

STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 202 SÜDLICH WIGBOLDSTRASSE

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Quelle: Geolife.de Navigator

Entwurf

Stand 26.10.2023

stadtplanung & architektur

Osterstraße 4
26506 Norden

fon 04931 - 9750 150
fax 04931 - 9750 160

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



Inhaltsverzeichnis

Anlagen	4
1 Allgemeines	5
Planungsstand nach frühzeitiger Beteiligung	5
Planungsstand nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der TÖB	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Lage des Plangebietes / Bestand	6
1.3 Geltungsbereich	6
1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	7
2 Planungsvorgaben	7
2.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	7
2.2 Landesraumordnung	9
2.3 Regionale Raumordnung	10
2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan	11
2.5 Stadtentwicklungskonzept	12
2.6 Wohnraumversorgungskonzept	15
2.7 Zusammenfassung Planungsvorgaben	16
3 Städtebauliches Konzept	16
3.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
3.3 Straßenverkehrsflächen	17
3.4 Freiflächenkonzept	22
3.5 Gestaltung	23
3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen	23
4 Immissionsschutz	24
4.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen	24
5 Umweltbelange	25
5.1 Umweltbericht	25
5.1.1 Umweltauswirkungen	25
5.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	26

5.1.3	Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes.....	26
5.2	Klimaschutz.....	27
6	Städtebauliche Werte.....	28
7	Festsetzungen.....	28
7.1	Textliche Festsetzungen.....	28
7.1.1	Nichtzulässigkeit von Ausnahmen.....	28
7.1.2	Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.....	29
7.1.3	Bauweise.....	29
7.1.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen.....	29
7.1.5	Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt.....	30
7.1.6	Höhe der baulichen Anlagen.....	30
7.1.7	Grundstücksgröße.....	31
7.1.8	Baumanpflanzungen.....	31
7.1.9	Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Terrassen, Freisitze).....	31
7.1.10	Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.....	32
7.1.11	Maßnahmen für den Naturschutz.....	33
7.2	Örtliche Bauvorschriften.....	33
7.2.1	Traufwandhöhe.....	33
7.2.2	Dachform.....	33
7.2.3	Dachaufbauten.....	34
7.2.4	Dacheindeckung.....	34
7.2.5	Außenwände.....	36
7.2.6	Einfriedung der Baugrundstücke.....	37
7.2.7	Werbeanlagen und Antennen.....	37
7.2.8	Ordnungswidrigkeiten.....	37
7.3	Hinweise.....	38
7.3.1	Gestaltung der Vorgartenbereiche.....	38
7.3.2	Bodenfunde.....	38
7.3.3	Altlagerungen / Altlasten / Abfälle.....	38
7.3.4	Sichtfelder.....	38
7.3.5	Erkundigungspflicht.....	39
7.3.6	Technische Regelwerke.....	39
7.3.7	Flächen im Immissionsschutzradius.....	39
7.3.8	Kontaminationen und Bodenbehandlung.....	39
7.3.9	Verwendung von Bauersatzstoffen.....	39
7.3.10	Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen.....	40
8	Ver- und Entsorgung.....	40
8.1	Wasserversorgung.....	40
8.2	Abwasserbeseitigung.....	40
8.3	Gas- und Strom-Versorgung.....	41
8.4	Abfallbeseitigung.....	41

8.5	Oberflächenentwässerung	41
8.6	Telekommunikation	41
8.7	Löschwasserversorgung	41
9.	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020	41
9.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	41
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	41
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	45
9.4	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	48
9.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	48
9.6	Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	48
9.7	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	48
9.8	In Kraft treten	48

Anlagen

- Fachbeitrag Umwelt und Artenschutz (Stand: 12/2022); Detlef Gerjets, Schortens
- Oberflächenentwässerung (Stand: 08/2022), Lindschulte GmbH
- Schalltechnischer Bericht (Stand: 09/2022), Zech GmbH
- Verkehrsuntersuchung (Stand: 11/2022) , PGT Umwelt und Verkehr GmbH

1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ aufzustellen.

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 Altendeichweg 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.

Planungsstand nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der TÖB

Während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB sind Anregungen zum Plan eingegangen, die an einigen Stellen zu Anpassungen in der Planzeichnung sowie der Begründung geführt haben. Die Anpassungen tangieren zwar nicht die Grundzüge der Planung, werden aber im eingeschränkten Rahmen erneut nach den §§ 3(2) und 4(2) ausgelegt. Nachfolgend sind die geänderten Passagen zur besseren Nachverfolgung **leicht farbig unterlegt** dargestellt.

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden ist als Wohnstandort überaus attraktiv. 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. Dabei soll die Stadt weiterhin den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung Rechnung tragen, jedoch auch als Wirtschaftsstandort erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte, der wachsende Anspruch an den Standard sowie der Größe der Wohnung, die Zunahme der Zahl der Single- bzw. Single mit Kind-Haushalte, die Bevorzugung des klassischen Einfamilienhaus bzw. Doppelhauses sowie der Zuzug von außerhalb sind ebenfalls ursächlich für die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken. Im Sinne der Ressourcenschonung sowie des nachhaltigen Umganges mit bestehenden Boden- und Baulandreserven soll 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 noch weitere Bauplätze geschaffen worden, jedoch war die Anzahl nicht so groß, dass diese den großen Bedarf gedeckt hätten. Sie wurden in kürzester Zeit vermarktet, so dass aktuell keine Baugrundstücke verfügbar sind.

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 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzte Flächen von insgesamt 11,2 ha, die sich im Privateigentum eines Investors befindet. Das Plangebiet liegt südlich des Siedlungsbereiches Wigboldstraße westlich der Stadtmitte Nordens. Die Flächen werden über den Straßenübergang von der Straße „Am Norder Tief“ in die „Zuckerpolder Straße“ von Südosten aus erreicht.

Im Osten des Plangebietes grenzt eingeschossige Wohnbebauung an, die Teil einer Siedlungserweiterung und über einen Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert wurde. Diese weist an zwei Stellen zum Plangebiet nicht bebaute Flurstückspartellen auf, die zur Anbindung weiterer Siedlungsentwicklung planerisch bereits gesichert wurden. 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.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke bzw. 46/4 und 48 sowie Teile der Flurstücke 8, 9 und 7/8 in der Flur 17 in der Gemarkung Westermarsch. Entlang der westlichen und östlichen Grenze verlaufen Entwässerungsgräben.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist auf dem folgenden Übersichtsplan sowie auf der Planzeichnung ersichtlich. Zur Nachvollziehbarkeit der Änderung des Geltungsbereiches ist der Stand vor der Frühzeitigen Beteiligung nachfolgend dargestellt.

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



Quelle: GIS Bürgerportal Landkreis Aurich

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



Quelle: GIS Bürgerportal Landkreis Aurich

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird in südwestlicher Richtung über eine zu schaffende Erschließungsstraße an den Kreuzungspunkt Zuckerpolder Straße/ Am Norder Tief angebinden. Die Straße Am Norder Tief bindet in 1 km Entfernung in nordöstlicher Richtung an den Burggraben 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 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-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

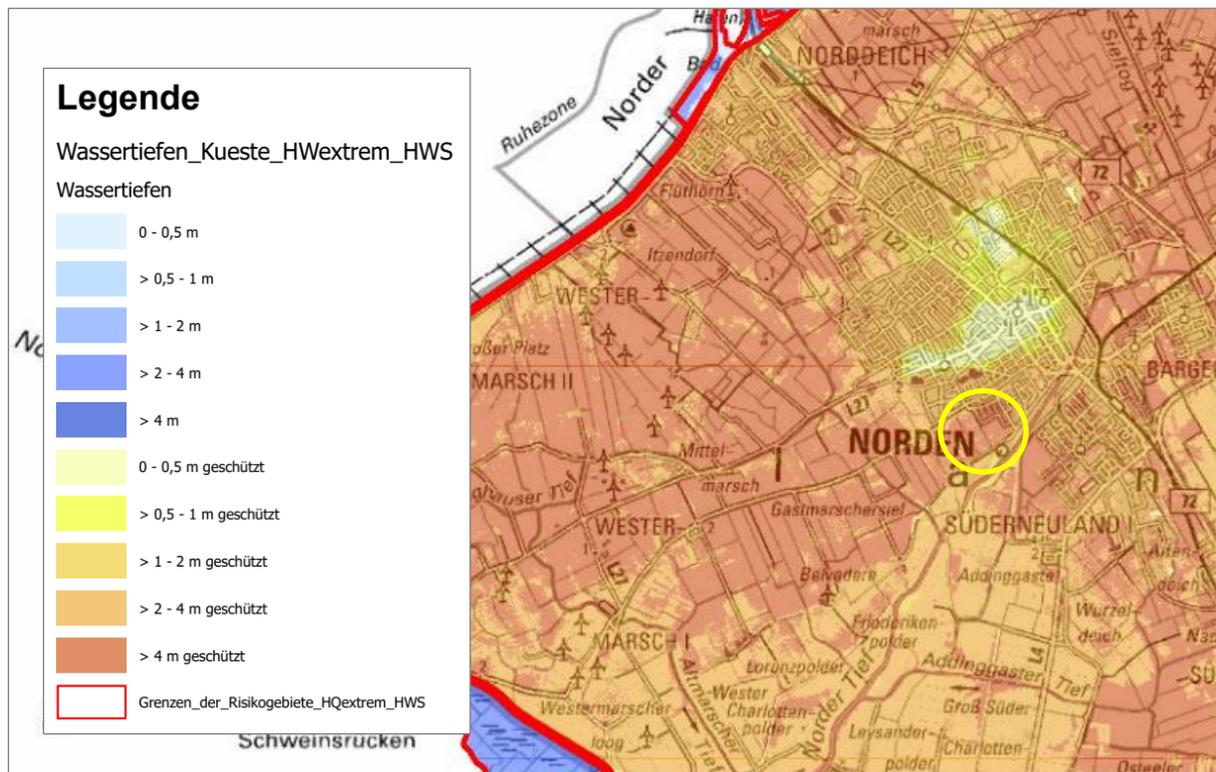
Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen 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

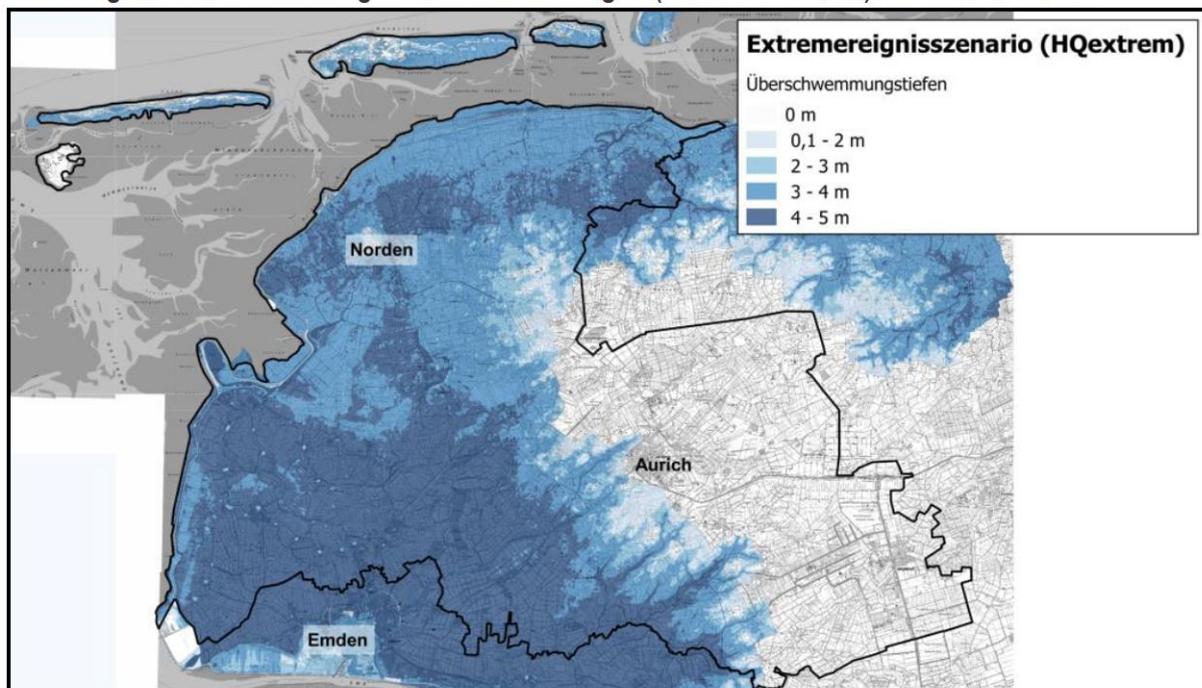
Unter dem Vorbehalt eines Restrisikos, das wie für das Plangebiet, so auch für weite Teile des Landkreises besteht, können demnach die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff.

