



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

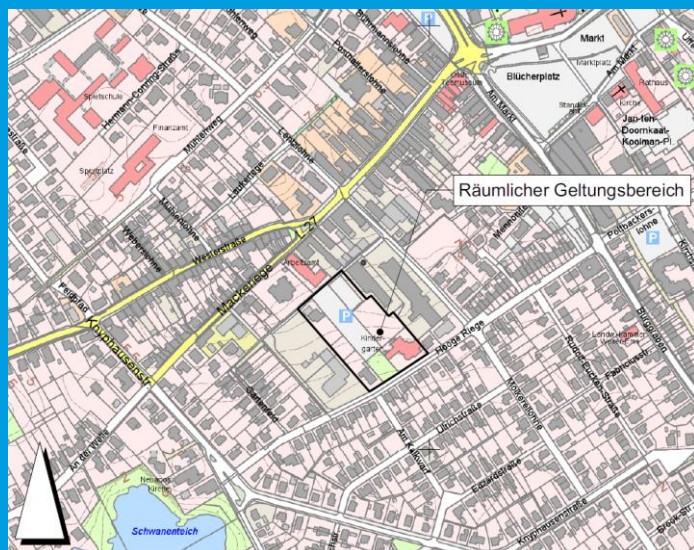
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

1. ÄNDERUNG „NÖRDLICH HOOGE RIEGE“

Begründung (Entwurf)

Stadt Norden



PROJ.NR. 11684 | 22.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung	6
2. Grundlagen der Planung	6
2.1. Aufstellungsbeschluss	6
2.2. Rechtsgrundlagen	6
2.3. Räumlicher Geltungsbereich	7
2.4. Verfahren	7
3. Bestandssituation	8
4. Planerische Vorgaben	8
4.1. Landesplanung und Raumordnung	8
4.2. Flächennutzungsplanung	10
4.3. Landschaftsplanung	11
4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne	11
4.5. Sonstige Vorgaben	11
5. Ziele der Planung	11
6. Städtebauliches Konzept	12
7. Inhalt des Bebauungsplans	14
7.1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1. Zulässige Grundfläche	14
7.2.2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	14
7.3. Bauweise	15
7.4. Baugrenzen	15
7.5. Garagen und Nebengebäude	15
7.6. Aufstellfläche für Abfallbehälter an Abfuhrtagen	15
7.7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen	16
7.8. Maßnahmen zum Schallschutz	17
8. Örtliche Bauvorschriften	18
8.1. Dachform	18
8.2. Dachaufbauten	19
8.3. Dacheindeckung	19

8.4.	Außenwände	20
8.5.	Werbeanlagen und Antennen	20
8.6.	Einfriedung der Baugrundstücke	20
8.7.	Gestaltung der Vorgartenbereiche	21
8.8.	Terrassen, Balkone, Loggien	21
8.9.	Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden	21
8.10.	Ordnungswidrigkeiten	21
9.	Oberflächenentwässerung	21
10.	Erschließung	22
10.1.	Verkehrliche Erschließung	22
10.2.	Ver- und Entsorgung	22
10.2.1.	Leitungen	22
10.2.2.	Abfallwirtschaft	22
10.3.	Löschwasserversorgung	22
11.	Hinweise	22
12.	Flächenbilanz	23
13.	Belange von Natur und Landschaft	23
13.1.	Planungsraum	23
13.2.	Klima, Luft, Lärm	23
13.3.	Boden	24
13.4.	Grundwasser	24
13.5.	Oberflächengewässer	25
13.6.	Biotopstrukturen / biologische Vielfalt	25
13.7.	Ortsbild	27
13.8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	27
13.8.1.	Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie Lärmschutz	27
13.8.2.	Schutz von Gehölzen	27
13.8.3.	Neuanpflanzung von Gehölzen	28
13.8.4.	Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	28
13.8.5.	Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften	28
13.8.6.	Beachtung der städtischen Baumschutzsatzung	29

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	30
14.1. Rechtliche Grundlagen	30
14.2. Prüfungsrelevante Arten	31
14.3. Beurteilung.....	31
15. Vorprüfung nach § 34 BNatSchG	32
15.1. Rechtliche Grundlagen	32
15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	33
15.3. Vogelschutzgebiet und LSG „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“	33
15.4. Vogelschutzgebiet V03 und Landschaftsschutzgebiet Westermarsch	35
15.5. Nationalpark Nds. Wattenmeer	36
16. Verfahrensvermerke.....	37

1. Anlass der Planung

Die Stadt Norden beabsichtigt eine Erweiterung der Kindertagesstätte an der kommunalen Straße „Hooge Riege“. Bei der Überprüfung des bestehenden Bauplanungsrechts und der tatsächlichen Nutzung wurde festgestellt, dass eine Unternutzung im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 24 vorliegt. Vonseiten eines privaten Vorhabenträgers besteht Interesse an einer baulichen Nutzung. Daher wurde entschieden, in diesem Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege“ beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),

o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 liegt zentral in der Stadt Norden zwischen den Kommunalstraßen „Hooge Riege“ im Südosten und „Gartenfeld“ im Nordwesten. Seine südwestliche Grenze bildet eine Verlängerung der Trasse der Kommunalstraße „Am Kalkwarf“. Er ist rund 1,0 ha groß befindet sich in der Flur 33 der Gemarkung Norden.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Verfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen des B-Plans beträgt rund 4.000 m² und unterschreitet damit den Schwellenwert von 20.000 m².
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1

BauGB. Die Stadt Norden hat entschieden, diese Verfahrensverkürzung nicht in Anspruch zu nehmen. Es findet daher vor den förmlichen Verfahrensschritten zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eine frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf der Bauleitplanung statt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt etwa 420 m südwestlich des Stadtzentrums, im Bereich ca. 55 m südöstlich bzw. 250 m südwestlich der kommunalen Straßen „Mackeriege“ und „Burggraben“, die zusammen einen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßenzug darstellen. Im Südosten an der Straße „Hooge Riege“ befindet sich das Grundstück der Kindertagesstätte mit einem westlich benachbarten Wohnhaus. Im Nordwesten an der inneren Erschließungsstraße „Gartenfeld“ liegt ein Sammelstellplatz, der dem Jobcenter Norden an der „Mackeriege“ (Hausnummer 1 und 2) zugeordnet ist. Auch hier liegt ein Wohnhaus westlich benachbart. Der zentrale Teil des Plangebiets ist eine unbebaute Grünfläche und unterliegt überwiegend keiner nennenswerten Nutzung. Der südwestliche Teil dieser Fläche wird als Hausgarten genutzt.

Die Umgebung des Plangebiets ist von einer gemischten Nutzung geprägt. Östlich angrenzend liegt das Gelände der Alten Molkerei. In unmittelbarer Nähe sind neben Wohnnutzungen eine Gärtnerei, der Sitz einer Krankenkasse und des Kreisverbandes Norden des Roten Kreuzes und ein Gewerbebetrieb vorhanden. In nordöstlicher Nachbarschaft setzt sich die gemischte Nutzung bis ins Stadtzentrum hinein fort, besonders entlang der „Mackeriege“. In Richtung Südwesten überwiegt die Wohnnutzung.

Die Gebäude im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind überwiegend in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern errichtet. Davon ausgenommen sind der Gewerbebetrieb und die Kindertagesstätte, dessen Gebäude (überwiegend) mit Flachdächern ausgestattet sind. Einige Gebäude weisen große Kubaturen auf.

In Entsprechung zur Nutzung sind größere Gebäude und verdichtete Bebauung v. a. in der Nähe des Stadtzentrums vorhanden. Im weiteren Umkreis dominiert eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsens aus dem Jahr 2017 stellt die Stadt Norden als Mittelzentrum dar (schwarzer Kreisring). Die verkehrlichen Anbindungen an eine Haupteisenbahnstrecke (violette Linie) und eine vierstreifige Hauptverkehrsstraße (rote Linie) wurden ebenfalls als Vorranggebiete festgelegt. Die Flächen nördlich und südwestlich der Stadt sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete ausgewiesen (grünes Punktmuster); beide grenzen direkt an den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer an, der ebenfalls als ein solches Vorranggebiet dargestellt ist. Die Natura 2000-Gebiete sind zugleich Vorranggebiete für den

Biotopverbund (grüne Flächenfarbe); das Norder Tief, das Langhauser Tief, das Ad-dingaster Tief und der Berumerfehkanal, das Marschtief sowie der Thunschlot und das Harketief sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien).

