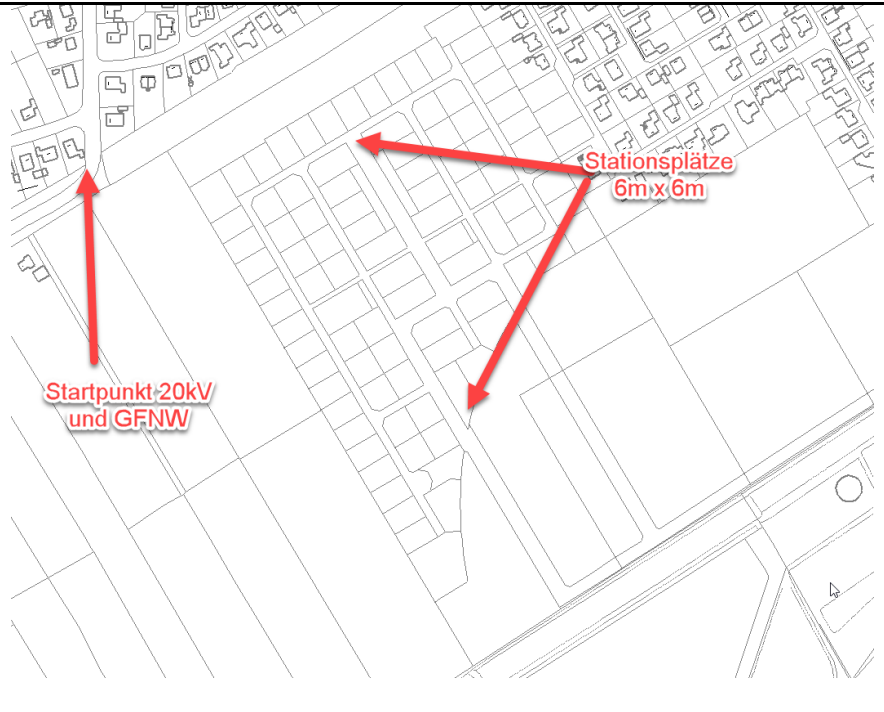

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“**

Auflistung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung gem. **§§ 3(2) und 4(2) BauGB** eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

01	EWE-Netz mit Schreiben vom 26.01.2023	
	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE-Netz GmbH nicht betroffen ist.
	E-Mail vom 30.08.2023	
	wie im persönlichen Termin am 16.08.2023 bei Ihnen im Büro zusammen mit Herrn von Hardenberg besprochen, benötigt die EWE Netz für die Erschließung des NBG südlich Wigboldstraße eine Versorgertrasse aus dem Bereich Schafweg Ecke Altendeichsweg für die Strom Anbindung der EWE Netz und Glasfaser Anbindung der Glasfaser Nord West. Zudem planen wir im Zuge der Strom Erschließung zwei 20kV Ortsnetzstationen im Gebiet zu errichten, um die Leistung zukünftiger PV Anlagen aufzunehmen und ausreichend Leistung für Ladeeinrichtungen, Wärmepumpen und die Grundversorgung der zukünftigen Bebauung sicherzustellen. Für diese Ortsnetzstationen benötigen wir zwei Stellflächen mit der Größe von 6m x 6m. Eine Erschließung mit Erdgas ist aufgrund geplanter Gesetzesänderung im Wärmebereich nicht mehr vorgesehen. Bitte geben Sie mir nach dem Abstimmungsgespräch mit dem Investor eine Rückmeldung, ob wir die angedachten Stellflächen nutzen können und in welchem Bereich eine Versorgertrasse zur Verfügung steht.	Es ist mit dem Erschließungsträger abgestimmt worden, dass der benötigten Anforderung für die Schaffung der Versorgungstrasse für Strom und Glasfaser entsprochen werden soll. Die Versorgungstrasse ist in den Plan eingearbeitet worden. Hierfür wird ein Grundstück im Nordwesten des Plangebietes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger in den Plan aufgenommen. Der Bitte wird ebenfalls entsprochen. Die Ortsnetzstationen werden am nördlichen Zugang zur öffentlichen Grünfläche, die das Gebiet mittig durchschneidet, sowie am südwestlichen Rand des Plangebiets unmittelbar am Wendekreis und am Übergang zur privaten Grünfläche festgesetzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Erdgasversorgung vorgenommen wird. Die Abstimmungsgespräche sind bereits geführt worden. Diese mündeten in der Aufnahme in die Bauleitplanung gem. abgestimmter nebenstehender Planskizze. Die Änderung ist Bestandteil der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
		
