgenommen und geprüft, ob sich ein Handlungsbedarf für die Bebauungspläne ergibt. Einige Bebauungspläne (Nr. 120, 164, 131 und 173) setzen die von der Stadt Norden geplante randliche Siedlungsentwicklung (Potentialflächen) um.“ (STEK, S.137)

2.5 Wohnraumversorgungskonzept

Im Auftrag der Stadt Norden wurde im Dezember 2019 ein Wohnraumversorgungskonzept aufgestellt, welches die Prüfung von Angebot und Nachfrage von Wohnraum zum Inhalt hat. Es wurde dabei sowohl die aktuelle Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie Ableitungen zu Baufertigstellungen Rückschlüsse zur zu erwartenden Entwicklung gezogen.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung sollen im Folgenden Aussagen dieses Konzeptes stichwortartig wiedergegeben werden. Das gesamte Wohnraumversorgungskonzept ist auf der Internetseite der Stadt Norden abrufbar.

1. Bautätigkeit (Seite 38):

Im Rahmen der Gespräche mit Akteuren des Norder Wohnungsmarktes wurde dargestellt, dass:

- im Ein- und Zweifamilienhaussegment eine hohe Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau sowohl durch Einheimische als auch durch Zuziehende besteht, die aktuell nicht bedient werden kann
- sich die Entwicklung neuer Baugebiete sehr langwierig gestaltet (lange Bauleitplanverfahren, hoher Aufwand hinsichtlich Entwässerung), so dass die Nachfrage nach Bauland nicht bedient werden kann.

2. Aktuelle Wohnraumnachfrage (Seite 57)

Den Akteuren des Norder Wohnungsmarktes zufolge besteht in der Stadt Norden vor allem eine Nachfrage nach Eigentum. Dabei ist Bauland für individuelles Bauen ebenso gefragt wie Bestandsimmobilien jeglicher Art (Häuser, Eigentumswohnungen). Die Nachfrage besteht durch Einheimische ebenso wie durch Zuzügler.

Nach Einschätzung der Norder Wohnungsmarktakteure kann insbesondere die Nachfrage nach Bauland aktuell nicht bedient werden.

3. Handlungsempfehlungen Bauland für individuellen Wohnungsbau (Seite 72)

Im Rahmen der Expertengespräche wurde deutlich, dass es eine Nachfrage nach Bauland für individuellen Wohnungsbau gibt, die derzeit nicht bedient werden kann. Junge Familien aus Norden aber auch Zuzugswillige weichen in Umlandkommunen aus, um dort Eigentum zu bilden.

Vor dem Hintergrund junge Familien vor Ort zu halten und ggf. Zuzug zu generieren wird empfohlen, konstant ein moderates Angebot an Bauland für individuellen Wohnungsbau verfügbar zu machen / halten.

2.6 Zusammenfassung Planungsvorgaben

Gemäß der landesweiten, regionalen und städtischen Planungsvorgaben sowie Untersuchungen kann die vorliegende Planung zusammenfassend beurteilt begründet werden. Besonders auf örtlicher Ebene zeigen das Stadtentwicklungskonzept sowie das Wohnraumversorgungskonzept, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für diese Planung begründet ist. Ohne die genannte Inanspruchnahme sind in Norden keine

absehbaren Alternativen für die von der Stadt beabsichtigte Schaffung von Wohnraum dieser Art vorhanden. Die Umwandlung von unversiegeltem Boden in Bauflächen wird als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß des Umweltberichtes durch die Herstellung von Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ausreichend kompensiert.

3 Standortwahl und geplante Darstellung

In den Wohnbaugebieten der Stadt Norden überwiegt eine Bebauung mit Einzelhäusern und Nebenanlagen. Während in der Stadtmitte eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen anzutreffen ist, herrscht in den umliegenden Siedlungsbereichen die Wohnnutzung vor.

Im vorliegenden Bauleitverfahren soll der Flächennutzungsplan der Stadt Norden um weitere Wohnbauflächen im südwestlichen Stadtgebiet erweitert werden.

Anlass für die Wohnbauplanung für Einzel- und Doppelhäuser ist die hohe Nachfrage nach dieser Form des Wohnungsbaus in der Stadt Norden, welche für die einheimische Bevölkerung als Wohnstandort überaus attraktiv ist. Unabhängig von der allgemeinen demografischen Entwicklung besteht bereits seit Jahren eine gleichbleibend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Diese resultiert aus der guten Infrastruktur mit sehr guter Schulversorgung, eigenen Einrichtungen der Verwaltung, Arbeitsplätzen aus Dienstleistung und Gewerbe, guter ärztlicher Versorgung sowie der Wohnqualität und Erholungsfunktion, die eine Kleinstadt mit ländlichem Umfeld bietet. Daneben profitiert die Stadt Norden wie fast alle Städte und Gemeinden entlang der Nordseeküste vom Zuzug an Auswärtigen, die im touristischen Umfeld der Küstenregion ihren Lebensabend verbringen möchten.

Für die Stadt Norden wird die Stabilisierung der Einwohnerzahlen bzw. ein gemäßigtes Bevölkerungswachstum angestrebt und es ist das Ziel, weiterhin den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung Rechnung zu tragen.