Für das Plangebiet ergeben sich hieraus keine Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

Die kürzliche Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die für die vorliegende Planung relevant wären.

Das rechtswirksame **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 hat der Landkreis Aurich die Neuaufstellung des RROP durchgeführt. Das RROP 2018 ist vom Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL), mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

Das RROP legt die Stadt Norden als Mittelzentrum fest (graue Umkreisung). Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedungsgebietes (Flächenfarbe Gelb) angrenzend an einen Versorgungskern (rote Schraffur). Die sich im Stadtzentrum kreuzenden Straßenzüge „Burggraben“/„Am Markt“/L 27 „Norddeicher Straße“ und L 27 „Westerstraße“/K 242 „Osterstraße“ sind als Vorranggebiete für Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linien). Die Bahntrasse in Richtung Norddeich ist als Vorranggebiet für eine elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke (mit Bahnstation mit Fernverkehrsfunktionen) dargestellt, die Museumsbahn nach Osten als Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Symbole). Das Norder Tief ist als Vorranggebiet für den linienhaften Biotopverbund dargestellt (grüne Punktlinie). Am Norder Tief ist der vorhandene Hafen als Vorranggebiet Sportboothafen dargestellt (blaues Symbol).

Auch für die Raumordnung bestehen keine der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange.

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet sich innerhalb eines Risikogebiets für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) befindet. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP des Landes Niedersachsen (ohne Maßstab)

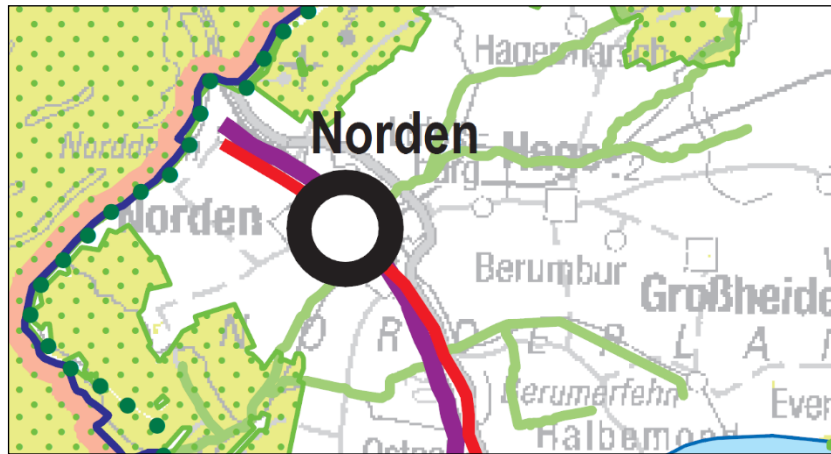


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet (mit Geschossflächenzahl) sowie z. T. als Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) dar.

Das Entwicklungsgebot ist damit nicht ganz eingehalten. Daher erfolgt eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplans.

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1996 stellt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche dar. Die Westgaster Mühle an der L 27 „Alleestraße“, etwa 450 m westlich des Plangebiets, ist als die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- bzw. Stadtbilds prägendes Strukturelement (Windmühle) verzeichnet.

Ein **Landschaftsplan** der Stadt Norden liegt nicht vor.

4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 24, der im Jahr 1970 rechtswirksam wurde, setzt für den Bereich an der „Hooge Riege“ ein Allgemeines Wohngebiet fest, wobei der Standort der Kindertagesstätte mit einem entsprechenden Symbol der Zweckbestimmung versehen ist. Der zentrale und östliche Teil des Plangebiets ist als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung dieses Bebauungsplans schließt am östlichen Rand einen Teil des Mischgebiets ein, das für das Gelände bis zur „Molkereilohne“ festgesetzt wurde.

Nordwestlich benachbart liegt getrennt durch eine öffentliche Verkehrsfläche ebenfalls ein Mischgebiet. Südwestlich angrenzend setzt sich das Allgemeine Wohngebiet fort, in dem auch die Kindertagesstätte liegt. Im südwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 24 sind Reine Wohngebiete festgesetzt, im nordwestlichen Teil ein weiteres Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet. Darüber hinaus werden die Flächen der erschließenden Straßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.5. Sonstige Vorgaben

Das **Stadtentwicklungskonzept (StEK)** für die Stadt Norden dient als genereller Rahmen und Leitlinie für die Stadtentwicklung Nordens. Der Fortschreibung aus dem Jahr 2008 folgte eine weitere von 2018 bis 2021. Die Fortschreibung mit Stand vom 26.06.2022 wurde am 05.07.2022 vom Rat der Stadt Norden beschlossen und stellt damit den momentan vorliegenden Stand dar.

Es existiert eine **Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden**. Diese schützt Bäume bestimmter Art und Größe, um ihre positiven Auswirkungen für Natur und Stadtbild zu erhalten. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, tritt der Schutzstatus „automatisch“ ein. Dies ist bei der Nutzung der Flächen im Plangebiet allgemein und insbesondere bei der Bepflanzung zu beachten.

5. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll der Unternutzung im Plangebiet abgeholfen werden, indem eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Dies entspricht der Lage und Funktion des Plangebiets im zentralen Siedlungsgebiet Nordens. Das Bemühen um Nachverdichtungen und die Entwicklung im Bestand entspricht der Sicherung und Entwicklung der raumordnerisch zugewiesenen Funktion Nordens als Mittelzentrum und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Im vorliegenden Fall kommt die vorgesehene Erweiterung der Kindertagesstätte hinzu, die der Sicherung

und Entwicklung der wohnortnahen Betreuungsangebote für die Familien im Einzugsgebiet dient.

Die Fläche für Dauerkleingärten wird bereits seit langer Zeit nicht im Sinne der Festsetzung genutzt. Ein erneuertes Interesse an dieser Nutzung ist auch für die Zukunft nicht absehbar.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung vorhanden. Für die Stadt besteht kein Anlass, die Angelegenheit zurückzustellen oder von der Änderung des Bebauungsplans gänzlich abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung wird die Erweiterung der Kindertagesstätte vorbereitet. Diese sieht eine Erweiterung des Gebäudebestands und die Anlage von Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher vor. Die Außenanlagen sollen im Zuge dessen auf die Erweiterungsfläche auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude verlegt werden.

Ein besonderes Anliegen der Stadt ist es, angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt in gewissem Umfang kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen. Daher sollen im Rahmen der Umsetzung des beabsichtigten privaten Bauvorhabens 5 % der hier geschaffenen Wohnungen als wohnberechtigungsscheinfähig ausgewiesen werden. Dies wird über entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Zudem liegen vonseiten des Vorhabenträgers konkrete Planungen für die Einrichtung von betreutem Wohnen und einer Tagespflege für Senioren vor. Für diese Nutzungen soll das Plangebiet zugänglich gemacht werden. Dies ist aufgrund der Zentrumsnähe städtebaulich sinnvoll. Der o. g. städtebauliche Vertrag wird alle für das Vorhaben notwendigen Regelungen gemäß § 11 BauGB enthalten.

Für die innere verkehrliche Erschließung sind einige Punkte zu beachten. Hierzu zählen Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, Rettungswege, Stellplätze für Pkw der Anwohner, Verkehrsführung usw. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist erkennbar, dass die Haupteinschließung über die „Hooge Riege“ erfolgen wird. Einzelheiten sind von den konkreten Bauvorhaben abhängig und sind jeweils hieran angepasst zu planen und aufzuführen. Diese Punkte werden daher im Rahmen der Fachplanung geklärt. Für die verbindliche Bauleitplanung besteht hier kein detaillierter Regelungsbedarf. Dies schafft eine planungsrechtliche Flexibilität, um im Lauf der Zeit ggf. Anpassungen und Optimierungen vornehmen zu können. Insbesondere wird auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet.