02	IHK mit Schreiben (Eingang) vom 01.02.2023 (121)	
	die Planungsunterlagen haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind daher keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden hat.
03	LGLN Katasteramt Norden mit Schreiben (Eingang) vom 24.01.2023 (119)	
	gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LGLN Katasteramt Norden keine Bedenken anzumelden hat.

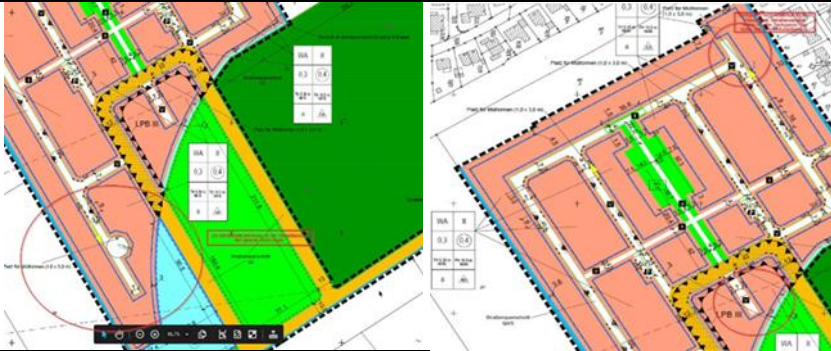
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
04	Landkreis Aurich mit Schreiben vom 23.02.2023	
	99. Änderung des Flächennutzungsplanes <u>Wasserrechtliche Bedenken:</u> Es ist meiner unteren Wasserbehörde ein Oberflächenentwässerungskonzept nach den heutigen hydrologischen Erfordernissen mit einer Regenwasserrückhaltung inkl. hydraulischer Berechnungen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Bebauungsplan 202 „Südlich Wieboldstraße“ <u>Wasserrechtliche Bedenken:</u> Durch den Bebauungsplan 202 „Südlich Wigboldstraße“ in Norden soll die rechtskräftige Voraussetzung geschaffen werden eine Fläche als Wohnsiedlung auszuweisen. Die Abwasserbeseitigung ist aktuell nicht gewährleistet bzw. nachgewiesen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die weiterführende Vorflut bedarf der Erlaubnis der Einleitung, ggf. ist eine Drosselung mit entsprechender Rückhaltung erforderlich. Es ist meiner unteren Wasserbehörde ein Oberflächenentwässerungskonzept nach den heutigen hydrologischen Erfordernissen mit einer Regenwasserrückhaltung inkl. hydraulischer Berechnungen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dabei sind die aktuellen KOSTRA Daten anzuwenden. Es ist ein 10-jähriges Niederschlagsereignis zu Grunde zu legen. Die Rückhaltung hat über einen Abflussbegrenzer als Drossel zu erfolgen. Die Drosselöffnung darf nicht konstruktiv gewählt werden. Bis zur Vorlage der Oberflächenentwässerungsplanung durch die Stadt Norden ist die Erschließung aus wasserrechtlicher Sicht nicht als gesichert anzusehen.	Das gewünschte Oberflächenentwässerungskonzept nebst hydraulischen Berechnungen hat den Unterlagen beigelegt (s.a. Kap. 3.1 Oberflächenentwässerung, Wasserwirtschaftliche Vorplanung, Erläuterungsbericht, Fa. Lindschulte). Im Erläuterungsbericht zur Wasserwirtschaftlichen Vorplanung der Fa. Lindschulte ist im Kap.3.2 die Abwasserbeseitigung bewertet worden. Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Entwässerungskonzept wird auf die Beantragung eines wasserrechtlichen Erlaubnis hingewiesen. Diese wird im Zuge der weiteren Planung beantragt und den zuständigen Behörden zur Genehmigung vorgelegt. Das Oberflächenentwässerungskonzept liegt bereits vor und war Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Die Anforderungen des Stellungnehmers werden im Konzept bereits berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Im B-Plan ist darauf hinzuweisen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist. <u>Raumordnerische Belange:</u> Durch den Wegfall der nördlichen Wohnbauflächen