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 beschleunigtem 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

2.2 Landesraumordnung

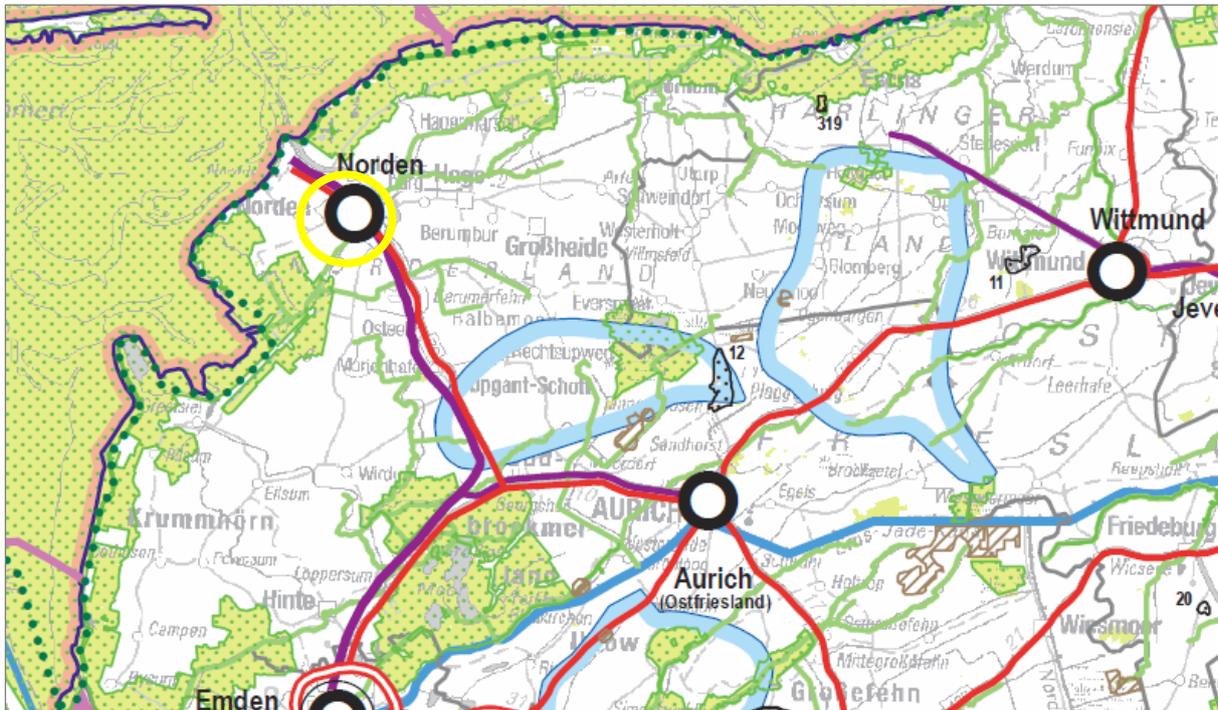
Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 15. Juli. 2017 (Nds. GVBl. S. 244).

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.

Die Stadt Norden wird im Landesraumordnungsprogramm 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 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.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab

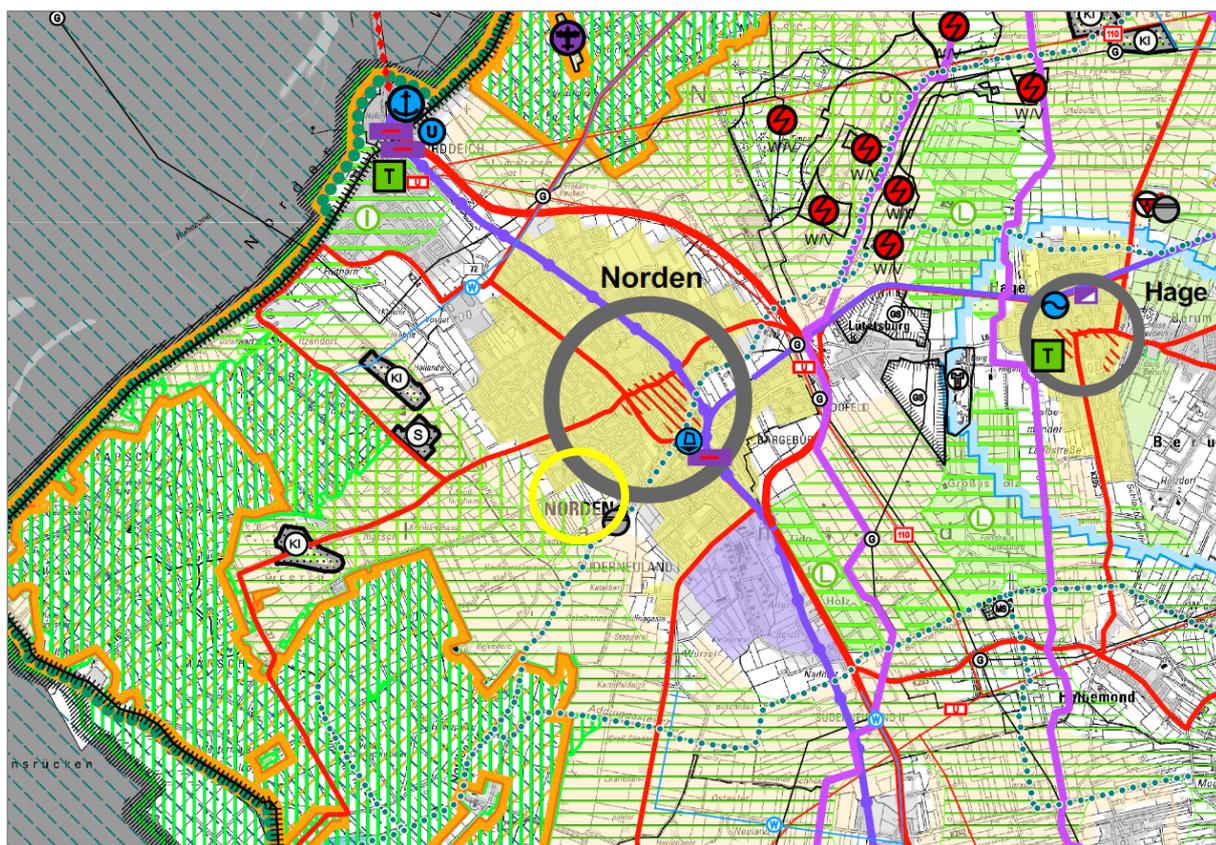
 Planungsgebiet Stadt Norden

2.3 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 weiterführende 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 „Südl. 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"

2.4 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.

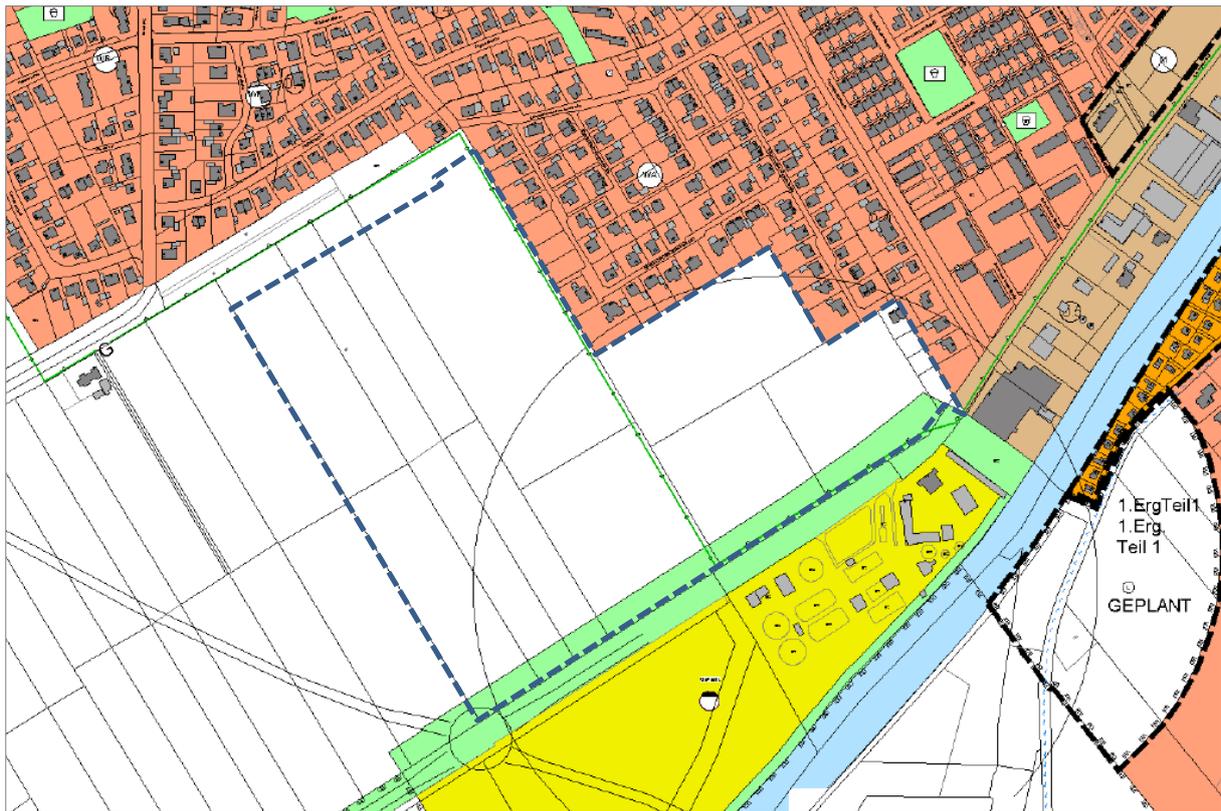
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, südlich grenzt die Fläche des Klärwerks der Stadt Norden an. Zusätzlich ist eine Potentialtrasse einer Westumgehung sowie ein Immissionsschutzradius um das Klärwerk dargestellt (s. nachfolgende Seite: Ausschnitt des Planbereichs aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden).