Der Standort des Jobcenters soll verlagert werden. Abhängig von der Folgenutzung könnte es für den Sammelstellplatz an der Straße „Gartenfeld“ zu einer reduzierten Nutzung kommen, von der keine wesentliche Störung der angemessenen Wohnruhe ausginge. Ggf. wären auch Umnutzungen bisheriger Stellplatzflächen für weitere Wohngebäude möglich, was dem o. g. Ziel der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum entspräche. Gegenwärtig liegen allerdings noch keine konkreten Planungen für eine Folgenutzung der Gebäude des Jobcenters vor. Ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen an diesem Ort oder für die Zuordnung zu anderen Nutzungen bzw. Flächen lässt sich allerdings ausschließen.

Vor diesem Hintergrund wird festgestellt, dass die Nutzungsmöglichkeiten für die Stellplatzanlage im Rahmen des Bestandsschutzes ausreichend sind.¹ Insofern wird von einer dauerhaften planerischen Absicherung abgesehen und die betreffende Fläche überplant. Durch dieses Vorgehen wird auch hier Flexibilität in die Planung gebracht, die eine weitere städtebauliche Entwicklung ohne erneute Änderungen des Bebauungsplans ermöglicht.

Im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit den Nutzungen der Umgebung ist insbesondere auf Gewerbe einzugehen. Südlich bzw. südwestlich des östlich benachbarten Betriebs sind durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 24 (außerhalb des Bereichs der 1. Änderung) das Grundstück des Kindergartens sowie die Baugrundstücke östlich davon (Hooge Riege Nr. 27, 27a und 28) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern besteht hier schon seit langem eine unmittelbare Nachbarschaft von Misch- und allgemeinem Wohngebiet. Eine solche Konstellation ist planungsrechtlich grundsätzlich unbedenklich, da innerhalb eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO ohnehin nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allerdings handelt es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans um die nachträgliche Integration einer Wohnnutzung. Um Bestand und Entwicklung des Gewerbebetriebs nicht zu beeinträchtigen, wird nicht darauf abgestellt, das Rücksichtnahmegebot des öffentlichen Baunachbarrecht im Sinne von § 15 BauNVO im Einzelfall anzuwenden. Zudem sollen die Möglichkeiten der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet näher untersucht werden. Es wurde daher eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die geordnete Fortentwicklung sicherzustellen und Konfliktlagen zu vermeiden (im Einzelnen hierzu siehe Kap. 7.8).

Hinsichtlich der o. g. Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass sich das gesamte Stadtgebiet Nordens in diesem Bereich befindet. Dieses wird durch die Deiche und Sperrwerke im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da keine Flächeninanspruchnahme über die bereits bebaute Ortslage hinaus stattfindet. Zusätzliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vor Ort sind nicht notwendig, da die zulässigen Nutzungen keine besondere Gefährdung für Menschen und Umwelt beinhalten. Insofern sind im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen notwendig.

¹ Dies bedeutet, dass die Nutzung und Instandhaltung auch nach der Rechtswirksamkeit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zulässig sein werden, nicht jedoch Erweiterungen oder andere wesentliche Änderungen. Zudem lässt der Bestandsschutz keine Wiederherstellung nach einem Abbruch zu.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die bisherigen bzw. angrenzenden Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hiermit zulässigen Nutzungen entsprechen Lage und Größe des Plangebiets und dienen dem Ziel der Schaffung von zentrumsnahen Wohnungen mit dazu passenden Einrichtungen und Anlagen. Auch und gerade das bereits konkret geplante betreute Wohnen mit Tagespflege gehört dazu.

Die Aufteilung der Flächen zwischen der Kindertagesstätte und den anderen Nutzungen steht nicht endgültig fest. Auch hier ist es städtebaulich sinnvoll, entsprechende Flexibilität vorzusehen. Der Standort der Kindertagesstätte innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets ist planungsrechtlich unproblematisch. Daher wird von der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche abgesehen und das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem sind so auch Nutzungsänderungen möglich, ohne den Bebauungsplan erneut ändern zu müssen. Dies wirkt sich günstig auf die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten aus.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden (vgl. Kap. 4.5) enthält ein Zielkonzept zur Steuerung von Ferienwohnungen. Diese teilt das Stadtgebiet in Zonen ein, die Vorgaben zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen enthalten. Für das Gebiet der vorliegenden Planung gilt, dass grundsätzlich keine Ferienwohnungen zugelassen werden sollen. Dem wird zum einen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entsprochen. Da Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gelten, jedoch kein Komplettausschluss aller nicht störenden Gewerbebetriebe beabsichtigt ist, erfolgt ihr Ausschluss durch die Nennung als Einzelnutzung.

Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen allein schon aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in das vorliegende Konzept zur Nachverdichtung. Sie werden daher nicht zugelassen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Zulässige Grundfläche

Mit der vorliegenden Planung wird eine effiziente Flächenausnutzung angestrebt. Da die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden kann (vgl. Kap. 9), wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 ausgeschöpft.

7.2.2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich am jeweils prägenden Bestand. An der Straße „Gartenfeld“ und im zentralen Bereich des Plangebiets ist dies das Gebäude der alten Molkerei. Dieses weist eine Firsthöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 7 m auf. Mit der vorliegenden Planung wird sichergestellt, dass keine Gebäude zulässig werden, die diese Maße überschreiten und so ein

unharmonisches Bild erzeugen würden. Dementsprechend werden die zulässigen Höhen an der „Hooge Riege“ unter Berücksichtigung der Prägung durch das Gebäude der Krankenkasse geringer angesetzt. Da das Gelände im Plangebiet deutliche Höhenunterschiede aufweist, wird das Wohngebiet in 3 Teile mit jeweils eigenem Höhenbezugspunkt gegliedert und die zulässige Gebäudehöhe in m NHN angegeben.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird verbindlich vorgegeben. Dies gewährleistet eine Auffüllung der Grundstücke, wie sie für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung notwendig ist.

7.3. Bauweise

Mit Ausnahme des nordöstlich benachbarten Mischgebiets ist für alle Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 24 die offene Bauweise festgesetzt. Dies wird für die vorliegende Änderung übernommen. Angesichts der vorhandenen Prägung und der Zulässigkeiten auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken ist die maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO angemessen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit anderen Regelungen zur Gebäudelänge kommt daher nicht in Betracht.

7.4. Baugrenzen

Im Sinne einer effizienten Flächenausnutzung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten werden die überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig wie möglich festgesetzt. Hierbei wird an die überbaubare Grundstücksfläche im östlich benachbarten Mischgebiet angeschlossen, so dass eine zusammenhängende überbaubare Fläche entsteht. Grenzabstände von Gebäuden auf benachbarten Grundstücken können nach den Bestimmungen der NBauO sinnvoll geregelt werden.

7.5. Garagen und Nebengebäude

Die Grundstücksflächen direkt angrenzend an die Straßen „Hooge Riege“ und „Gartenfeld“ sind von Bedeutung für das Ortsbild, da sie Teil des (halb)öffentlichen Straßenraums sind. Dieser soll offen bleiben und von zu nah heranrückender Bebauung frei gehalten werden. Daher werden hier Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude nicht zugelassen.

7.6. Aufstellfläche für Abfallbehälter an Abfuhrtagen

Für künftige Gebäude im Plangebiet, die sich nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche befinden, wird das Aufstellen von Abfallbehältern zur Abholung „vor der Haustür“ nicht möglich sein, da sie von Abfallsammelfahrzeugen nicht angefahren werden können. Insofern ist eine gemeinsame Aufstellfläche für mehrere Gebäude notwendig.

Die Abholung von Abfällen soll an der „Hoogen Riege“ erfolgen, da diese Straße die Haupteinfahrt für das Plangebiet ist (s. o.). Um von vornherein den Standort der Aufstellfläche klarzustellen und zu gewährleisten, dass er in der Fachplanung Berücksichtigung findet, wird er festgesetzt. Da die Aufstellfläche zu klein ist, um im

Maßstab der Planzeichnung sinnvoll darstellbar zu sein, erfolgt die Festsetzung über ein entsprechendes Symbol. Die konkrete Platzierung und Gestaltung sind im Zuge der Planung der Erschließung und Bebauung des Plangebiets festzulegen.