aufgrund denkmalschutzrechtlicher Bedenken, hat sich die Erschließungsplanung im Vergleich zum vorangegangenen Beteiligungsverfahren verändert. Die bereits im ersten Beteiligungsverfahren vorgesehene flächenintensive Erschließung über den süd-östlichen Planungsraum wurde nun weiter verstärkt. Die Planung sieht einen noch höheren Anteil neuer Straßenwege für die äußere Erschließung vor. Meine Raumordnungsbehörde sieht daher die derzeit vorgesehene Erschließungsplanung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er bspw. im LROP Kap. 3.1.1 Ziff. 04 S. 2 festgelegt ist, kritisch. Die Erschließung über den Anschluss an die Straße „am Norder Tief“ anstelle einer Erschließung über die vorhandenen nahegelegenen Erschließungsstraßen der bestehenden Siedlungsflächen führt zudem zu längeren Anfahrtswegen aus und in die Wohnsiedlung. Die Erschließung ist daher auch vor dem Hintergrund des Entstehens längerer Verkehrswege und entsprechender Belastungen für das Klima und die Umwelt kritisch zu sehen. Vor diesem Hintergrund, aber auch zur Vereinbarkeit mit dem Ziel des LROP Kap. 3.1.1 Ziff. 02 S. 1 sind Angaben in der Begründung zu ergänzen, die darlegen, ob eine zerschneidungsärmere bzw. weniger flächenintensive äußere Erschließung der Wohnbauflächen möglich wäre. Hierzu sind u. a. Angaben dazu erforderlich, ob die Erschließung des Gebietes auch über die unbebauten Grundstücksflächen an der „BGM-Dr. Schöneberg-Str.“ möglich wäre. Hier ist auch bereits eine Teil-	Der Stellungnahme wird entsprochen, ein entsprechender Hinweis wird in die Planung eingearbeitet. Die Überprüfung beider Entwurfsvarianten hat ergeben, dass die Inanspruchnahme von Flächen für die Erschließungsstraßen in der geänderten Variante lediglich um 2,7% gestiegen ist, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass nun zwei voneinander unabhängige Straßenzüge in das Gebiet hineinführen. Die neue Verkehrsführung ergab sich aus zwei Gründen: 1. Sicherung der Erreichbarkeit bei erforderlichen Straßenbau- oder Leitungsarbeiten von Versorgungsunternehmen, 2. Verteilung der Verkehre bzw. Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen bereits vor der Erreichbarkeit der Wohnsiedlung. Vor dem Hintergrund, dass die geänderte Verkehrsführung aus einem Abwägungsprozess der Interessenlagen von Anwohnern und dem städtischen Stadtentwicklungskonzept entstanden ist, ist diese Zunahme des Verkehrsflächenanteils nicht nur erträglich sondern zukunftsweisend sinnvoll. Die aus Sicht des Stellungnehmers einseitige Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße „Am Norder Tief“ stellt eine mögliche Sammeltrasse einer später potentiell zu entwickelnden Westumgehung der Stadt Norden dar. Somit stellt diese Straße bereits eine Vorsorgeplanung dar, die als Anbindung an die im FNP als potentielle Westumgehung der Stadt geeignet wäre. Die zitierten Straßen der benachbarten Siedlung haben eine sehr geringe Ausbaubreite von max. 5,0 m ohne Seitenstreifen und sind daher nicht