Wie bereits ausführlich im Kapitel 1 beschrieben, soll die Stadt Norden als Wohnort der einheimischen Bevölkerung erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden. Der Standort erlaubt die Weiterentwicklung im Rahmen umgebender intakter Wohn- und Landschaftsstrukturen unter Wahrung des Ortscharakters.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes weist die Flächen des Geltungsbereiches als Allgemeine Wohngebietsflächen mit öffentlichen Grünflächen sowie mit Wasserflächen als Regenrückhaltebereich aus.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes sind Darstellungen von Wohnbau- und gewerblichen Flächen vorgesehen. Die Entwicklung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus diesen Darstellungen entwickelbar. Damit die Planung mit dem Erfordernis des "Entwickeltseins" nach §3 Abs. 2 Bau GB konform ist, wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit eines "Parallelverfahrens" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Norden (Ausschnitt)

— — — Geltungsbereich der gepl. Änderung

2.5 Stadtentwicklungskonzept

Hinweis aus dem Beteiligungsverfahren:

Die nachfolgenden Ausführungen entstammen dem Stadtentwicklungskonzept und der Fortschreibung der Jahre 2018-2021. Sie sind als Zitat zu verstehen, so dass sich Aussagen z.B. zur Verkehrssituation (in diesem Fall Anbindung des ÖPNV und Aussage über die Höchstgeschwindigkeit im anliegenden Wohngebiet) nicht auf den direkten Planinhalt beziehen.

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 Entwurf des Bebauungsplanes (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	<i>Lage:</i> 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 <i>Aussagen der Raumordnung</i>	FNP: keine Darstellung <i>RROP:</i> 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 der 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).

2.6 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 werden im Folgenden Aussagen dieses Konzeptes stichwortartig wiedergegeben (mit Seitenvermerk als Bezug). 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 und
- 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 Wohnungsmarktakeure 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.

2.7 Zusammenfassung Planungsvorgaben

Gemäß der landesweiten, regionalen und städtischen Planungsvorgaben sowie Untersuchungen kann die vorliegende Planung zusammenfassend beurteilt 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 Städtebauliches Konzept

3.1 Art der baulichen Nutzung

In den Wohnbaugebieten der Stadt Norden überwiegt, wie bereits unter Kapitel 1.3 beschrieben, eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Nebenanlagen (Carports und Garagen).

Während in der Stadtmitte eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen anzutreffen ist, herrscht in den umliegenden Siedlungsbereichen die Wohnnutzung vor.

Um den Charakter der angrenzenden Siedlungsbereiche beizubehalten und um der Funktion der Stadtrandlage als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Sowohl reine Wohngebiete (WR) als auch allgemeine Wohngebiete (WA) dienen dem Wohnen bzw. vorwiegend dem Wohnen. In einem reinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (wie z.B. Friseur, Versicherung, Kosmetik etc.) unzulässig, während sie in einem allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zugelassen werden können. Dies ist zur Belegung des Gebiets ausdrücklich erwünscht, da durch wohnungsnah nicht störende Gewerbebetriebe eine Verbesserung der Nahversorgung bei gleichzeitig kürzeren Wegen erreicht werden kann. Somit wird indirekt der Fuß- und Radwegverkehr angeregt und der Verzicht zur Benutzung des PKW initiiert.

Im WA sind - wie zeichnerisch festgesetzt – ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird aufgrund der Ortsrandlage getroffen, um einerseits durch eine aufgelockerte Bebauung einen Übergang zum Ortsrand sicherzustellen und um andererseits der Charakteristik des Ortes und der Nachbarbebauung zu entsprechen. Die im Bebauungsplan (Planzeichnung) verzeichneten textlichen Festsetzungen sichern in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften eine dem Ortsbild angepasste aufgelockerte Bebauungsstruktur mit größeren Anteilen von Gartenflächen.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern am Ortsrand von Norden begründet. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung ortstypischer Bebauung für Familien oder Zugezogene mit Dauerwohnsitz in Norden. In diesem Sinne sollen auch Ferienwohnungen und -häuser nicht zugelassen werden, weil sich diese Nutzungsform störend auf ein Wohngebiet auswirkt und die Zahl der Grundstücke zur angestrebten, dauerhaften Wohnnutzung reduziert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) sind die zulässigen Einzelhäuser in abweichender Bauweise mit einer Längenbeschränkung von max. 15,00 m bzw. max. 20,00 m für Doppelhäuser zu errichten.

Die Gebäude dürfen mit zwei Vollgeschossen, eingeschränkt durch eine Firsthöhenbeschränkung auf max. 9,00 m und einer Traufhöhe von max. 3,80 m (5,30 m NHN) — ausgehend von einem in der Örtlichkeit noch festzulegenden Höhenfestpunkt von 1,50m NHN — errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der in Norden vorherrschenden und typischen Wohnbebauung sowie an der gewünschten städtebaulichen Ausprägung des Wohngebietes.

3.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich westlich eines Siedlungsgebietes, über welches ein Anschluss an die neu zu erschließenden Flächen grundsätzlich möglich wäre. Es waren bei der Ausarbeitung des benachbarten Bebauungsplanes Straßenanbindungen für eine spätere Erweiterung im Nord-Westen sowie im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Die Ausbaubreiten der Siedlungsstraßen betragen max. 5,0 m ohne Seitenstreifen und ohne Ausweichstellen und sind daher für den dauernden Begegnungsverkehr ungeeignet. Da der Begegnungsverkehr bereits ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen nur sehr eingeschränkt (Sichtverbindung und gegenseitiges Warten) möglich ist, kommt die benachbarte Siedlung auch nicht für die Abwicklung von temporärem Baustellenverkehr und auch nicht für den späteren Anliegerverkehr in Frage. Das Straßensystem der „Bürgermeister-Siedlung“ ist nur für den internen Ablauf bemessen, nicht als Sammelstraße für knapp 100 neue Wohngrundstücke. Neben einer unzumutbare Beeinträchtigung für die vorhandene Wohnsiedlung ist aus Sicht der Stadt Norden auch die Sicherheit beeinträchtigt (Breite von Ausgestaltung von Rettungswegen, Schulwegsicherung).

Daher ist vorgesehen, eine neue, eigenständige Erschließungsstraße zum Plangebiet zu führen, die die oben genannten Belange berücksichtigt.

Für die verkehrliche Beurteilung des Bauvorhabens im öffentlichen Straßenraum wurde eine Verkehrsanalyse und eine Berechnung des durch die Wohnbebauung erzeugten Verkehrsaufkommens durch die PGT Umwelt und Verkehr GmbH bereits im Juni 2020 durchgeführt.

Nach der grundlegenden Änderung des Erschließungs- und Verkehrskonzeptes in Folge der Frühzeitigen Beteiligung im Frühjahr 2022 wurde diese Verkehrsuntersuchung entsprechend der aktuellen Planung überarbeitet. Durch die Verbesserung zur vorherigen Planung sind nur geringe Neuverkehrsmengen zu erwarten. Demzufolge ist keine zusätzliche Beeinträchtigung erkennbar. Der Bericht der Verkehrsuntersuchung ist im Anhang an diese Begründung enthalten.

Es ist eine Mischnutzung des öffentlichen Straßenraumes für motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die aus 5 grundlegenden Querschnitten besteht. Diese werden in der Beschreibung des Erschließungssystems nachfolgend erläutert. Eine detaillierte Ausbauplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt.

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr

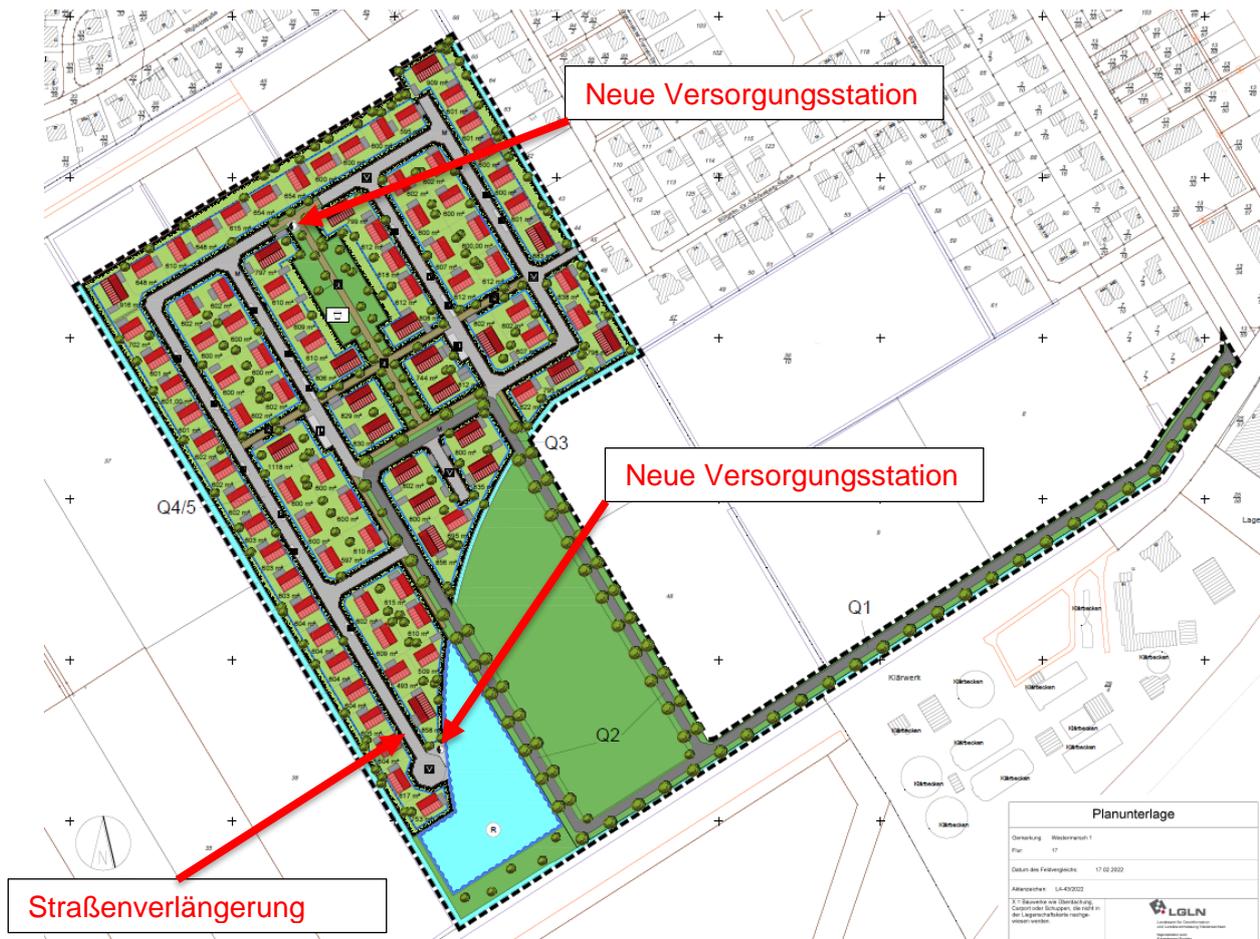
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neu zu schaffende Planstraße (Q1) an die Zuckerpolder Straße, welche in die Straße Am Norder Tief einmündet. Von dieser Planstraße zweigen zwei Planstraßen gleichen Querschnitts (Q2) in nördliche Richtung zur geplanten Siedlung ab, die innerhalb der Siedlung zu einem Ring geschlossen werden. Innerhalb der Siedlung wird diese Haupteerschließungsstraße anhand eines weiteren Querschnittes (Q3)

gestaltet. Von diesem Erschließungsring zweigen zwei weitere, voneinander getrennte Straßenringe nach Norden ab, welche die einzelnen Wohngrundstücke, teils auch durch kurze Wohnstiche, erschließen. Die Erläuterung dieser Wohnstraßen erfolgt im unteren Textteil.