Aus der Festsetzung geht eindeutig hervor, dass die Abfallbehälter nur zur Abholung an der „Hoogen Riege“ aufgestellt werden dürfen und die Anlieger ihre Abfallbehälter ansonsten auf ihren eigenen Grundstücken abzustellen haben. So werden Unklarheiten vermieden, die ggf. zu Streit in der Nachbarschaft führen könnten.

7.7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich insgesamt 4 Bäume, die aufgrund von Stammumfang und Baumart der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) unterliegen. Ihre Eigenschaften bewirken auch und gerade eine städtebaulich positive Prägung des lokalen Ortsbilds. Nach § 3 der Baumschutzsatzung ist es verboten, die geschützten zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Nach § 5 und 6 der Baumschutzsatzung können von diesen Verboten aber unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen auf Antrag genehmigt werden.

Im vorliegenden Fall werden nur 2 der 4 Bäume zum Erhalt festgesetzt (eine Kirsche und eine Hainbuche). Die beiden nicht festgesetzten Bäume (eine Kirsche und ein Ahorn) stehen in Konflikt mit der verkehrlichen Erschließung des zentralen Bereichs des Plangebiets, da eine Erschließung von der „Hoogen Riege“ aus nur über das Flurstück 135/7 möglich ist. Nach genauer fachkundiger Prüfung der örtlichen Gegebenheiten wurde festgestellt, dass die betreffenden Bäume auch mit Anwendung von Schutzmaßnahmen nicht erhalten werden könnten. Insofern wurde entschieden, dass der Baumschutz zur Erreichung der Planungsziele in diesem Fall zurückgestellt wird. Für die Beseitigung der Bäume wird ein entsprechender Ausgleich durch Ersatzanpflanzungen im Plangebiet geleistet, die verbindlich vorgegeben werden. Die Ersatzpflanzungen sind für das Grundstück des Kindergartens vorgesehen. Die genauen Standorte können allerdings erst im Rahmen der Fachplanung sinnvoll festgelegt werden. Insofern lässt die Festsetzung dies offen.

Die Festsetzung zur Erhaltung der beiden anderen Bäume wird durch Regelungen zum Ersatz bei Abgang ergänzt, die den Bestimmungen der Baumschutzsatzung entsprechen. Zu Erhaltung und Pflege gehört insbesondere der Schutz der Bäume vor schädigenden Einwirkungen und die fachgerechte Sanierung von entstandenen Schäden gemäß ZTV Baumpflege.

Über die Festsetzung und die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden hinaus können Bäume auch einem anderen Schutzstatus unterfallen, z. B. durch das BNatschG oder durch das NDSchG. Dies kann für die Baum- bzw. Grundstückseigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten die Verpflichtung zur Durchführung von bestimmten Erhaltungs-, Pflege- und Schutzmaßnahmen mit sich bringen.

Bei Erschließung und Bebauung der neuen Grundstücke sind im Hinblick auf den Schutz von Bäumen folgende Regelwerke zu beachten (s. auch Kap. 13.8.2):

- ZTV Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), Stand Oktober 2017
- RAS-LP4: Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 1999
- DIN 18920: DIN-Norm 18920:2014-07 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

7.8. Maßnahmen zum Schallschutz

Wie oben erwähnt, wurde die örtliche Situation im Hinblick auf aktuelle und künftige Schallemissionen und -immissionen fachgutachterlich untersucht.² Hierbei stellte sich heraus, dass es für die geordnete städtebauliche Entwicklung geboten ist, für das Plangebiet Regelungen zum Schallschutz zu treffen.

Zum einen wurde festgestellt, dass die aktuellen Schallemissionen des benachbarten Gewerbebetriebs die Einhaltung des Schutzanspruchs allgemeiner Wohngebiete bis an die Grenze des Plangebiets heran nicht erlauben.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Konflikten aufgrund von Schallemissionen aktive Schallschutzmaßnahmen vorrangig vorzusehen. Im vorliegenden Fall tritt die Wohnnutzung allerdings durch die Änderung des Bebauungsplans nachträglich hinzu. Daher ist es dem Gewerbebetrieb nicht zuzumuten, Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, um seine Schallemissionen zu reduzieren.

Die zu hohe Schallimmission betrifft nur einen kleinen Teil des Plangebiets und gilt nur für schützenswerte Aufenthaltsräume (z. B. Schlafzimmer) und nicht ausreichend abgeschirmte Außenwohnbereiche. Insofern kann leicht Abhilfe durch Maßnahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe (v. a. durch Anordnung der Räume innerhalb von Gebäuden) geschaffen werden. Die Einschränkungen, die sich daraus für die Nutzung in den neu festgesetzten Wohngebieten ergeben sind so gering, dass die gewünschte nachträgliche Integration des Wohnens ins Plangebiet nicht behindert wird. Dementsprechend wird die Implementierung entsprechender Maßnahmen im betroffenen Bereich festgesetzt. Dies bietet dem Gewerbebetrieb als auch dem Träger des privaten Bauvorhabens Planungssicherheit und berücksichtigt die jeweiligen Interessen angemessen.

Zum anderen wurde festgestellt, dass die vorgesehene Haupteinfahrt über die „Hooge Riege“ (vgl. Kap. 6) je nach Umfang und Verkehrsmenge zu Schallemissionen führen kann, die für den Schutzanspruch der westlich benachbarten Flächen zu hoch sind. Dem lässt sich durch eine entsprechend dimensionierte Lärmschutzwand abhelfen. Für diese steht genug Raum zur Verfügung und auch mit dem Ortsbild ist diese Lösung vereinbar. Daher wird diese aktive Schallschutzmaßnahme für die

² IB Akustik (2023): Zur Erweiterung einer Kindertagesstätte und Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten an der Straße Hooge Riege in Norden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege“ – Oldenburg, 13.07.2023

Haupteerschließung verbindlich vorgegeben. Die Formulierung ist offen gewählt, damit die Lärmschutzwand an die jeweils zu erwartenden Verhältnisse angepasst dimensioniert werden kann.

Je nach konkreter Nutzung des Plangebiets sind die Schutzansprüche der Anlagen innerhalb des Plangebiets untereinander sowie des benachbarten Bestandes zu berücksichtigen. Dies lässt sich jedoch auf der Ebene der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren klären. Die Vollzugsfähigkeit der vorliegenden Planung ist durch die oben erläuterten Festsetzungen zum Schallschutz gesichert.

8. Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 84 NBauO die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen.

Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrüntem Grundstück und einer ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

Da sich das festgesetzte Wohngebiet WA 2 im zentralen Bereich des Plangebiets befindet, der nicht an kommunale Straßen angrenzt, geht von hier nur eine sehr eingeschränkte Wirkung auf das Ortsbild aus. Die gestalterischen Anforderungen wurden daher entsprechend reduziert.

8.1. Dachform

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 ansteigenden 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 grundsätzlich unzulässig. Da im vorliegenden Fall in der näheren Umgebung auch Gebäude mit Flachdächern vorhanden sind, wird hier eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit vorgesehen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden nur absolut untypische Dachformen ausgeschlossen, die auf keinen Fall errichtet werden sollen.

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.

8.2. Dachaufbauten

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.

8.3. Dacheindeckung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe 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. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. 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 Reet ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen. 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 in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 m² sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

8.4. Außenwände

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude 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. Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz 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 m² 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 aus Kunststoffen sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes sowie um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden, unzulässig.

8.5. Werbeanlagen und Antennen

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.

8.6. Einfriedung der Baugrundstücke

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Diese Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen. Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung wurden der zentrumsnahen Lage und den vorgesehenen Nutzungen des Plangebiets angepasst. Sie entsprechen daher nicht genau den Vorgaben, die üblicherweise auf kleinteilig mit freistehenden Einzelhäusern bebaute bzw. zu bebauende Flächen angewandt werden.

8.7. Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder anderer gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflaster- oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild, beeinträchtigen das Mikroklima und verringern die biologische Vielfalt. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und dem öffentlichen Straßenraum vermeiden, berücksichtigt aber auch die Rechtsprechung zur Anlage von Stellplätzen.