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Erschließung des Gebietes über einen „Verbindungsstich“ geplant. Auch die Erforderlichkeit eines flächenintensiven Erschließungsringes ist in diesem Zusammenhang zu überprüfen. Zudem ist darzulegen, warum anstelle der Erschließungsstraße Q1 nicht die bereits vorhandene Trasse „Am Norder Tief“ genutzt wird. Auch im Hinblick auf die gem. LROP Kap. 2.1 Ziff. 04 zu berücksichtigenden Infrastrukturfolgekosten empfiehlt meine Regionalplanungsbehörde die derzeit anvisierte Erschließung zu überprüfen. Grundsätzlich gilt, dass größere Entfernungen zum zusammenhängenden Siedlungsbereich zu höheren Infrastrukturfolgekosten führen. Im Regelfall können die Kosten für die äußere Erschließung auch nicht auf die Grundstückseigentümer umgelegt werden. Vor dem Hintergrund des erforderlichen sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist der Ausschluss von Mehrfamilienhäusern kritisch zu sehen. Der Verzicht wird mit der Lage des Plangebietes am Ortsrand begründet. An anderer Stelle der Begründung zur Bauleitplanung heißt es jedoch, dass sich die Fläche „im Nahbereich des Stadtzentrums entlang eines gewachsenen Siedlungsraumes“ befindet.	für den dauernden Begegnungsverkehr geeignet. Da der Begegnungsverkehr bereits ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen nur sehr eingeschränkt (Sichtverbindung und gegenseitiges Warten) möglich ist, kommt die anliegende 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). Die Anbindung an den vorhandenen Siedlungsraum wird aus der neuen Wohnsiedlung heraus für rad- und fußläufigen Verkehr geschaffen sowie eine Rettungswegbreite für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungswagen eingerichtet. Dies ist in der Begründung bereits dezidiert dargestellt. Eine Ergänzung hinsichtlich der Nichteignung der Nutzung des vorhandenen Straßensystems wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt (Kap. 3.3). Die vorhandene Trasse „Am Norder Tief“ endet auf dem Gelände des städtischen Klärwerks. Die Fläche steht aufgrund des Flächenbedarfs der städtischen Kläranlage nicht zur Verfügung. Die Formulierung „gewachsener Siedlungsraum“ und der Ausschluss von Mehrfamilienhäusern korrespondiert unmittelbar miteinander. Während entlang der weiter östlich befindlichen Zuckerpolderstraße Mehrfamilienhäuser anzutreffen sind, sind im Bebauungsplan der unmittelbar an den neuen Siedlungsraum angrenzenden „Bürgermeister-Siedlung“ eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Diese wird in der neuen Siedlung weitergeführt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Im Kap. 5.2 „Klimaschutz“ wird unerwähnt gelassen, dass die Schaffung von flächenintensiven Einfamilienhausquartieren, für die das Wohngebiet überwiegend vorgesehen ist, mit hoher Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr, zusätzlichen Verkehr und somit auch klimaschädliche Emissionen erzeugen wird. Auch die von der geplanten Flächenversiegelung verursachten negativen Auswirkungen auf das Klima bleiben unerwähnt. Durch die Versiegelung verlieren Böden ihre Funktion als Treibhausgasspeicher sowie ihre durch Verdunstungskälte bedingte Kühlfunktion. Meine Raumordnungsbehörde weist zudem darauf hin, dass sich die Bereitstellung für Wohnraum für Einheimische durch die Festlegung von Grundstücksvergabekriterien verbessern und der Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen und somit auch der Flächenverbrauch reduzieren lässt. Zur Rechtssicherheit darf der derzeitige Wohnort der Kaufinteressenten dabei zwar nicht das Alleinige jedoch eines von mehreren Bewertungskriterien sein. Meine Raumordnungsbehörde regt daher an, soweit noch nicht vorhanden, die Vergabe von Grundstücken durch die Festlegung von Vergabekriterien zu steuern. Die im Kapitel 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202 (18.11.2021, <i>urbano stadtplanung & architektur</i>) benannten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind umzusetzen. - Für die im Kapitel 5.