Die differenzierte Gestaltung der Straßenquerschnitte trägt den verschiedenen Anforderungen je nach Lage im Plangebiet Rechnung. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Zuordnung der fünf Straßenquerschnitte zu den jeweiligen Verkehrsflächen im Plangebiet.



Ehemaliges Planbild (unverbindlicher Gestaltungsvorschlag) mit Zuordnung der fünf Straßenquerschnitte



Neues Planbild (unverbindlicher Gestaltungsplan) mit Zuordnung der fünf Straßenquerschnitte

- **Straßenquerschnitt Q 1:** – Planstraße in Anschluss an die Zuckerpolder Straße mit einer Gesamtbreite von 10,00 m.
- **Straßenquerschnitt Q 2:** – Planstraße in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Wohngebietes mit einer Gesamtbreite von 13,00 m.
- **Straßenquerschnitt Q 3:** – Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes mit einer Gesamtbreite von 12,00 m.
- **Straßenquerschnitt Q 4/Q 5:** – Wohnstraße mit einer Gesamtbreite von 7,00 m

Auf den Planstraßen (Q1, Q2 und Q3) ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Im Rahmen der Ausbauplanung werden geeignete Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion vorgesehen.

Bei dieser Straßenführung ist eine eventuelle Verlängerung der Planstraße (Q1) parallel zu in Verlängerung der Straße „Am Norder Tief“ nach Westen berücksichtigt.

Die beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung (Q2) sollen die Verkehrsströme verteilen und im Falle der Sperrung einer der beiden Straßen die Erschließung der Siedlung sicherstellen. Für den Fall, dass die Planstraße Q1 in Verlängerung der Straße „Am Norder Tief“ gesperrt wird, dient ein neuer, kurzer Verbindungsstich in die örtlich angrenzende „Bürgermeister-Siedlung“ als Not-Erschließung. Dieser Verbindungsstich dient gleichermaßen als Notzuwegung der neuen Siedlung für die Fahrzeuge der Feuerwehr oder Polizei und besitzt eine Gesamtbreite von 5,0 m.

Die Fahrbahnen sind in der Haupteinschließung in der Ausbaubreite derart geplant, dass der Begegnungsfall PKW-LKW (derzeit gültige Breite von 5,55 m) ermöglicht wird. Die Versorgungsleitungen werden in einer eigens angelegten Trasse innerhalb eines ca. 1 m breiten seitlichen Grünstreifens verlegt. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind rechtwinklige Kurven und kurze Straßenabschnittslängen.

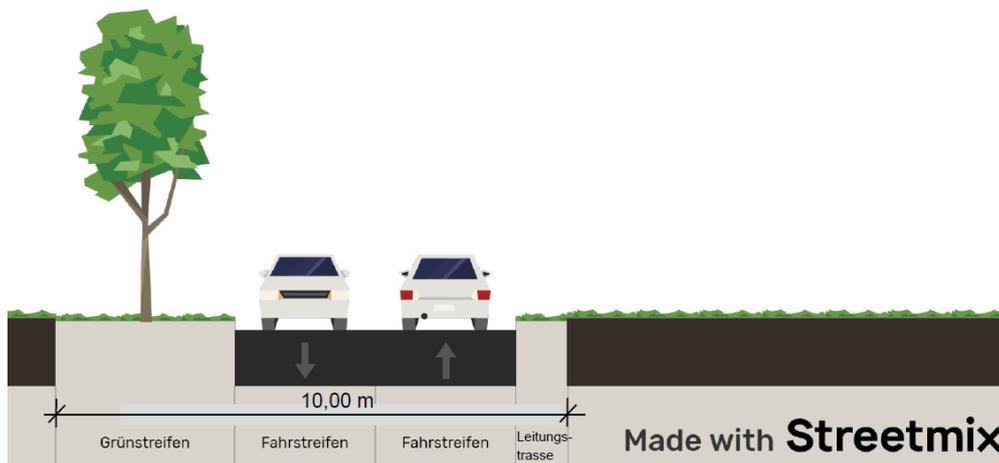
Die weitere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die nördlich angebundenen 2 Ringe der Wohnstraßen (Q4 und Q5) mit einer Gesamtbreite von jeweils 7,00 m. Diese Wohnstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, in dem nur in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf.

Die Aufteilung des Straßenquerschnittes in Straßenraum, Stellplatzflächen und öffentlicher Grünfläche geschieht unterschiedlich je nach beabsichtigter Funktion. Die Breite des nutzbaren Straßenraums variiert dabei von 3,80 m bis 4,75 m, wobei die Breite von 4,75 m nach dem derzeit gültigen Maß für den Begegnungsfall PKW-PKW bemessen wurde.

Einige Grundstücke werden über kurze Stichwege erschlossen. An den Einmündungen dieser Stichwege in die jeweils größere Erschließungsstraße sind Aufstellflächen für die Mülltonnen der Anlieger der Stichwege vorgesehen.

Zwischenzeitlich hat sich der Bedarf nach einer Versorgungstrasse für Strom und Glasfaser ergeben, die im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens in die Planung aufgenommen wird. Hierdurch wurde die westlich gelegene Wohnstraße in Richtung Süden bis zur Grünfläche verlängert und ehemals etwas weiter nördlich gelegene Wendemöglichkeit ebenfalls in Richtung Süden verlegt. Am Rande dieses Wendekreises wird eine von zwei Versorgungsstationen eingerichtet. Die Zweite wird im Zugangsbereich zur nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche geschaffen. (s. vorstehendes neues Planbild)

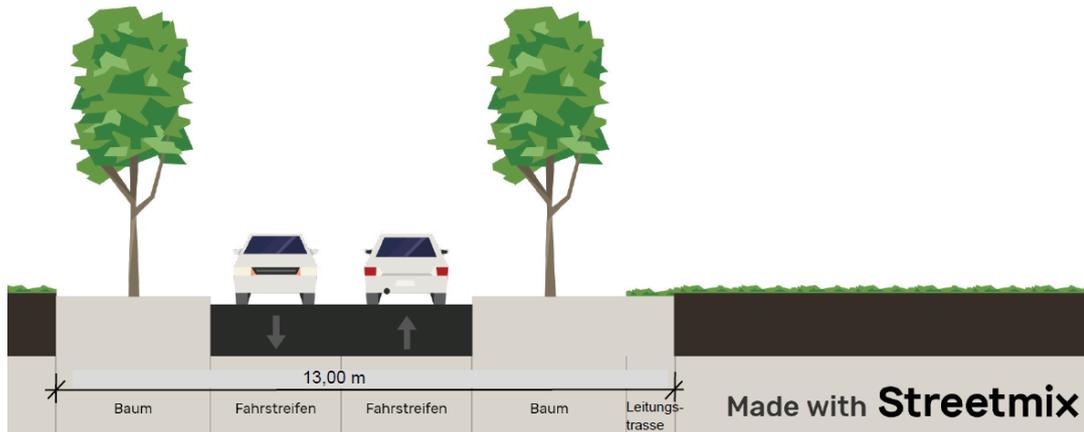
1. Q 1 - Systemischer Querschnitt der Planstraße in Anschluss an die Zuckerpolder Straße (d = 10,00 m)



Quelle: Stadt Norden

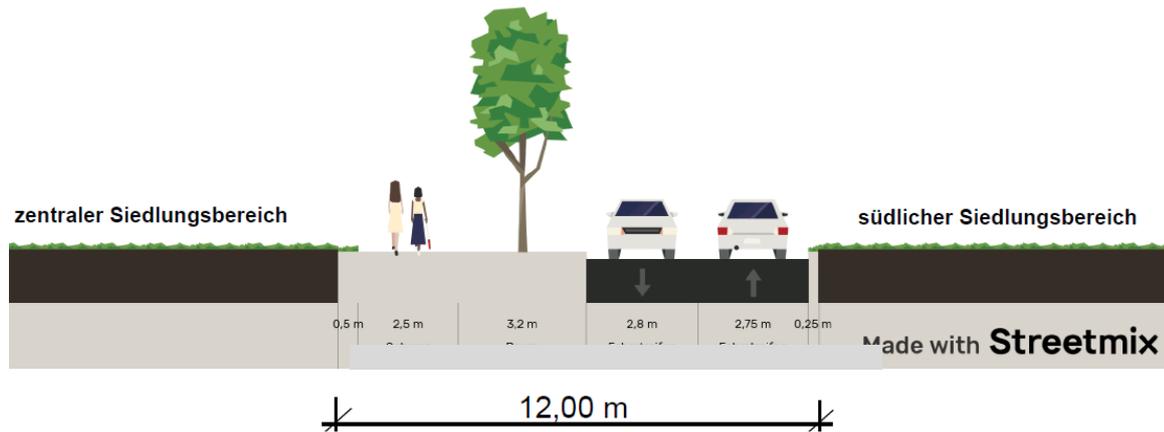
Bemerkung: Angrenzende Flächen werden in diesem Querschnitt nicht dargestellt. So liegt z.B. die Böschung des Grabens südlich der Planstraße im Bereich des Q1 außerhalb dieses Querschnittes (in diesem Falle links des Grünstreifens).

2. Q 2 - Systemischer Querschnitt Planstraße in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Wohngebietes (d = 13,00 m)

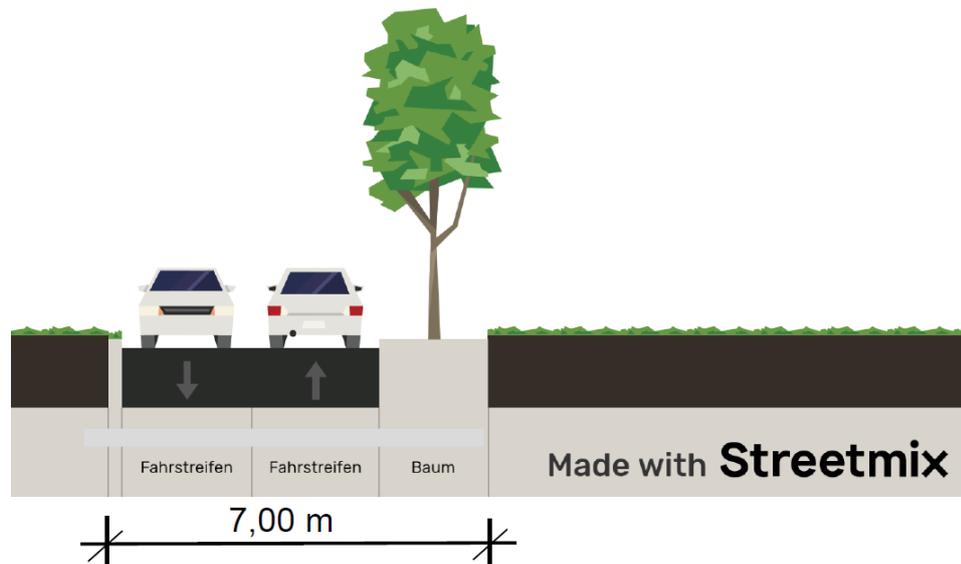


Quelle: Stadt Norden

3. Q 3 – Systemischer Querschnitt der Erschließungsstraße innerhalb des Wohngebietes (d = 12,00 m)



4. Q 4 / Q 5 – Systemischer Querschnitt der Wohnstraße (d = 7,00 m) für den Begegnungsfall PKW-PKW



Quelle: Stadt Norden

Bemerkung: In Bereichen z.B. einer Stellfläche für PKW ändert sich die Aufteilung der verschiedenen Nutzungen innerhalb des insgesamt gleichbleibenden des Querschnittes von 7,00 m.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Jeder Grundstückseigentümer ist gem. § 47 NBauO zur Schaffung von genügend privaten Einstellplätzen auf den eigenen Grundstücken verpflichtet. Dies bedeutet eine Schaffung von mindestens 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit.