8.8. Terrassen, Balkone, Loggien

Gegen die genannten und vergleichbare Gestaltungselemente und Anlagen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Sie sind daher ohne Einschränkungen zulässig. Dies wird mit der getroffenen Festsetzung klargestellt.

8.9. Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Die gestalterischen Festsetzungen erfassen auch schon vorhandene Gebäude. Diese Gebäude weichen zum Teil in 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.

8.10. Ordnungswidrigkeiten

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. Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet kann an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Norden angeschlossen werden. Dessen Aufnahmekapazität darf allerdings auch bei Starkregenereignissen nicht überlastet werden. Daher ist für die vorliegende Planung eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung ins Kanalnetz vorzusehen.

Ein offenes Regenrückhaltebecken würde eine Fläche einnehmen, dessen Ausmaße in keinem Verhältnis zur bebaubaren Fläche stünden. Das Ziel der zentrumsnahen Nachverdichtung würde damit verfehlt. Daher erfolgt die Regenrückhaltung unterirdisch mittels Füllkörperrigolen. Diese erfassen das von den versiegelten Oberflächen abgeleitete Wasser des gesamten Plangebiets. Insofern wird die ordnungsgemäße

Oberflächenentwässerung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kommunalstraße „Hooge Riege“. Diese ist über die „Molkereilohne“ an die L 27 „Westerstraße“ und damit an den regionalen Verkehr in Richtung Norddeich und Krummhörn angebunden. Die „Hooge Riege“ knüpft rund 240 m nordöstlich des Plangebiets an die Kommunalstraße „Burggraben“ an, über die der überregionale Verkehr auf der B 72 in Richtung Emden und Aurich erreichbar ist.

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Hauptleitungen sind innerhalb der Trassen der anliegenden Straßen vorhanden. Die jeweiligen Hausanschlüsse können an diesen Bestand angebunden werden. Neu- oder Umverlegungsarbeiten außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

10.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Die vorhandenen Kapazitäten reichen auch für die neu hinzukommende Bebauung aus. Einzelheiten zur Löschwasserversorgung stimmt die Stadtverwaltung zusammen mit dem Stadtbrandmeister mit dem Landkreis Aurich ab.

11. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die **Änderung und Überlagerung** des rechtswirksamen Bebauungsplans

aufmerksam gemacht. Damit kann die Änderung des Planungsrechts und die Planungshistorie leichter nachvollzogen werden (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 11).

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird auf seiner gesamten Fläche von 10.301 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

13. Belange von Natur und Landschaft

13.1. Planungsraum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes von Norden zwischen dem Straßenzug „Hooge Riege“ und „Gartenfeld“. Es umfasst einen ausgedehnten Parkplatz, der an die Straße „Gartenfeld“ anschließt und hieran angrenzend eine verbrauchende Rasenfläche. Im Bereich der Hooge Riege liegt der Kindergarten mit Außenfläche; die Flächen des Kindergartens sind zu drei Seiten mit Sträuchern und Bäumen eingefasst. Im Westen liegen sowohl an der Hooge Riege wie auch am Gartenfeld zwei Wohnhäuser, die Flächen dazwischen werden als Hausgärten genutzt.

Norden entstand auf einer Geestzunge, die sich von Südosten bis zum Ortsrand des ursprünglichen Siedlungsrandes erstreckt und die von Marschbereichen umgeben wird. Auch der Planungsbereich liegt noch im Bereich der Geest. Das Gelände liegt heute bei 6,5 m bis 3,5 m NHN, wobei es von Norden nach Süden zum Geest-rand leicht abfällt.

13.2. Klima, Luft, Lärm

Das **Klima** im Plangebiet ist ein maritim geprägtes Küstenklima, geprägt von Fehlen von Extrema hinsichtlich der Sommer- und Wintertemperaturen, hohe relative Luftfeuchte, wechselhaftes, windiges Wetter und eine geringe Tagesamplitude. Der Wind weht überwiegend aus südlichen bis westlichen Richtungen. Das Plangebiet selber weist jedoch ein stärker städtisch geprägtes Klima auf, wodurch die Auswirkungen des Großklimas leicht abgeschwächt werden.

Auch die Luftqualität ist durch die Lage im Siedlungsbereich geprägt. Vor allem von dem angrenzenden Parkplatz geht eine gewisse Immissionsbelastung aus. Dies gilt auch für die Lärmsituation im Plangebiet.

Durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Luftfeuchtigkeit weiter ab- und die Temperaturschwankungen zunehmen. Dieser Aspekt wiegt umso schwerer, als durch die Planung vorhandenen Bäume beseitigt werden müssen und der Bebauungsplan lediglich die Neuanpflanzung von Bäumen (Ersatzpflanzung für die Beseitigung von zwei geschützten Bäumen) vorsieht.

Durch die Wegebau- und Wohnungsbaumaßnahmen können kurzfristig erhöhte Immissionsbelastungen, insbesondere durch Dieselfahrzeuge und sonstige Maschinen entstehen. Langfristig sind aufgrund des Anliegerverkehrs nur geringe zunehmende Emissionen zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen wie vermehrter Anliegerverkehr entsprechen auch bei kumulierender Betrachtung der vorhandenen Prägung des Plangebiets und seiner Umgebung.

13.3. Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Gley-Podsole, die auf Feinsanden unter Einfluss von Grundwasser entstanden sind. Die Böden wurden jedoch durch die Baumaßnahmen im Bereich der umliegenden bebauten Flächen erheblich beeinträchtigt. Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Durch die Baumaßnahmen gehen weitere, nicht versiegelte Bodenbereiche im Siedlungsbereich von Norden verloren. Hiermit zerstört werden die ökologischen Funktionen wie Standort für Pflanzen, Lebensraum von Tieren, Versickerung von Oberflächenwasser, ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima.

Im gesamten Plangebiet von 1,037 ha wird eine Versiegelung von 6299 m² durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht. Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist dies eine Zunahme der zulässigen Gesamtversiegelung von knapp 2.758 m².

Um eine noch größere Auswirkung auf den Boden zu vermeiden, sind die nicht überbaubaren Flächen, d.h. mindestens 40 % der Allgemeinen Wohngebiete (4071 m²), nach der NBauO als Grünflächen anzulegen.

13.4. Grundwasser

Das Grundwasser wurde durch die städtische Nutzung im Umfeld bereits verändert. Heute ist mit einem recht tiefen Grundwasserstand von mind. 1 bis 4 m unter Gelände zu rechnen.

Eine Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Aufgrund des Bebauungsplans sind folgende Auswirkungen auf das Grundwasser denkbar:

- Bei einer Bebauung mit Unterkellerung ist eine qualitative Beeinträchtigung möglich; diese Gefahr ist durch sachgerechte Arbeitsabläufe und entsprechender Materialauswahl zu vermeiden. Auch bei sonstigen Baumaßnahmen ist auf den Schutz des Grundwassers zu achten, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- Die erhöhte Versiegelungsrate führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserversickerung zu rechnen.

Auch in diesem Zusammenhang ist es von hoher Bedeutung, dass die nicht überbaubaren Flächen (40 % des WA) als offenen Vegetationsflächen (keine Folienabdeckung etc.) erhalten bleiben, um zumindest hier auch weiterhin einen, wenn auch verringerte, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu ermöglichen.

13.5. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder in der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Der Schwanenteich liegt ca. 240 m südwestlich, das Norder Tief ca. 720 m südöstlich.

Bei einer direkten Ableitung des Oberflächenwassers über die Regenkanalisation ist neben der Überlastung des Kanalnetzes auch eine erhöhte Periodizität des Wasseranfalls in den Vorfluter mit den entsprechenden ungünstigen ökologischen Folgen für die Gewässer und deren Ökosysteme zu befürchten. Um diese Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu vermeiden, ist eine unterirdische Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in die Regenkanalisation geplant.

Die Sicherung der nicht überbaubaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten als offene Vegetationsflächen verhindert eine Erhöhung der Problematik des zunehmenden Oberflächenabflusses und der Folgen für die Vorfluter.