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202 (18.11.2021, <i>urbano stadtplanung & architektur</i>) benannten nachteiligen Umweltauswirkungen mit einem Wertedefizit von 100.903 Werteinheiten ist vor Beginn der Planumsetzung eine geeignete Kompensation festzulegen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der neue Siedlungsraum ist nördlich und östlich bereits durch Bebauung gefasst und stellt eine sinnvolle Abrundung des städtischen Raumes dar. Die fuß- und radläufige Anbindung ist über die benachbarte Siedlung und das vorhandene Verkehrsnetz als ausgesprochen gut zu beurteilen. Für Menschen, die nicht als Berufspendler aus der Stadt herauspendeln müssen, ist das Grundstücksangebot in dieser Wohnsiedlung mit einer Entfernung von unter 1km vom Stadtzentrum geradezu prädestiniert. Es ist ausdrücklicher Wunsch der Stadt Norden, Grundstücke für die einheimische Wohnbevölkerung zur Verfügung zu stellen. Eine Rechtssicherheit für derartige Vergabekriterien gibt es allerdings noch nicht. Die Anregung wird gerne geprüft und ggf. bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt. Die Angaben werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird als Auflage in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	- Es sollte darauf geachtet werden, dass Beleuchtungen nur im nötigsten Maß, in nötigster Lichtstärke sowie im warmweißen Lichtspektrum zugelassen werden. Zur Orientierungshilfe wird auf die Planungshilfe des Biosphärenreservat Rhön „Umweltverträgliche Beleuchtung an öffentlichen Straßen, Wegen und Parkplätzen“ verwiesen: https://www.biosphaerenreservatrhoen.de/fileadmin/media/fotos/antje/Sternenpark/PDF/Planungshilfe_Oeffentliche-Strassen-Parkplaetze_Sternenpark_Rhoen.pdf Abfallrechtliche Belange: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 und der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Hinsichtlich der Abfallbehälterstandorte sind jedoch noch folgende Hinweise zu beachten: - Im Bebauungsplan sind Sackgassen eingezeichnet, die aus meiner Sicht über eine nicht ausreichende Anzahl von Stellflächen für Abfallgefäße der Anwohner verfügen. Bei der Bemessung der Anzahl der Stellflächen ist zu berücksichtigen, dass an einem Abfuhrtag zwei Abfallarten mit bis zu zwei Behältern je Haushalt zur Abfuhr bereitgestellt werden können. In der Begründung zum Bebauungsplan und der Bemessung der Stellplätze wird lediglich von einem Behälter je Haushalt ausgegangen. - Im Wendekreis selbst sind keine Behälterstandorte einzurichten, da die Behälter dort nicht mit dem Seitenladerfahrzeug aufgenommen werden können. - Die Behälterstandorte sind jeweils in ausreichender Entfernung zu den Einmündungsbereichen der Straßen zu positionieren, um ein Abbiegen der Müllfahrzeuge in einem Zug zu ermöglichen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein derartiger Hinweis ist im Bebauungsplan bereits gegeben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Hinweis wird geprüft und in der Ausbauplanung zu den Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt. Der Hinweis wird befolgt. Auch dieser Hinweis wird in der Ausbauplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird befolgt. Auch dieser Hinweis wird in der Ausbauplanung berücksichtigt.