An zwei Stellen im zentralen Siedlungsbereich sind zwei öffentliche Parkplätze mit insgesamt 16 Stellflächen für den Besucherverkehr geplant. Weitere einzelne oder doppelte Besucherparkplätze (insgesamt 18) sind flächig über die Siedlung verteilt im Straßenraum angeordnet und im Bebauungsplan als Parkplatzfläche festgesetzt. Die Anzahl dieser öffentlichen Stellplätze wird durch das Verhältnis von 1 Stellplatz je 4 Wohneinheiten (WE) ermittelt. Aus den 22 Doppelhaus-Einheiten (mit durchschnittlich 3 WE) und 69 Einzelhauseinheiten (mit je 1 WE) ergeben sich 135 WE und damit 34 öffentliche Stellplätze. Diese werden in der Ausbauplanung im Straßenraum in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten geplant und gebaut.

3.3.3 Fuß- und Radwege

Entlang der Erschließungsstraße im Bereich des Wohngebiets (Q 3) ist einseitig ein 2,50 m breiter Fußweg geplant. Im Bereich der Planstraße außerhalb des Wohngebiets ist die Führung der Radfahrer im Straßenraum geplant. Im Innenbereich des Plangebiets ist ein Grünbereich vorgesehen, der ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer gestaltet wird (Wegbreite 4,00 m).

Das neue Siedlungsgebiet wird mit einer in Nord-Süd sowie einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Achse durch zwei Fuß- und Radwege erschlossen, die sich etwa mittig in der zentralen Grünfläche kreuzen. Der Weg in Nord-Süd-Richtung beginnt am Erschließungsring im südlichen Bereich der Siedlung und führt bis an den nördlichen Siedlungsrand. Der Weg in Ost-West-Richtung schließt die neue Siedlung auf kurzem Wege an die vorhandene „Bürgermeister-Siedlung“ und darüber hinaus an den Kernbereich der Stadt an.

3.3.4 Mülltonnenstandplätze

Die Stichstraßen erschließen jeweils mehrere Grundstücke, deren Müllentsorgung aufgrund der Sackgassenbildung nicht grundstücksbezogen erfolgen kann. Daher werden an den Einmündungen der Stichwege in die jeweilige Erschließungsstraße Aufstellflächen für Mülltonnen vorgesehen. Diese dienen am Abfuhrtag der temporären Unterbringung der Mülltonnen. Zu diesem Zweck werden gemäß Bebauungsplan entsprechende Flächen ausgewiesen, die ausreichend Platz für die Mülltonnen bieten (1,0 Stück pro Grundstück, entspricht 0,75 lfm; z.B. 3,0 lfm Aufstellfläche bei 4 Grundstücken).

3.4 Freiflächenkonzept

Im Zentrum des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 2.600 m² vorgesehen, die sich entlang der Mittelachse des Gebietes in nördliche und südliche Richtung entwickelt. In der Mitte der Grünfläche wird ein Spielplatz angelegt, der über die geplanten querenden Fußwege aus allen Himmelsrichtungen sicher erreicht werden kann. Des Weiteren dient die Fläche zur Naherholung und der fußläufigen Verknüpfung der Siedlungsflächen. Von dieser Grünfläche besteht auch eine Anbindung an den Fuß- und Radweg, der die Siedlung in Ost-West-Richtung quert und eine direkte Anbindung an die „Bürgermeister-Siedlung“ ermöglicht.

Eine weitere, mit ca. 15.900 m² wesentlich größere, öffentliche Grünfläche befindet sich zwischen den beiden Erschließungsstraßen, die von Süden in das Siedlungsgebiet hineinführen. Die bestehende Ackerfläche wird der natürlichen Sukzession (natürliche Rückkehr zu dem für diesen Standort typischen Zustand von Fauna und Flora) überlassen und ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Auf das Anlegen von Wegen wird dabei verzichtet, um den sich entwickelnden Wert dieser Fläche für Natur und Landschaft nicht negativ zu beeinflussen. Im äußeren süd-westlichen Bereich des Plangebietes wird ein ca. 6.500 m² großes Regenrückhaltebecken angelegt, in das die Regenwasserleitungen aus dem Siedlungsbereich münden.

Gemäß der Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes sind 15% der Gesamtgröße eines Baugebietes als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von insgesamt ca. 11,16 ha. Die oben beschriebenen, öffentlichen Grünflächen haben eine Gesamtgröße von 1,85 ha und stellen damit einen Anteil von 16,6 % des Plangebietes dar. Den Leitlinien des STEK wird damit entsprochen.

Östlich der beiden Erschließungsstraßen schließt sich außerhalb des Plangebietes eine große Grünfläche mit einer Größe von ca. 7 ha an, die als Kompensationsfläche für die zu bebauenden Flächen des Plangebietes dient. Auf einer Fläche von 2 ha wird hier ein Erlenbruchwald angelegt, die verbleibende Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen.

Entlang der Straßen und Wege sind Baumanpflanzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes vorgesehen. Innerhalb der Verkehrsflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte Laubbäume zur Pflanzung festgesetzt. Je angefangene 100 m Straßenlänge werden sieben Laubbäume gepflanzt. In Abstimmung mit der Stadt Norden werden die Art und der genaue Ort der zu pflanzenden Straßenbäume sowie der Zeitpunkt der Pflanzung im Städtebaulichen Vertrag bestimmt und vom Investor gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt gem. Festsetzung und Pflanzliste.

Die vorhandenen Grabenstrukturen werden im Bereich der Wohnbebauung rückgebaut. Entlang der südlichen Grenze der Bebauung werden teilweise neue Gräben angelegt, um eine natürliche Grenze zwischen Bebauung und Naturraum zu schaffen.

3.5 Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenden Bebauung. Als Grundlage für die Festsetzungen dient das Baulandmanagement der Stadt Norden.

Die Bauvorschriften regeln das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes (s. a. Örtliche Bauvorschriften Kap. 7).

3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Siedlungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt. Im Bereich der Straßenquerschnitte Q 1 und Q 2 sollen die Leitungen in einem ca. 1 m breiten, unbefestigten Streifen, der eigens als Trasse für diese Leitungen festgelegt ist und nicht bepflanzt wird, verlaufen (s. Abb. S. 20 oben und S. 21 unten). Im Bereich der Straßenquerschnitte Q 3 sowie Q 4/5 werden die Ver- und Entsorgungsleitungen unter den befestigten Flächen verlegt. So wird vermieden, dass die Leitungen im Bereich der mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen verlegt werden.

Zusätzlich wird eine Versorgungsstrasse im Plangebiet verlegt. Diese wird nordwestlich von Nordwesten kommend über ein privates Grundstück verlegt. Hierfür wird im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Weiterführend wird diese Leitungstrasse unterhalb des Straßenkörpers verlegt. Zwei Verteilstationen werden im Norden und Süden des Plangebietes vorgesehen.

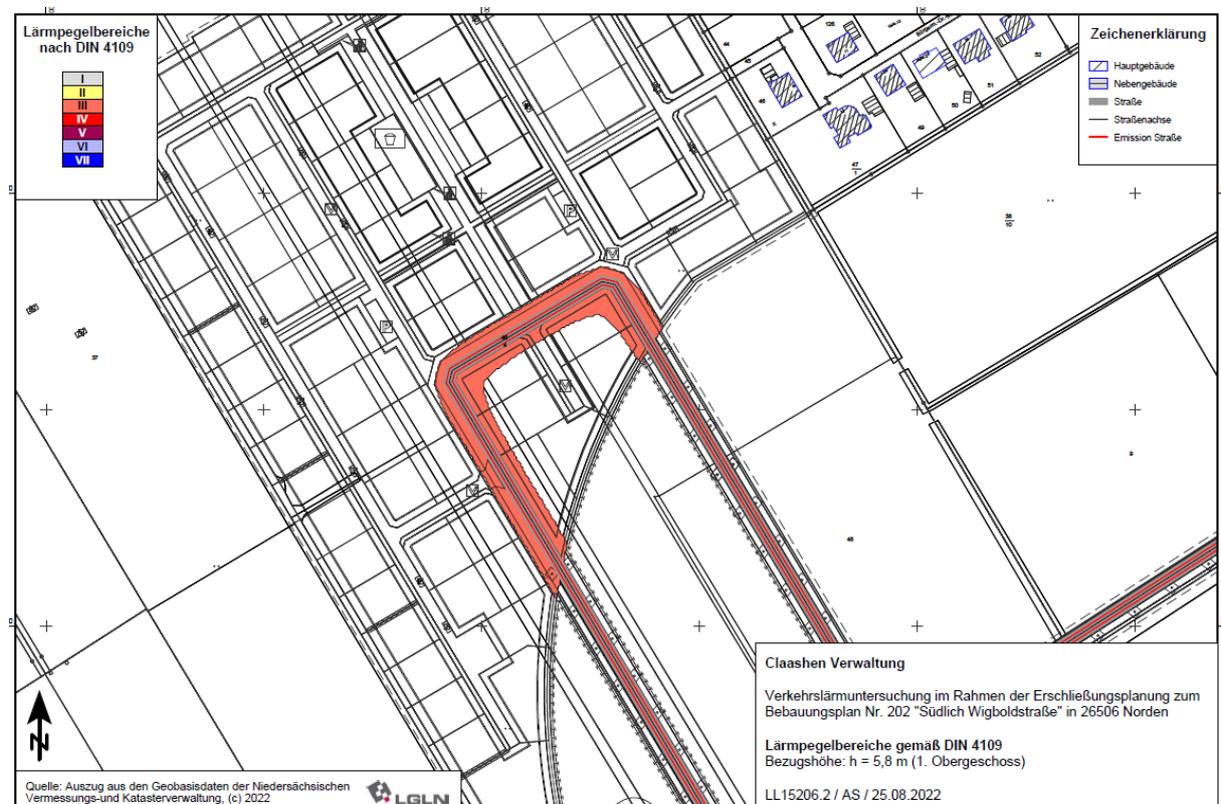
4 Immissionsschutz

4.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen der Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch etwaigen Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese basiert auf einer zuvor durchgeführten Verkehrsanalyse der im Plangebiet zu erwartenden Verkehre.