Im Sinne der Ressourcenschonung sowie des nachhaltigen Umganges mit bestehenden Boden- und Baulandreserven soll aufgrund des in den Punkten 1.1 und 2.4 erläuterten Bedarfs an Wohnbauflächen eine Siedlungsarrondierung im südwestlichen Stadtbereich vorgenommen werden. Es handelt sich um Flächen im Nahbereich des Stadtzentrums entlang eines gewachsenen Siedlungsraumes. Zwar sind in den vergangenen Jahren in südlicher und nordwestlicher Stadtlage weitere Bauplätze geschaffen worden, jedoch war die Anzahl nicht so groß, dass diese den Bedarf gedeckt hätten. Sie wurden in kürzester Zeit vermarktet, so dass aktuell keine Baugrundstücke verfügbar sind.

Das Änderungsgebiet mit einer Größe von rund 18,4 ha nimmt eine Fläche ein, für welche das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2018-2021 (s.o.) eine Wohnbauentwicklung vorsieht. Die weiteren zu ändernden Flächen liegen südöstlich dieser Fläche innerhalb des Immissionsschutzradius und sind als Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen vorgesehen.

Um den Charakter der angrenzenden Stadtgebiete beizubehalten und um der Funktion der Stadtrandlage als Wohnstandort gerecht zu werden, werden die zu ändernden Flächen gem. § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbauflächen (W) sowie gem. § 5 Abs. 2 BauNVO als Verkehrsflächen, Grünflächen und Wasserflächen festgesetzt.

Die Notwendigkeit der Änderung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegeben, da dieser für den Planbereich keine Aussagen zur räumlichen Entwicklung und Nutzung enthält und es erklärter Wille der Stadt ist, Flächen im Stadtrandgebiet für Wohnbebauungen zu erschließen.

4 Ver- und Entsorgung / Erschließung

Das Plangebiet wird südöstlich über die Straße „Am Norder Tief“ erschlossen. Im Falle einer Sperrung dieser Erschließungsstraße kann das Gebiet kurzfristig über eine schmale Stichstraße zur Bürgermeister-Siedlung erschlossen werden.

Die Versorgungsleitungen knüpfen an die bestehenden Netze aus den benachbarten Siedlungsgebieten an. Für die anfallenden Schmutzwässer wird eine neue Kanalisation angelegt, die direkt an das südlich gelegene Klärwerk der Stadt Norden angebunden wird. Anfallendes Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet wird in einer Kanalisation gesammelt und in ein südlich gelegenes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von dort geschieht eine gedrosselte Einleitung in den Gastmarscher Schloot und daraufhin in das Norder Tief.

5 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Da eine Bauleitplanung im Parallelverfahren durchgeführt wird, können die Ergebnisse der dortigen Untersuchung auch für die Flächennutzungsplanebene herangezogen werden. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist angemessen zu kompensieren.

6 Hinweise

6.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 sowie die Änderung vom 26.05.2011) 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 bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6.2 Altablagerungen / Altlasten / Abfälle

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten

6.3 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

6.4 Flächen im Immissionsschutzradius

Im südöstlichen Randereich des Plangebietes befindet sich angrenzend an die geplante südliche Grünfläche und das Eck-Grundstück der bestehenden Wohnbaufläche ein kleiner Bereich der als Wohnfläche festgesetzten Fläche im Immissionsschutzradius des Klärwerks der Stadt Norden, der im wirksamen Flächennutzungsplan festgesetzt ist.

6.5 Kontamination und Bodenbehandlung

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

6.6 Verwendung von Bauersatzstoffen

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z\ 0$ bis $\leq Z\ 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6.7 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten.

Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzes sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.

Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadloosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

7 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020

7.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 den Aufstellungsbeschluss zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Die nachfolgenden Hinweise werden verfahrensbegleitend eingestellt)

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch die Ostfriesen-Zeitung und den Ostfriesischen Kurier am 22.12.2021 und durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom 30.12.2021 bis 11.02.2022 und auf der Internetseite der Stadt Norden bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum 11.02.2022 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

Die Öffentlichkeit wurde am 17.01.2022 durch eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Norden über das Planungsvorhaben informiert und hatte entsprechend Gelegenheit zur Stellungnahme.

7.3 Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 05.01.2022 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 11.02.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.2021 ortsüblich durch Mitteilung in der Tageszeitung, durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Flächennutzungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom xx.xx.2021 bis zum xx.xx.2021 öffentlich im Rathaus der Stadt Norden ausgelegen.

7.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am xx.xx.2021 ortsüblich durch Mitteilung in der Tageszeitung, durch Aushang im Rathaus sowie im Internet über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum xx.xx.2021 Stellungnahmen zum Entwurf abzugeben.

7.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2021 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum xx.xx.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

7.7 Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 4 BauGB)

Der 99. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

7.8 Feststellungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.2021 die 99. Änderung des Flächennutzungsplans als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

7.9 Genehmigung

Die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom xx.xx.202x (Az.:.....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

7.10 In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am xx.xx.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 99. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am xx.xx.2021 rechtsverbindlich geworden.

7.11 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen dieser Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

7.12 Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 99. Änderung des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden,

Bürgermeister

.....

.....