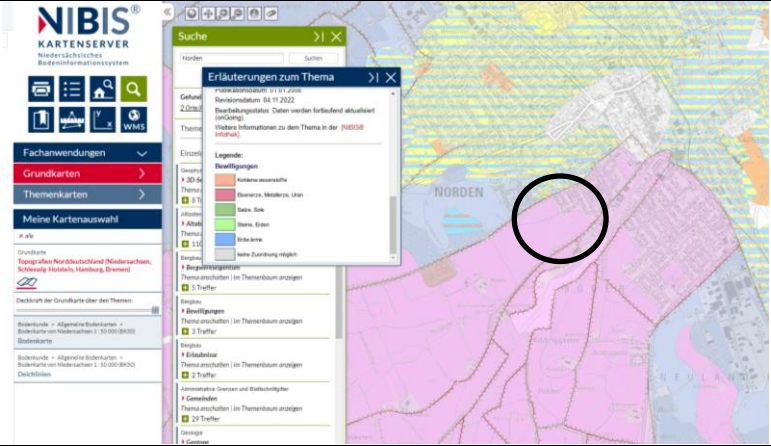
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
		
5	Stadt Norderney mit Schreiben (Eingang) vom 06.02.2023 (122)	
	Die Stadt Norderney hat keine Bedenken gegen die Planungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Norderney keine Bedenken gegen die Planungen hat.
6	Stadtwerke Norden mit Schreiben (Eingang) vom 31.01.2023	
	Das Plangebiet liegt im Wasserversorgungsbereich der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH. Die Strom- und Gasversorgung kann aufgrund des geltenden Konzessionsvertrages nicht durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH erfolgen. Wir bitten bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der vorliegenden Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH -Stadtwerke Norden-. Weitere Anregungen können nicht gegeben werden	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wasserversorgung von den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Norden versorgt werden. Die Versorgung mit Strom wird aufgrund neuer Konzessionsverträge von der EWE Netz GmbH wahrgenommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Telekom mit Schreiben (Eingang) vom 23.01.2023 (118)	

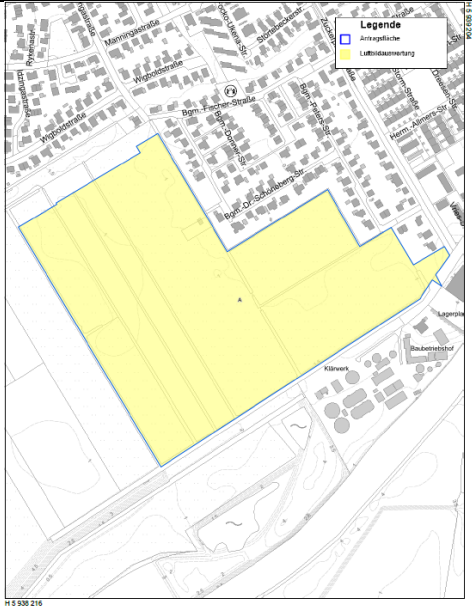
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom keine Bedenken oder Anregungen anzumelden hat.
8	Ostfriesische Landschaft mit Schreiben vom 21.02.2023	
	gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, 13 und 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ostfriesische Landschaft keine Bedenken gegen die Planungen hat. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits vermerkt.
9	Entwässerungsverband Norden mit Schreiben vom 23.01.2023	
	Sehr geehrte Damen und Herren, das Positive zuerst: Der Oberflächenentwässerungsplan lässt nichts zu wünschen übrig. Zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen sind hingegen erhebliche Bedenken vorzutragen: Die Pool-Fläche östlich vom Grenzweg auf dem Flurstück 77 in Flur 42 der Gemarkung Norden wurde schon jetzt Räumstreifen am Norder Tief nicht satzungsgemäß gepflegt: Gehölz ist im 10-Meter-Streifen nicht	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Entwässerungsverband keine Bedenken gegen den Oberflächenentwässerungsplan hat. Der Hinweis auf die Unterhaltungspflicht wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	zulässig und muss zeitnah — also möglichst noch bis Ende Februar — auf den Stock gesetzt werden. Dafür ist Günter Schneider als Eigentümer der Fläche verantwortlich. Entlang der Zufahrtstraße zum neuen Baugebiet ist eine Baumreihe eingezeichnet. Die westlichen 13 Bäume am Gastmarscher Schloot sind ebenso unzulässig. Also muss auch die Kompensation der Rotbuche an anderer Stelle erfolgen. Für die Aufnahme des Räumgutes aus dem Gastmarscher Schloot sollte ein Geländestreifen auf der Sukzessionsfläche eingeplant werden, denn sonst müsste der Aushub abgefahren werden.	Im Bebauungsplan sind keine detaillierten Baumstandorte festgesetzt, sondern mit der Festsetzung 1.8. die allgemeinen Anforderung an die künftigen Baumanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Der erklärende Plan des Umweltberichts enthält lediglich beispielhafte Standorte für Baumanpflanzungen. Die Pflanzungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem FD Umwelt und Natur. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 30.01.2023	
	als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken gegen die Planungen hat.
11	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 24.02.2023	
	in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Boden Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung. Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im BundesBodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40. Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS® Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. 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	Das Schutzgut Boden wurde im Umweltbericht ausreichend berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden. Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Kartenserver sind für den Geltungsbereich keine Hinweise auf erforderliche Bewilligungen enthalten.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS® Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@beg.niedersachsen.de.	
12	LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen -Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 31.01.2023	
	Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbilddauswertung Fläche A Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.	Auf eine Luftbilddauswertung wird verzichtet, da die genaue Anzahl an Bombeneinschlägen auf die Stadt Norden ausreichend dokumentiert ist und in diesem Geltungsbereich kein Einschlag zu verzeichnen war.