13.6. Biotopstrukturen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt bereits im besiedelten Bereich.

Im Norden am Gartenfeld liegen ausgedehnte versiegelte Parkplatzbereiche, lediglich am Rande des Parkplatzes sind kleine Beete mit Cotoneasterpflanzen nicht versiegelt. Auch der nach Osten ausragende Zipfel des Geltungsbereichs ist gepflastert und wird als Lagerfläche genutzt.

Zwischen diesen Bereichen liegt eine ausgedehnte Grünlandbrache, die im Osten zunehmend von Brombeergebüsch überwuchert wird.

An der Hooge Riege liegt ein Kindergarten mit Außenanlagen. Am Rande des offenen Spielbereiches der Kindertagesstätte wachsen Gehölzbereiche. An der Hooge Riege wächst eine mehrstämmige Zierkirsche (Stammumfang 2,02 m) und 4 Hainbuchen (Stammumfang 0,6 m bis 1,61 m). Entlang der südöstlichen Grenze stehen ebenfalls größere Bäume, es handelt sich um Hainbuchen (Stammumfang 0,9 m und 1,2 m), Ahorn (Stammumfang 1,66 m), Zierkirschen (Stammumfang 1,58 m) und Erlen.

Nach den Angaben der Stadt Norden stehen an der Hooge Riege die Zierkirsche (Stammumfang 2,02 m), eine Hainbuche (Stammumfang 1,61 m), an der südöstlichen Grenze ein Ahorn (Stammumfang 1,66 m) sowie eine Zierkirsche (Stammumfang 1,58 m) unter dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung.

Abbildung 3 Unter dem Schutz der Städtischen Baumschutzsatzung stehende Gehölze



Zwischen der Brachfläche und dem Kindergartengelände wächst ein Gehölzbestand mit Bäumen (vor allem Erlen) und Sträuchern.

Der östliche Streifen des Geltungsbereiches wird als Gartenfläche von den Wohnhäusern an der „Hooge Riege“ und dem „Gartenfeld“ genutzt und ist nicht einsehbar.

Brutvögel sind in den Gehölzen im Bereich des Kindergartens und der Gartenflächen, ggf. auch innerhalb der Brombeerbereiche zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Vögel der Siedlungen, Gärten und Parks, die an menschliche Aktivitäten im Nahbereich gewöhnt sind.

Bruthöhlen und ggf. Fledermausquartiere sind in den dicken Gehölzen nicht auszuschließen. Im Zuge der Biotopkartierung konnten zwar Höhlen nicht festgestellt werden, eine genauere Überprüfung auf Bruthöhlen oder Fledermausquartieren hat im Zuge der Bearbeitung nicht stattgefunden. Auch können zusätzliche Lebensstätten bei den oft langen Planungs- und Realisierungszeiten noch zwischenzeitlich entstehen. Eine genaue Überprüfung ist daher in jedem Fall vor der Beseitigung der Bäume notwendig.

Mit der Bebauungsplanung ist der Verlust der ausgedehnten Grünlandbrache und deren Sukzessionsstadien sowie der Gehölzflächen und Einzelbäume inmitten des Siedlungsbereiches verbunden. Besonders bedauerlich ist die Beseitigung von großen Bäumen im Südosten des Plangebietes, die zum Teil unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen. Mit dem Verlust der Gehölze und der Brachefläche ist der Verlust von Bruthabitaten für Bodenbrüter sowie Gehölzbrüter und möglicher Quartierbäume von Fledermäusen verbunden. Die Lebensmöglichkeiten von Vögeln und Fledermäusen im Siedlungsbereich werden durch die Beseitigung der Gehölze weiter verringert.

Lediglich zwei Bäume direkt an der Hooge Riege werden als zu erhaltend festgesetzt.

Die mächtigen Bäume mit möglichen Brut- und Quartierhöhlen sind vor der Fällung auf Brutvogelhöhlen und Fledermausquartieren zu kontrollieren (s. Kap. 14).

13.7. Ortsbild

Bei der Hooge Riege handelt es sich um eine kleine Anwohnerstraße, die insbesondere im zentrumsnahen Bereich durch die kleinstrukturierten alten Siedlungshäuser einen besonderen Charme besitzt.

Der Planungsraum selber ist heute optisch bereits durch die angrenzenden höheren Gebäude sowie dem ausgedehnten Parkplatz am Gartenfeld dominiert. Wesentlich für das optische Erscheinungsbild dieses Straßenabschnitts sind die Gehölze im westlichen Bereich der Kindertagesstätte.

Durch die zusätzliche Bebauung gehen die noch vorhandene Grünfläche innerhalb der Siedlung und Gehölzbeständen als ortsbildprägende Strukturen verloren. Hierdurch wird auch das optische Erscheinungsbild der Hooge Riege verändert.

Die durch die örtlichen Bauvorschriften vorgegebene Gestaltung in den Vorgartenbereichen entlang der „Hooge Riege“ und des „Gartenfelds“ trägt nur zu einer geringen Verminderung der optischen Beeinträchtigungen des Plangebietes bei, insbesondere von der Hooge Riege aus gesehen, da hierdurch die vorhandenen Gehölzstruktur nicht zwingend ersetzt wird.

13.8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

13.8.1. Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie Lärmschutz

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauf-lage ist ordnungsgemäß abzuschieben und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

13.8.2. Schutz von Gehölzen

Der Bebauungsplan setzt zwei Bäume an der Hooge Riege als zu erhaltende Bäume fest. Hierbei handelt es sich um die Hainbuche und die Kirsche, die bereits durch die

Baumschutzsatzung der Stadt Norden geschützt sind. Diese Bäume sind mit ihren oberirdischen wie auch unterirdischen Teilen geschützt, so dass eine Beeinträchtigung der Bäume wie auch der Wurzelbereiche (z.B. durch Verdichtung oder Befahren bisher unbefestigter Flächen im Wurzelbereich) unzulässig ist. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der ZTV-Baumpflege zu entnehmen.

Der Schutz der festgesetzten Bäume ist sicherzustellen. Hierbei ist zum einen die Sicherung des gesamten Wurzelbereichs sowie die wurzelschonende Gestaltung der angrenzenden Bereiche zu beachten, zum andern sind bei den Baumaßnahmen die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sachgerecht zu sichern.

Es sind die Vorgaben der RAS LP 4, DIN 18920 und ZTV Baumpflege 2017 zu beachten. So sind u. a. ortsfeste Zäune zu errichten, die die Bäume mit ihren Wurzelbereichen vor Beeinträchtigungen schützt.

13.8.3. Neuanpflanzung von Gehölzen

Aus Gründen der Erschließung der Wohnbauflächen müssen im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanung zwei Bäume (Kirsche, Ahorn) beseitigt werden, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen. Hierzu ist die Genehmigung einer Ausnahme oder Befreiung notwendig. Hierfür wird eine Ersatzpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Gemäß der Baumschutzsatzung sind hierzu insgesamt zwei standortgerechter Laubbäume mit einem Stammumfang 16/18, 3 bis 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung zu pflanzen. Die genauen Standort werden im Zuge der weiteren Planung bestimmt.

13.8.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die Bauflächen weisen eine Überbaubarkeit von 40 % auf; hierzu ist einen Überbaubarkeit von 20 % für Nebenanlagen (Gehwege, Garagen, Stellplätze etc.) zulässig. Die nicht überbaubaren Flächen nehmen demnach einen Anteil von mindestens 40 % der Gesamtfläche ein.

Die NBauO verlangt die Nutzung als Grünfläche der nicht überbaubaren oder anderweitig genutzten Flächen. Diese sind daher als Vegetationsflächen anzulegen. Die Pflanzung standortgerechter heimischer Laubbaumarten würde darüber hinaus zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen des Klimas, Boden und Grundwasser sowie der Biotopstrukturen und Ortsbild führen.