Die Untersuchung hat ergeben, dass entlang eines schmalen Streifens entlang der Grundstücke, die innerhalb der ringförmigen HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSE liegen, Geräuschemissionen durch Verkehrslärm zu erwarten sind, die die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschreiten. Daher sind in diesem Bereich Außenwohnbereiche (Terrassen und Freisitze) ohne ausgleichende, schallabschirmende bauliche Maßnahmen wie Wände oder Verglasungen nicht zulässig. Aber bereits durch die Stellung der Gebäude (Wohngebäude oder Nebengebäude wie z.B. Garage) an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen kann ein ausreichender Lärmschutz der Außenwohnbereiche ausreichend hergestellt werden.

Der Bereich, in dem die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, ist in der folgenden Abbildung zeichnerisch dargestellt. Hier werden Schallwerte erreicht, die dem Lärmpegelbereich III entsprechen.



Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Zech GmbH

Die entsprechenden Eingriffsregelungen der schalltechnischen Untersuchung werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bericht der schalltechnischen

Untersuchung wie auch der Verkehrsuntersuchung sind im Anhang dieser Begründung enthalten.

Einarbeitung der neuen Stellungnahme vom TÜV SÜD

5 Umweltbelange

5.1 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 wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Im Nachfolgenden sind Auszüge des Umweltberichts, der durch das Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Detlef Gerjets, erarbeitet wurde, dargestellt (Punkte 5.1.1 bis 5.1.3). Der Umweltbericht wird in der Anlage beigefügt und ist Bestandteil der Begründung.

Laut Umweltbericht liegt eine Betroffenheit des Natura 2000-Gebietes und im Umfeld vorhandener EU-Vogelschutzgebiete sowie anderer geschützter Teile von Natur und Landschaft aufgrund ausreichender Entfernung des Plangebiets nicht vor.

5.1.1 Umweltauswirkungen

Auswirkungen während der Bauphase

- Beseitigung und Umbau von Vegetation: Zerstörung, Überformung oder Beeinträchtigung von Vegetation. Biotoptypen werden beeinträchtigt. Die vorhandene Fauna wird durch den laufenden Baubetrieb gestört.
- Störung durch Anwesenheit des Menschen/Maschineneinsatz: Tierarten können z. B. in der Brut-, Rast- oder Überwinterungszeit gestört werden, evtl. sind Individuen gefährdeter oder geschützter Tierarten betroffen.
- Beeinträchtigung von Böden durch Bodenauftrag, Bodenverdichtung und Bodenversiegelung: Versiegelung und Zerstörung von Bodenformationen.
- Stoffeinträge: Gase und Stäube sowie Abwärme werden in die Umwelt emittiert. Tropfverluste von Schmier- und Treibstoffen können vor allem Oberflächen- und Grundwasser sowie den belebten Boden beeinträchtigen. Dagegen erfolgen keine Stoffeinträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Dünger, Pflanzenschutzmittel) mehr.

Auswirkungen nach erfolgtem Bau

- Beeinträchtigung der Vegetation und Fauna: Durch Kraftfahrzeugverkehr, Stoffeinträge, intensive Pflege bzw. Nutzung von öffentlichen und privaten Grünflächen

sowie die ständige Anwesenheit von Menschen wird die Vegetation und Fauna gestört, verdrängt oder an der Entwicklung zu einer naturnäheren Ausprägung gehindert.

- Bodenversiegelung: Durch die Bebauung findet eine dauerhafte Bodenversiegelung statt.
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: Durch den Bau von Verkehrsflächen und Häusern in einem vorher landwirtschaftlich geprägten Gebiet kommt es zu einer Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen während des Betriebs:

- Störung durch Anwesenheit des Menschen: Durch Kraftfahrzeugverkehr auf den Verkehrsflächen, durch Stoffeinträge/Emissionen und der Frequentierung von Lebensräumen (öffentliche und private Grünflächen) kann es zu Störungen kommen. Tierarten können z. B. in der Brut- oder Überwinterungszeit gestört werden, evtl. sind Individuen gefährdeter oder geschützter Tierarten betroffen (vgl. BREUER 1994:43ff).

Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen anhand folgender Tabelle:

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung		
Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Bedeutung
Mensch	Geringe Immissionsbelastung	gering
Biotope	Verlust / Beeinträchtigung	hoch
Pflanzen	Verlust von Lebensräumen	mittel
Tiere	Verlust von Lebensräumen	mittel
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktion	mittel
Wasser	erhebliche Beeinträchtigung	mittel
Luft/Klima	Keine erhebliche Beeinträchtigung	gering
Landschaft/Ortsbild	Keine erhebliche Beeinträchtigung	gering
Kultur und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	gering
Gesamtbewertung		mittel

Quelle: Fachbeitrag Umwelt und Artenschutz, *Detlef Gerjets, Schortens*

5.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

- Abwicklung der Baumaßnahme nach dem Stand der Technik und der einschlägigen Regelwerke und Normen,
- Beschränkung des Baufeldes auf die unmittelbaren Eingriffsbereiche
- Verringerung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Schutz des Mutterbodens (nach DIN 18 915) in den Bereichen der Umgestaltung
- Durchführung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September); Falls Bauflächen während der Brutzeit erschlossen werden, ist eine ökologische Baubegleitung (vorherige Begehung der Flächen) erforderlich.

5.1.3 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

Aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht ein Wertdefizit, das durch angemessene Maßnahmen kompensiert werden kann. Die Ermittlung des Kompensationsbedarf wird anhand der Bewertung des Niedersächsischen Städtetages und entsprechenden Flächenwerten vorgenommen.

Quelle: Umweltbericht, Detlef Gerjets; Stand: Dezember 2022)

Anmerkung: die verlängerte Straße im Südwesten hat keinen Einfluss auf den Umweltbericht, daher wurde auf eine Gutachtenanpassung / Bildanpassung verzichtet

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Wertverschiebung durch die Planung deutlich.

Durch die Planung wird voraussichtlich ein Verlust von ca. 97.992 Werteinheiten verursacht. Die Kompensation eines Teiles des Defizites ist auf der Poolfläche (Ökokonto) zwischen dem Norder Tief und der zu verlängernden Straße Am Norder Tief vorgesehen, wonach noch ein Wertdefizit von 83.5389 Werteinheiten besteht. Die Kompensation dieses Defizits findet auf den direkt östlich an das B-Plangebiet angrenzenden Flurstücken 38/10, 48, 8 und 9 statt (siehe folgende Abbildung). Die genauen Angaben zu dieser Kompensation sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden.

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans eine aufgelockerte Bebauung und ein ausreichender Vegetationsanteil sichergestellt wird. Dadurch wird das Schutzgut Luft und Klima nicht beeinträchtigt. Klimaveränderungen sind lediglich im klein- und mikroklimatischen Bereich zu erwarten und daher nicht erheblich. Zudem wird der Eingriff in das Schutzgut Boden anhand der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen angemessen kompensiert. Dazu wird eine gut 7 ha große Grünfläche, die unmittelbar östlich an das Siedlungsgebiet angrenzt, in eine Sukzessionsfläche



umgewandelt, von der auf einer Fläche von 2 ha ein Erlenbruchwald angelegt wird. Dies bedeutet eine erhebliche Aufwertung des Kleinklimas für die angrenzenden Wohngebiete. Mit einem Anteil von 16,6% öffentlicher Grünfläche an der Gesamtfläche des Plangebietes erfüllt und übertrifft das Vorhaben den Richtwert von 15% anteiliger öffentlicher Fläche entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes. Das STEK sagt über die Funktion der öffentlichen Grünflächen aus:

„Sie bilden Frischluftschneisen für die bebauten Quartiere, begrenzen Temperaturextreme und sorgen durch ihren hohen Anteil an grüner Masse für die Bindung von CO² und die Produktion von Sauerstoff. Sie haben zudem eine hohe ökologische Bedeutung, da es sich in der Regel um größere, zusammenhängende, strukturreiche Flächen handelt...“

Mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen wird somit auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Bezogen auf die privaten Flächen wird durch die Zulässigkeit des Einsatzes von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik auf den Dachflächen ohne Beschränkung der Größe oder Ausrichtung der Anlage) ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

6 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 11,2 ha (111.579 m²). Davon entfallen auf die unterschiedlichen Nutzungen folgende, anteilige Flächen (alle Angaben circa-Werte, da zeichnerisch ermittelt):

Gesamtfläche	111.579 m²
Allgemeines Wohngebiet	60.414 m ²
Wasserflächen (Gräben)	6.494 m ²
Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)	3.145 m ²
Öffentliche Grünfläche (innerhalb des Siedlungsbereiches)	2.117 m ²
Öffentliche Grünfläche (südlich des Siedlungsbereiches)	15.930 m ²
Kinderspielplatz	499 m ²
Straßenraum / Begleitgrün	21.504 m ²
Fuß- und Radwege	1.476 m ²

7 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südl. Wigboldstraße“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Zeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wird:

Allgemeines Wohngebiet (WA), II- geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Trauf- und Firsthöhenbeschränkung, abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen, Einzel- und Doppelhausbebauung, GRZ 0,3, GFZ 0,4.

7.1 Textliche Festsetzungen

7.1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 13a BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht und diese Betriebe den Charakter des typischen Wohngebietes deutlich stören würden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen in diesem Wohngebiet zugelassen werden, da diese die angestrebte Wohnruhe nicht beeinträchtigen und kurze Wege für wohnungsnaher Nahversorgung bewirken können. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll ebenfalls eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet erreicht werden. Gleiches gilt für die unzulässigen Ferienwohnungen.

7.1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Für Doppelhäuser gilt die Regelung, dass eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zählt.

Begründung:

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

7.1.3 Bauweise

Für die mit WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellten Flächen sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a₁) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise ist der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,0 m für Einzelhäuser und 20,0 m für Doppelhäuser. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

Begründung:

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

Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung im festgesetzten Wohngebiet die abweichende Bauweise a₁ gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

7.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 – 1.8, unzulässig.

Ausnahmsweise wird bei Eckgrundstücken, dessen seitliche Grenze an einer Stichstraße gelegen ist, nur die Fläche zur Haupteinschließung als freizuhalten der Vorgartenbereich angesehen.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten. Die Ausnahme ist durch die nachteilige Grundstücksausnutzung begründet, die auf den o.g. Grundstücken entstehen würde. Zudem dienen die kurzen Stichwege nur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke, so dass kein typischer Vorgartenbereich seitlich der Grundstücke zu begründen wäre.