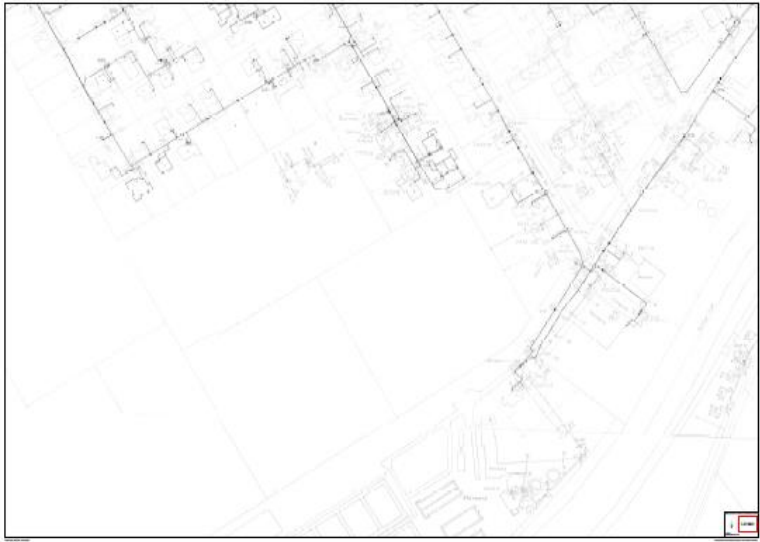
Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden. Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.	
	 1:5.000 216 herausgegeben: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsamt Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsamt Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsamt Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsamt Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsamt	
13	NLWKN Aurich mit Schreiben vom 09.02.2023	
	gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Gemäß Baugrunduntersuchung vom Ing.Büro Linnemann liegen keine Hinweise für effektiv sulfatsaure Böden im Untersuchungsgebiet vor.

Nr.	Stellungnahme		Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1DBpW0Pn). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG). Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen und Gewässer des NLWKN nicht nachteilig betroffen sind.
14	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland mit Schreiben vom 24.02.2023		
	Stellungnahme Nr.: S01231668 Bauleitplanung der Stadt Norden, 3.1/S2, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	
15	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.02.2023	
	Stellungnahme Nr.: S01231667 Bauleitplanung der Stadt Norden, 3.1/S2, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südlich Wigboldstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)	Der Hinweis auf Leitungsschutz wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis auf vorzeitige Anmeldung etwaiger Arbeiten wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abwägungstabelle Stadt Norden
Bebauungsplan Nr. 202 "Südlich Wigboldstraße"

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	
		

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
		
16	Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.02.2023	
	Stellungnahme Nr.: S01231669 Bauleitplanung der Stadt Norden, 3.1/S2, 99. Änderung des Flächennutzungsplanes Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände geltend gemacht werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH - Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH - Zeichenerklärung Vodafone GmbH - Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	

Teil B: Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Privateinwendungen)