13.8.5. Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände müssen auch bei der Umsetzung des Bebauungsplans eingehalten werden. Da gerade bei Bebauungsplänen die Umsetzung der vorgesehenen Planungsziele nicht unmittelbar nach Satzungsbeschluss umgesetzt werden müssen, sondern auch noch nach langer Zeit, in der sich die Tier- und Pflanzenwelt weiterentwickelt hat, muss zum Zeitpunkt der Umsetzung die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sichergestellt werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs-

und Störungsverbot) dürfen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhaufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Da eine Bestimmung aller Lebensräume (Bruthöhlen, Fledermausquartiere) zum Zeitpunkt der Bauausführung zu Beginn der Planung nicht möglich ist und bisher keine vollständige Brutvogel- und Fledermauskartierung stattgefunden hat, andererseits aber eine Erhaltung aller mächtigen Bäume planerisch nicht umgesetzt werden konnte, muss rechtzeitig vor der Ausführung der Baumaßnahmen, insbesondere vor der Fällung der mächtigen Bäume, eine Kontrolle auf Baumhöhlen und möglichen Fledermausquartieren sowie eine Überprüfung der Gebäude auf Fledermausspuren stattfinden. (Sichtkontrolle bezüglich Fledermauskot in Gebäuden, vollständige Baumkontrolle auf Bruthöhlen und mögliche Fledermausquartiere durch eine fachkundige Person).

Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung alternativlos notwendig sein, ist dies nur zulässig, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Um dies sicherzustellen, müssen mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende CEF Maßnahmen festgelegt und diese vor Beseitigung der Lebensstätten umgesetzt werden. Hierbei kann es sich zum Beispiel um das Aufhängen von je zwei Nistkästen pro Bruthöhle und je zwei Fledermaushöhlen pro möglichem Fledermausquartier in den verbleibenden Bäumen im Plangebiet oder angrenzenden Grundstücke handeln. Eine zusätzliche Maßnahme kann die Ausstattung der neuen Gebäude mit Fledermausquartierbauelementen und Nistkästen sein. Die CEF-Maßnahmen müssen im Vorfeld der Eingriffe mit der UNB festgelegt werden.

Eine Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nur unter diesen Vorgaben möglich.

13.8.6. Beachtung der städtischen Baumschutzsatzung

Vier Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Norden. Hierbei handelt es sich um

1. eine Zierkirsche auf dem Grundstück der Kindertagesstätte an der Hooge Riege (STU 202 cm)
2. eine Hainbuche auf dem Grundstück der Kindertagesstätte an der Hooge Riege (STU 161 cm)
3. eine Zierkirsche auf dem Grundstück der Kindertagesstätte Westgrenze (STU 158 cm)
4. einen Ahorn auf dem Grundstück der Kindertagesstätte Westgrenze (STU 166 cm)

Hiermit handelt es sich bei den Bäumen um geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG).

Es ist verboten, die geschützten Bäume zu beseitigen, zu zerstören oder in ihren Erscheinungsformen zu verändern. Ausnahmen und Befreiungen von diesen Verboten sind bei der Stadt Norden zu beantragen. Im vorliegenden Fall können die geschützten Bäume Nr. 3 und 4 nicht erhalten werden, da sonst die Nutzung des zentralen Bereichs des Plangebiets nicht möglich wäre. Dies entspricht dem Ausnahmestatbestand gemäß § 5 Abs. 1 b der Baumschutzsatzung.

Gemäß § 9 der Baumschutzsatzung sind für die Beseitigung von geschützten Bäumen Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Da beide betroffenen Bäume einen Stammumfang von > 150 cm aufweisen, ist je ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Drahtballierung nachzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang ihrerseits zu ersetzen. Die Nachpflanzungen werden von der Stadt Norden auf dem Grundstück des Kindergartens vorgenommen, sobald die Baumaßnahmen abgeschlossen sind.

14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

14.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (Tötungsverbot)
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, (Störungsverbot)
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (Lebensstättenschutz)
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. ...
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

14.2. Prüfungsrelevante Arten

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung können zur Brutzeit Niststandorte von kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütenden europäischen Vogelarten vorhanden sein.

In Höhlungen, Stammrissen u. ä. an den vorhandenen Bäumen sowie an und in bestehenden Gebäuden können Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Bruthöhlen oder Fledermausquartieren vorhanden sein. Entsprechende Höhlen können vor allem in den zwei dickeren Bäumen (Kirsche und Ahorn), die beseitigt werden müssen, in nicht einsehbaren Bereiche sein oder sich neu entwickeln.

Fledermauskartierungen der Stadt Norden sind nicht bekannt. Auch in den zahlreichen Gesprächen im Vorfeld der Planung wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im Bereich des Kindergartengeländes (Gebäude, Gehölze) bekannt.

14.3. Beurteilung

Tötungs- und Störungsverbot

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG lassen sich im Hinblick auf Brutvögel sowie Fledermausquartiere durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden. Maßnahmen, die zu einer Tötung von Vögeln oder Fledermäusen führen kann, dürfen nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. So ist die Gefahr, besetzte Nisthöhlen oder Fledermausquartiere zu zerstö-

ren und hiermit die Jungtiere während der Fortpflanzungsphase zu töten, nicht gegeben. Soweit Hinweise auf Fledermausquartiere bekannt sind, ist vor der Beseitigung der Gehölze zu prüfen, ob dort überwinternde Fledermäuse zu finden sind. In diesem Fall sind Maßnahmen vor der Beseitigung der Gehölze notwendig, die eine Besiedlung verhindern. Diese sind mit der UNB abzustimmen.

Lebensstättenschutz

Prüfungsrelevante Lebensstätten können Nist- und Quartierhöhlen in den zu beseitigenden Bäumen oder in Abrissgebäude sein. Bei der Biotopkartierung konnten keine Höhlen beobachtet werden. Ebenfalls fand zu Beginn der Planung keine spezielle Kartierung der Brutvögel oder Fledermäuse statt. Lebensräume wie Bruthöhlen und Fledermausquartiere können sich aber auch im Laufe der Planung und bis zur endgültigen Umsetzung noch entwickeln. Es ist daher immer eine eingehende Prüfung auf Lebensräumen vor der Beseitigung von Gehölzen oder dem Abriss von Gebäuden notwendig.

Vor der Fällung der Bäume ist daher im Herbst eine genaue Prüfung der Bäume, insbesondere der mächtigen Bäume, auf Bruthöhlen und Fledermausquartieren durch eine fachkundige Person notwendig.

Quartiere von Fledermäusen in den Gebäuden wurden bisher im Rahmen der Planungsgespräche nicht bekannt. Auch das abzureißende Gebäude ist aber von einer fachkundigen Person auf Fledermauskot vor einem Abriss oder Umbau zu untersuchen.

Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung alternativlos notwendig sein, ist dies nur zulässig, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Um dies sicherzustellen, müssen mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende CEF Maßnahmen festgelegt und diese vor Beseitigung der Lebensstätten umgesetzt werden. Hierbei kann es sich zum Beispiel um das Aufhängen von je zwei Nistkästen und je zwei Fledermaushöhlenmöglichem pro gefundener Lebensstätte an den verbleibenden Bäumen oder anderen geeigneten Bäumen in der nahen Umgebung handeln. Eine zusätzliche Maßnahme kann die Ausstattung der neuen Gebäude mit Fledermausquartierbauteilen und Nistkästen sein. Die CEF-Maßnahmen müssen im Vorfeld der Eingriffe mit der UNB festgelegt werden.

Zu den entsprechenden Schutz- und Vorsichtsmaßnahmen siehe Kap. 13.8.

Nur bei Einhaltung dieser Vorsichts- und Schutzmaßnahmen sowie ggf. der Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach heutigem Kenntnisstand eingehalten werden.

15. Vorprüfung nach § 34 BNatSchG

15.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-

Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Natura-2000 Gebiete:

Natura 2000 Gebiet	nationales Schutzgebiet	Geringste Entfernung vom Plangebiet
EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“	LSG AUR 00029 Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens	3 km nördlich
EU-Vogelschutzgebiet V03 „Westermarsch“	LSG AUR 00031 Westermarsch	2,7 km südwestlich
EU-Vogelschutzgebiet V01 und FFH-Gebiet 001 Nationalpark Nds. Wattenmeer	Nationalpark Nds. Wattenmeer	4,3 km nordwestlich,

15.3. Vogelschutzgebiet und LSG „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“

Das Vogelschutzgebiet V 63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ wurde am 26.06.2007 von der Nds. Landesregierung zu einem EU-Vogelschutzgebiet erklärt und am 07. 10 2011 als Landschaftsschutzgebiet national unter Schutz gestellt.