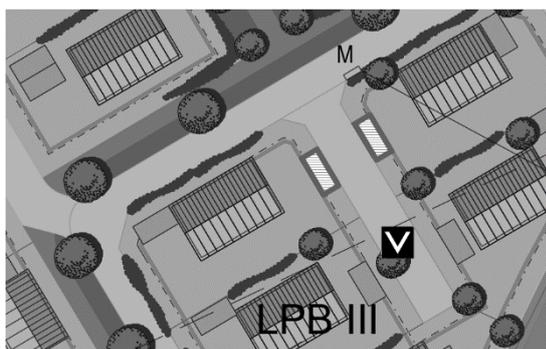
7.1.5 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Im Plangebiet ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten, wobei als seitliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig. Sind in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet worden, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von jeweils 4,00 m zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit



Erläuternde Skizze

 Nebenanlage

verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung eines Bauwichts soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

7.1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m als Höchstgrenze zulässig - bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Dachform und Dachneigung zu sehen. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

7.1.7 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Begründung:

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern. So ergibt sich eine dem Standort entsprechende Bauweise

7.1.8 Baumanpflanzungen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind je angefangene 100 m Straßenlänge sieben standortgerechte Laubbäume gleichmäßig über die Straße verteilt und wo gegeben an städtebaulich markanten Punkten (wie z.B. Kreuzungs- und Eingangsbereichen) anzupflanzen. Im Bereich der beiden Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung außerhalb des Siedlungsbereiches sind je angefangene 100 m Straßenlänge sieben Bäume auf jeder der beiden Straßenseiten in Form einer Allee in den dafür vorgesehenen Grünstreifen in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Als Ersatz für den nach der Baumschutzsatzung der Stadt Norden geschützten Baum im Bereich der Planstraße nahe der Einmündung der Zuckerpolderstraße in die Straße Am Norder Tief sind 2 standortgerechte Laubbäume im Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens zu pflanzen.

Die Bäume sind entsprechend folgender Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 18-20 cm (3-4 x v., mit Drahtballierung) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die genaue Art der Bäume und der genaue Standort sind mit der Stadt Norden abzustimmen. Der Standort wird im Ausbauplan dargestellt.

Pflanzliste (Art der Bäume):

Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird der Durchgrünung der Baugebiets und der Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs in den Naturhaushalt gedient.

7.1.9 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Terrassen, Freisitze)

Im Plangebiet sind auf den Flächen im Bereich der Erschließungsstraße, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) entsprechend der DIN 4109 einzuhalten. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume von der Erschließungsstraße abzuwenden oder keine offenbare Fenster in dem

benannten Bereich anzubringen. Folgende Schalldämmpegeldifferenzen nach DIN 4109 Tabelle 10 sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich (III) LPB III: Wohn- und Schlafräume 35 dB (erf. D/nT,w), Arbeitsräume 30 dB (erf. D/nT,w).

Die gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Die Zuordnung zwischen dem Lärmpegelbereich (LPB) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
3	III	65

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6) ermittelt und umgesetzt werden.

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone und Freisitze dürfen nicht im LPB III angeordnet werden, es sei denn, sie werden durch bauliche, ausreichend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mind. 1,80 m von der Straße abgeschirmt. Bei der Ausführung ist auf eine fugendichte Ausführung zu achten. Eine weitere Ausnahme von dieser Festsetzung ist gegeben, wenn die benannten Außenwohnbereiche im Schallschatten von baulichen Anlagen liegen, die der Erschließungsstraße zugewandt sind. Generell muss bei diesen Maßnahmen eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 sichergestellt werden.

Begründung:

Die Festsetzungen resultieren u.a. aus dem Lärmschutzgutachten der Ingenieurgesellschaft Zech und dienen der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse.

7.1.10 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im bebauten Siedlungsbereich ist die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen nur unterhalb befestigter Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

Außerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist die Verlegung der Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche in dem als Leitungstrasse vorgesehenen, unbefestigten Streifen zulässig.

Eine Verlegung der Leitungen im Bereich der für die Pflanzung von Bäumen vorgesehenen Grünstreifen ist unzulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Da in den Pflanzbereichen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Leitungen untergebracht werden, wird die Anpflanzung von Laubbäumen abgesichert. In den Bereichen der Erschließungsstraße außerhalb des bebauten Siedlungsbereiches sind entsprechend der Darstellung der Straßenquerschnitte Q1 und Q 2, gesonderte unbefestigte Streifen angelegt, die für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen sind.

7.1.11 Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

Stadt: Norden
Gemarkung: Westermarsch
Flur: 17
Flurstücke: 38/10, 48, 8 und 9

Mit der Durchführung der Maßnahmen ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage sind auch die Kompensationsmaßnahmen zum Abschluss zu bringen.

Begründung:

Die benannten Flächen sollen für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gesichert werden.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

7.2.1 Traufwandhöhe

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im festgesetzten WA-Gebiet darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Begründung:

Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe soll die Errichtung von Häusern, dessen Dachflächen bis auf das Erdreich hinunterreichen, verhindern. Diese passen nicht in das Ortsbild. Demgegenüber soll auf eine Festsetzung einer oberen Traufhöhe verzichtet werden, da sich im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, der Dachneigung und der Dachform Gebäudeformen ergeben, die der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Durch den Wegfall der oberen Traufhöhenbeschränkung wird – insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise – in einigen Fällen vermutlich ein Bautypus der „Stadtvilla“ ergeben, jedoch kann aufgrund der Festsetzung der Dachform und der Unzulässigkeit von Flachdächern kein ortsfremder Bautypus entstehen.

7.2.2 Dachform

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig.

Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigungen in dieser Festsetzung ergeben Dachformen, die der ortstypischen Bebauung entsprechen.

Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die verbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

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

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

7.2.3 Dachaufbauten**Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1**

Im gesamten Plangebiet darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift 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.

7.2.4 Dacheindeckung**Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1**

Im gesamten Plangebiet sind die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelingoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen“) oder Reet vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbreister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007;

Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregerister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregerister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als schwarz gelten die Farben entsprechend dem Farbregerister RAL 8022, 9011, 9017 und 9005;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregerister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

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

vorgenannten Farbregeristers ist nicht zulässig.

Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Begründung:

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 aus der 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 unglasierten Dachziegeln ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche ohnehin nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Auch Garagen und Nebenanlagen unter 30 m² Größe sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist. Aufgrund zunehmender Beachtung des Umweltschutzes und der Diskussion über Ressourcen und die Nutzung erneuerbarer Energien, treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Aus diesem Grund kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, vielmehr soll der Einbau in

die Dachfläche dieser Technologien im Allgemeinen Wohngebiet ohne Beschränkung der Grundfläche oder der Dachseite zulässig sein.

7.2.5 Außenwände

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2015-11 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-4: 2019-01 „Mauerziegel – Teil 4: Keramikklinker“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

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

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenwandflächen inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonflächen o.ä. verwendet werden soll, oder
2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen die andere vortäuschen sind unzulässig.

Begründung:

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

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

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen werden. 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 gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

7.2.6 Einfriedung der Baugrundstücke Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 3

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder Zäune zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

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

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o.g. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen. **Sofern Absperrungen für den Hauseigentümer/in erforderlich erscheinen, sollen diese aus ortsüblichen Materialien bestehen.** Die oftmals verwendeten Drahtgeflechtzäune erfüllen grundsätzlich diese Vorgabe. Wenn sie jedoch mit geschlossenen Folien ausgefüllt werden, bekommen sie einen mauerähnliche Charakter, der nicht dem ortsüblichen Siedlungsbild entspricht. **Daher sollen diese nicht zugelassen werden.**

7.2.7 Werbeanlagen und Antennen Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 4

Im gesamten Plangebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,0m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

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

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

7.2.8 Ordnungswidrigkeiten Rechtsgrundlage NBauO § 80 Abs. 3

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die

Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

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

7.3 Hinweise

7.3.1 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Demgemäß sind die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen verunstalten das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

7.3.2 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.

7.3.3 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.

7.3.4 Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die

Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten.

7.3.5 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.

7.3.6 Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht, bereitgehalten:

- DIN EN 771-1:2011 + A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-4: 2019-01 „Mauerziegel – Teil 4: Keramikklinker“
- RAL-Farbpalette der RAL-Gemeinnützige GmbH

7.3.7 Flächen im Immissionsschutzradius

Im äußersten südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich angrenzend an die Kompensationsfläche und das Flurstück 47/1 ein kleiner Bereich (ca. 150 m²) der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche im Immissionsschutzradius des Klärwerks der Stadt Norden, der im Flächennutzungsplan festgesetzt ist.

7.3.8 Kontaminationen 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. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, 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.

7.3.9 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.

7.3.10 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 Schadlosigkeit 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.

3.11 Begrünung von Hauswänden

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz der Stadtentwässerung der Stadt Norden.

8.3 Gas- und Strom-Versorgung

Die Gas- und Strom-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden, der EWE Netz GmbH oder private Anbieter. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

8.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet soll über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

Ein Plan zum Oberflächenentwässerungskonzept wird der Begründung im weiteren Verfahren in der Anlage beigefügt.

8.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

8.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird bzw. ist durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge der DVGW W 405 von mind. 1.600l/Min bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde vorzuhalten. Die notwendigen Leitungen können an das Leitungsnetz der Stadtwerke Norden angebunden werden.

9. Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020

Die nachfolgenden Hinweise zum Verfahren werden verfahrensbegleitend in die Begründung eingestellt.

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

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 202 „Südlich Wigboldstraße“ 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)

9.2 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.

Eingegangene Stellungnahmen (Wiedergabe in zusammengefasster Form):

- **Bürger/-in 1:**

Anregungen und Fragen zu:

- Entwässerung
- Eigentumsverhältnissen
- Umsetzungsmaßnahmen (Erschließung)
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der naturschutzrechtlichen Regelung des Eingriffs
- B-Plan (Gestaltungssatzung, Erholungerschließung)

- **Bürger/-in 2:**

- Forderung nach Tempo 30-Zone der Erschließungsstraße, Begrenzung auf 1 ½ Geschosse, möglichst großem Abstand zu Häusern entlang der Bgm-Dr. Schöneberg-Str. und der Verhinderung von Ferienwohnungen in den ersten 10 Jahren

- **Bürger/-in 3:**

- Frage zur Ausdehnung des Biosphärenreservats
- Forderung nach Anpassung der Verkehrsuntersuchung und des Schalltechnischen Berichts nach Wegfall der westlichen Umgehungsstraße
- Bedenken zu vermehrter Lärmbelästigung durch den Durchgangsverkehr und Vorschläge zur Geschwindigkeitsbegrenzung
- Bitte um Bestätigung auch der zukünftigen Begrenzung der beiden Durchgänge in die Bgm.-Siedlung für Fuß- und Radverkehr

- **Bürger/-in 4:**

- Forderung nach Bilanzierung der Bestandsfläche in der Kernstadt für Verdichtung, Sanierung und Lückenschluss
- Nachweis der Kompensationsflächen
- Forderung nach energetisch optimierter, nachhaltiger, moderner und klimafreundlicher Stadt-, Verkehrs- und Gebäudeplanung bzw. entsprechender Konzepte
- Frage nach Schallschutzmaßnahmen an Erschließungsstraße

- **Bürger/-in 5:**

Es werden folgende Forderungen gestellt:

- Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 von §1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

- Es ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Es sind Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde zu legen.
- Überprüfung des Wohnraumversorgungskonzeptes, das der neuen Planung zu Grunde gelegt werden soll.
- Darstellung von Maßnahmen gegen den Klimawandel so wie zur Anpassung an diesen.
- Vergrößerung des Grünflächenanteils bzw. Begründung des Abweichens der Forderung gem. Sitzungsvorlage der Stadtratssitzung im Juni 2021)
- Nachweis zu ausreichendem Wurzelraum und Baumart bei 7 m Straßenbreite.
- Veröffentlichung eines alternativen Erschließungskonzeptes.
- Darstellung der Nutzung regenerativer Energien als ein zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB.
- Überarbeitung des schalltechnischen Berichts entsprechend der zur Ausführung kommenden Planung.
- Neuerstellung der Verkehrserhebung; Bezweiflung der Aussagekraft des schalltechnischen Berichts.
- Verlegung der Baugrenze entlang der Bgm.-Siedlung auf den Planstand vom 12.04.2021.
- Verlegung der Mitte der Grabensohle zwischen dem alten und neuen Baugebiet parallel zur Bürgermeister-Dr.Schöneberg-Straße auf die Grundstücksgrenze der bestehenden Grundstücke.
- Unterbreitung von Vorschlägen, wie die Geschwindigkeit auf den langgestreckten Straßenabschnitten auf die vorgeschriebene Geschwindigkeitsgrenze begrenzt werden kann.
- Verlegung der Erschließungsstraße an den westlichen Rand der Siedlung sowie Berücksichtigung der Belange der heutigen Anwohner in der Abwägung.
- Beschreibung der Straßenausbauklassen.
- Verweis der erforderlichen Ausgleichsflächen.