In der Verordnung werden folgende **Schutzzwecke** genannt:

- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebensstätte schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als naturgeprägte Kulturlandschaft von besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit.
- Erhaltung des Gebietes als Europäisches Vogelschutzgebiet nach der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten
- die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die wertbestimmenden Arten:
 - Weißsterniges Blaukehlchen (*Luscinia svecica speculando*),
 - Wiesenweihe (*Circus pygargus*),

- Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*),
- Weißwangengans (*Branta leucopsis*)
und die nach Artikel 4 Absatz 2 wertbestimmenden Zugvogelarten
- Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*),
- Großer Brachvogel (*Numenius arquata*),
- Lachmöwe (*Larus ridibundus*),
- Sturmmöwe (*Larus canus*).

Weitere Erhaltungsziele sind nach der LSG-Verordnung:

- Erhalt der weiträumigen, unverbauten und unzerschnittenen, offenen Landschaft mit freien Sichtverhältnissen, die Erhaltung unverbauter Korridore zwischen dem Watt und Binnenlandflächen sowie zwischen benachbarten ähnlichen strukturierter Landschaftsräume auf dem Festland,
- die Erhaltung der größtmöglichen Störungsfreiheit,
- keine Erhöhung des Ackeranteils
- Erhaltung großflächiger und offener Rastgebiete für durchziehende Vogelarten in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den Nahrungsgebieten im Wattenmeer und angrenzender geeigneter Landschaftsräume auf dem Festland sowie die Sicherung der Marschenbereiche mit ihrer besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit,
- Erhalt und Entwicklung störungsfreier ausreichend großer Brut-, Rast- und Nahrungsräume der wertbestimmend der in Anlage 1 genannten Arten
- den Arten und Erhalt der freien Sichtverhältnisse,
- Erhalt des Grünlandes, Förderung der Umwandlung von Acker in Grünland,
- Förderung der extensiven Grünlandbewirtschaftung mit hohen Grundwasserständen,
- Erhalt und Wiederherstellung strukturreicher Grabensysteme mit Röhrichtbeständen,
- die Erhaltung von Brut- und Nahrungsflächen mit hoher Bodenfeuchtigkeit,
- Sicherung und Entwicklung der Stillgewässer als bedeutsame Brut-, Rast- und Nahrungsbiotope für die Vogelwelt an der Küste."

Vorprüfung der Verträglichkeit

Eine Zuwiderhandlung gegen diese Schutzzwecke ist durch den Bebauungsplan nicht zu erkennen, da

- Keine direkter Flächenentzug stattfindet
- Keine Wirkfaktoren erkannt werden, die über die Luft oder das Wasser in das Gebiet hineinwirken.

- Keine Teillebensräume der aufgeführten Vogelarten durch die Planung im Siedlungsbereich von Norden beeinträchtigt werden.
- Keine Nutzungsintensivierung im Schutzgebiet durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufen wird.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und damit des V 63 ist nicht zu befürchten.

15.4. Vogelschutzgebiet V03 und Landschaftsschutzgebiet Westermarsch

Das Vogelschutzgebiet (2.538 ha) ist ein wichtiges Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet für Wat- und Wasservögel. Hervorzuheben sind die hohen Bestände von Nonnen-, Bläss-, Ringel- und Graugans, die in der Leybucht ihre Schlafplätze haben und das Gebiet als Nahrungsraum nutzen. Daneben wird das Gebiet auch stark von Sturm- und Lachmöwen aufgesucht. Das Gebiet besitzt internationale Bedeutung als Nonnengans-Rastplatz.

Nach nationalem Recht ist das Vogelschutzgebiet durch das **LSG „Westermarsch“** (AUR 31) geschützt. Die Schutzgebietsverordnung zählt als Schutzzwecke für das Vogelschutzgebiet auf:

- die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Lebensstätte schutzbedürftiger Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als naturgeprägte Kulturlandschaft von besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit.
- die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der nach Artikel 4 Abs. 1 in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Brutvogelarten durch
 - den Schutz und die Entwicklung des Gebietes in seiner Funktion als Nahrungs-, Überwinterungs-, Durchzugs-, Rast- und Brutgebiet sowie in seiner Vernetzungsfunktion zu weiteren Europäischen Vogelschutzgebieten im Naturraum.
 - die Erhaltung und Förderung eines langfristig überlebensfähigen Bestandes, insbesondere der wertbestimmenden Arten des Anhangs I (Art. 4 Abs. 1) der Vogelschutzrichtlinie der als Brutvögel vorkommenden Arten:
 - Weißsterniges Blaukehlchen (*Luscinia svecica*)
 - Wiesenweihe (*Circus pygargus*)
 - Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*)
 - Nonnen-/Weißwangengans (*Branta leucopsis*)
 - Großer Brachvogel (*Numenius arquata*)
 - Graugans (*Anser anser*)
 - Ringelgans (*Branta b. bernicla*)
 - Die Umsetzung dieser Ziele dient auch der Erhaltung und Förderung der sonstigen Vogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie.

Vorprüfung der Verträglichkeit

Eine Zuwiderhandlung gegen diese Schutzzwecke ist durch den Bebauungsplan nicht zu erkennen, da

- Keine direkter Flächenentzug stattfindet
- Keine Wirkfaktoren erkannt werden, die über die Luft oder das Wasser in das Gebiet hineinwirken.
- Keine Teillebensräume der aufgeführten Vogelarten durch die Planung im Siedlungsbereich von Norden beeinträchtigt werden.
- Keine Nutzungsintensivierung im Schutzgebiet durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufen wird.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und damit des V 03 Westermarsch ist nicht zu befürchten.

15.5. Nationalpark Nds. Wattenmeer

Der Nationalpark Nds. Wattenmeer ist Teil des ökologischen Netzes Natura 2000. Ausgenommen kleinerer Bereiche, vor allem Teile der Erholungszone, wurde der Nationalpark Nds. Wattenmeer von der Bundesrepublik Deutschland dem Rat der europäischen Gemeinschaft als europäisches Vogelschutzgebiet sowie als FFH-Schutzgebiet gemeldet.

Im Gesetz zur Neuregelung des Gesetzes über den Nationalpark Nds. Wattenmeer wird der Schutzzweck des Gebietes genannt.

„In dem Nationalpark soll die besondere Eigenart der Natur und Landschaft der Watt-region vor der niedersächsischen Küste einschließlich des charakteristischen Landschaftsbildes erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die natürlichen Abläufe in diesen Lebensräumen sollen fortbestehen. Die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Gebiet des Nationalparks soll erhalten werden. Für Bio-tope im Sinne des § 30c des BNatSchG soll der Nationalpark den nach dieser Vorschrift erforderlichen Schutz sicherstellen; [...]“

Im Nahbereich der Planung liegen die Ruhezonen I/4 Leybucht.

Ruhezone	Besonderer Schutzzweck
I/4 Leybucht	bedeutendes Rast- und Nahrungsgebiet für Wat- und Wasservögel, bedeutender Lebensraum für charakteristische Tier- und Pflanzenarten und -gesellschaften und typisches Ökosystem mit Sandbänken, Watt, Deichvorland

Vorprüfung der Verträglichkeit

Eine Zuwiderhandlung gegen diese Schutzzwecke ist durch den Bebauungsplan nicht zu erkennen, da

- Kein direkter Flächenentzug stattfindet
- Keine Wirkfaktoren erkannt werden, die über die Luft oder das Wasser in das Gebiet hineinwirken.
- Keine Teillebensräume der aufgeführten Vogelarten durch die Planung im Siedlungsbereich von Norden beeinträchtigt werden.
- Keine Nutzungsintensivierung im Schutzgebiet durch die Bebauung im Plangebiet hervorgerufen wird.

Eine Beeinträchtigung des Nationalparks Nds. Wattenmeer durch den Bebauungsplan ist nicht zu befürchten.

16. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Norden zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Norden zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung „Nördlich Hooge Riege“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 22.09.2023

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander

S:\Norden\11684_BP_24_Hooge_Riege\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2023_09_22_11684_begr_E.docx