- **Bürger/-in 6:**

Es werden folgende Forderungen gestellt:

- Erschließungsstraße so planen, dass Durchgangsverkehr verhindert wird.
- Neue Verkehrsformen ohne PKW planen.
- Umsetzung der Vorgaben des BUND zum Klimaschutz in der Bauleitplanung; Photovoltaik zu verbindlichem Standard machen, fossile Brennstoffe für Heizzwecke verbieten und Alternativen anbieten bzw. vorschreiben. Bebauung mit mindestens KfW 40, besser Plus-Energiehäusern planerisch vorgeben. Verwendung recyclefähiger Baustoffe.

- **Bürger/-in 7:**

Die Stellungnahme und somit die Forderungen sind identisch mit Bürger/-in 4.

- **Bürger/-in 8:**

Es werden folgende Forderungen gestellt:

- Beleg des Bedarfs neuer Wohnbaugebiete; Überprüfung, ob der Bedarf durch Verdichtung im Innenbereich gedeckt werden kann
 - Erneuerung der Verkehrsanalyse und -prognose; Durchführung an repräsentativen Querschnitten, Zeitpunkten sowie weiteren Stellen; Prüfung des Shell-Szenarios für Norden; Annahme der Lastfälle landwirtschaftlicher Verkehre nach Wegfall der westlichen Umgehungsstraße
 - Überarbeitung der Straßenquerschnitte hinsichtlich Radverkehr und Begegnungsfälle
 - Verlegung der Haupterschließungsstraße an den westlichen Rand der Siedlung
 - Weitere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung in der Haupterschließung
 - Anpassung des Schalltechnischen Berichtes an die aktuelle Planung unter Berücksichtigung bestehender Bebauungen
 - Begründung, warum kein reines Wohngebiet geschaffen wird
 - Größerer Abstand der Baugrenzen zur Bgm.-Siedlung am östl. Siedlungsrand; Verlegung der Sohlmitte des Grabens hier auf Grundstücksgrenze
 - Berücksichtigung des Klimawandels in den Planungen
- **Bürger/-in 9 und 10:**
 - Forderung nach Verlegung der Haupterschließungsstraße an den Westrand

Einarbeitung / Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger 1 bis 10) werden zum größten Teil durch die Änderung wichtiger Rahmenbedingungen des Planentwurfs (s. Bebauungs- und Gestaltungsplan) wie folgt berücksichtigt. Zudem wurden sämtliche Gutachten der Planung entsprechend der neuen Rahmenbedingungen überarbeitet.

- Der nördliche Teil des ursprünglichen Plangebietes wird aufgrund archäologischer Bedenken von der geplanten Bebauung ausgeschlossen. Dadurch verringert sich die Fläche des Geltungsbereiches.
- Die geplante Verbindungsstraße zwischen dem Altendeichsweg und der Straße „Am Norder Tief“ wird nicht realisiert. Dadurch wird jeglicher Durchgangsverkehr durch die Siedlung ausgeschlossen. Die entsprechende Lärmbelästigung für die geplante Siedlung, die Bürgermeister-Siedlung sowie die Wigboldstrasse entfällt.
- Das neue Verkehrskonzept sieht eine Geschwindigkeit von 30 km/h auf den Erschließungsstraßen innerhalb und außerhalb der Siedlung vor. Dabei reicht die Erschließungsstraße nur in einen kleinen Teil der Siedlung hinein. Auf den Wohnstraßen im Gebietsinneren ist Schrittgeschwindigkeit vorgesehen. Bei diesem Verkehrskonzept ist nicht mit erheblichen Lärmbelästigungen zu rechnen bzw. wird der Verkehrslärm im Vergleich mit der bisherigen Planung soweit reduziert, dass er mit dem normalen Verkehrslärm in den bestehenden Siedlungen vergleichbar ist.
- Die Berücksichtigung der Grundsätze des § 1a Absätze 1 und 2 BauGB ist unter Kapitel 2.5 (Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Norden) dieser Begründung eingearbeitet sowie unter Kapitel 2.7 zusammenfassend beurteilt.
- Die Überprüfung des Wohnraumversorgungskonzeptes als eine Grundlage dieser Planung ist unter Kapitel 2.6 dieser Begründung berücksichtigt.
- Die bei der bisherigen Planung vorhergesehene öffentliche Grünfläche im zentralen Bereich wird trotz der Verkleinerung der zu bebaubaren Fläche im neuen Planentwurf

nicht verkleinert, sondern vergrößert. Im Vergleich zur bisherigen Planung (2.508 m²) werden in der aktuellen Planung 2.617 m² als Grünfläche im zentralen Bereich der Siedlung festgesetzt. Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche am südlichen Rand der Siedlung zwischen den beiden Erschließungsstraßen festgesetzt, die eine Größe von insgesamt 15.930 m² besitzt.

- Die Einhaltung der Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Erschließungsstraße wird durch Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum geregelt, die im Laufe der Ausbauplanung getroffen werden.
- Der Forderung nach Festsetzungen zur Nutzung von regenerativen Energien sowie der Nutzung fossiler Energieträger wird nicht nachgekommen, weil es die Absicht der Stadt ist, das Bauen für junge Familien zu ermöglichen, welche die finanziellen Mehrkosten, welche aus diesen Festsetzungen resultieren würden, nicht tragen können. Zudem ist durch die bestehenden Festsetzungen bereits die Möglichkeit zum Einsatz von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien gegeben. Dachflächen können z.B. ohne Begrenzung der Fläche oder Ausrichtung durch entsprechende Anlagen genutzt werden.

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher 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.

Eingegangene Stellungnahmen (in zusammengefasster Form):

- **Entwässerungsverband Norden:**
 - Wunsch nach fertigem Oberflächenentwässerungsplan
 - Abstand des Regenrückhaltebeckens vom Gastmarscher Schloot von mehr als 10 m angeregt
- **EWE Netz GmbH:**
 - Ist von der Planung nicht betroffen.
- **Katasteramt Norden:**
 - Es bestehen keine Bedenken; die Planunterlage entspricht nicht den Bedingungen der erforderlichen Bescheinigung.
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:**
 - Stärkere Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes; Empfehlung einer bodenkundlichen Baubegleitung und eines Bodenschutzgutachtens
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen:**
 - Keine Bedenken oder Anregungen bezüglich der Planung.
- **Kampfmittelbeseitigungsdienst:**
 - Empfehlung zur Luftbildauswertung

- **Landkreis Aurich:**
 - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes gefordert
 - Anregung zur Festlegung von Baugeboten
 - Hinweis auf Berücksichtigung des § 41 a zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen
- **NLStBV Aurich:**
 - Es bestehen keine Bedenken.
- **NLWKN Aurich:**
 - Es bestehen keine Bedenken.
- **Ostfriesische Landschaft:**
 - Gegen die geplante Überbauung einer historischen Deichlinie werden schwere Bedenken erhoben. Es wird eine andere Nutzung der betroffenen Flurstücke im Sinne der Erhaltung des Denkmals gefordert.
- **Stadt Norderney:**
 - Es bestehen keine Bedenken.
- **Stadtwerke Norden:**
 - Die Strom- und Gasversorgung kann aufgrund des geltenden Konzessionsvertrages nicht durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH erfolgen.
- **Deutsche Telekom Technik:**
 - Eine Ausbauentcheidung wird nach einer Prüfung der Voraussetzungen getroffen.
- **Vodafone Kabel Deutschland:**
 - Hinweis auf Rücksichtnahme bestehender Leitungen im Planbereich.
 - Eine Ausbauentcheidung wird nach einer Bewertung entsprechend interner Wirtschaftlichkeitskriterien gefällt.
- **BUND:**

Es werden folgende Forderungen gestellt:

 - Fledermaus-Kartierung
 - Längerer Zeitraum für die Kartierung der Amphibien
 - Vorlage der restlichen Kompensationsfläche mit einem Pflegeplan
 - Einführung von Klimaschutzmaßnahmen (Festsetzung zugunsten Photovoltaik, Festsetzung des Energieverbrauchs der Gebäude 10% unter GEG, Zulässigkeit von

Flachdächern, Pflicht zur Pflanzung von Obstbäumen und Hecken als Grundstücksabgrenzung)

Einarbeitung / Abwägung der Stellungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

- **Entwässerungsverband Norden:**

- Der vollständige Oberflächenentwässerungsplan wird zur Formellen Beteiligung vorgelegt.
- Abstand des Regenrückhaltebeckens vom Gastmarscher Schloot wird auf 15 m festgesetzt.

- **Katasteramt Norden:**

- Die Planunterlage wurde im aktuellen Planentwurf entsprechend der Bedingungen der erforderlichen Bescheinigung aktualisiert.

- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:**

- Die Belange des Bodenschutzes werden im Umweltbericht und in den Hinweisen berücksichtigt.
- Empfehlung zu einer bodenkundlichen Baubegleitung

- **Kampfmittelbeseitigungsdienst:**

- Der Empfehlung zur Luftbildauswertung wird nicht entsprochen; der Stadt Norden liegen Zeugenaussagen und weiteres Kartenmaterial vor, nach deren Darstellungen keine Luftbildauswertung mehr erforderlich ist

- **Landkreis Aurich:**

- Die Belange des Hochwasserschutzes werden in die Begründung eingearbeitet.
- Anregung zur Festlegung von Baugeboten
- § 41 a BNatschG zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen wird im Umweltbericht berücksichtigt.

- **Ostfriesische Landschaft:**

- Das Flurstück, auf dem sich die historische Deichlinie befindet, wird aus dem Geltungsbereich des Planvorhabens herausgenommen und verbleibt in seiner bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Brachfläche.

- **BUND:**

- Eine Fledermaus-Kartierung sowie ein längerer Zeitraum zur Aufnahme der Amphibien sind entsprechend einer ergänzenden Erklärung des Fachgutachters (siehe Abwägungstabelle) nicht erforderlich.
- Die restliche Kompensationsfläche ist im überarbeiteten Umweltbericht dargestellt.

- Festsetzung zur Dacheindeckung ermöglichen unbegrenzte Nutzung der Dachflächen z.B. für Photovoltaik (Ausnahme der Festsetzung)

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

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

9.5 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 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

9.6 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan 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.

9.7 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

9.8 In Kraft treten

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

Norden,

Bürgermeister

.....

.....