1	Privatperson 01 mit Schreiben vom 20.02.2023	
	Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 202 "Südlich Wigboldstr." Ich, (Name anonymisiert), wohnhaft in 26506 Norden, Försterpfad 24 a möchte hiermit meine Stellungnahme zu o. a. Bebauungsplan wie folgt abgeben: Ich bin Pächterin der östlichen Hälfte des Flurstückes 46/1, Flur 17 zur Größe von ca. 2 Ha. Ich erhebe Einwände gegen den Bebauungsplan aufgrund folgender Punkte: 1.) Der auf dem Gebiet stehende Stall beherbergt ca. 20 Schwalbennester. Diese Nester werden jedes Jahr neu bezogen, und zwar nicht nur einmal im Jahr, sondern mehrmals. Aus jedem dieser Nester gehen ca. 5-8 Jungschwalben hervor. Das entspricht überschlägig mindestens 300 Schwalben jedes Jahr, die hier neu geboren werden. Ich verweise hier auf die 5 15 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) und S 44 - Schwalben. Weiterhin sind auf diesem Gebiet auch bereits Kiebitze gesichtet worden, sogar einige Eier wurden gefunden.	Laut Katasteramtsauskunft ist kein gleichlautendes Flurstück vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass der östliche Teil des Flurstückes 46/4 von der Stellungnehmerin gemeint ist. 1.) Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Norden ist auf der Fläche weder ein Stall noch der im Luftbild erkennbare Reitplatz genehmigt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auf das Vorkommen diverser Vogelarten hingewiesen. Es ist weiterhin ausgesagt, dass „ein Tötungsrisiko (§44 (1) Nr.1 BNatSchG) (...) jedoch nicht (besteht), solange die Bautätigkeiten nicht während der Brutphase der Vögel durchgeführt werden“. Insofern wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass keine Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden dürfen. Allerdings ist der nicht genehmigte Stall

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Ebenso ist es ein Wiesenvogellebensraum. 2.) Ich denke es gibt bessere bzw. andere Gebiete wo z. Bsp. kein Klärwerk in der Nähe ist welches den Immissionsradius erfordert. Hier wird eine Menge Natur zerstört und umgebaut, welche die landschaftstypische Eigenart und Schönheit durch weitere Bebauung stark einschränkt. 3.) Ein weiteres Zubetonieren der Flächen ist hier zu verhindern. > Niedersächsisches Baugesetz „Versiegeln von Freiflächen" Durch die immer stärker werdenden Regenfälle werden wir alle irgendwann ein Problem bekommen wenn weiterhin so bebaut wird, ganz zu schweigen von der weiter zunehmenden Lichtverschmutzung. 4.) Zu guter Letzt: ich habe hier meine zwei Pferde stehen. Der eine ist Lungenkrank, das andere alt. Nachdem auch die Norder Reithalle abgerissen wurde und kein Ersatz vorgesehen ist, wo kann man hier noch Pferde unterstellen? Zumal ich das alte Pferd wohl nicht mehr "verpflanzen" kann, da es den Umzug wahrscheinlich nicht mehr überlebt durch den Stress in dem Alter, lt Aussage meiner Tierärztin. Den anderen kann ich nicht einfach einstellen, er braucht einen Offenstall wg seiner Krankheit. Kann man mir hier einen Ersatz anbieten? Zumal es ja nicht möglich erscheint eine Genehmigung für einen Unterstand zu bekommen.	ohnehin zu entfernen, womit sich auch die Schwalben eine andere Brutstätte schaffen werden. 2.) Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden wurden potentielle Flächen zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken untersucht. Dieses Gebiet ist als positiv für die Stadtentwicklung bewertet worden, eben gerade durch das Vorhandensein weiterer baulicher Strukturen und deren eingeschränkter Ausdehnungsmöglichkeit. 3.) Durch die Festsetzungen von Grundflächenzahlen, die das Verhältnis von Bauflächen zur Grundstücksgroße regeln, ist die Versiegelungsmöglichkeiten begrenzt. Den Belangen des Klimaschutzes wurde mit der Ausarbeitung des Umweltberichtes genügt. Durch die erfolgte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung innerhalb des Umweltberichtes wurde Eingriff in den Naturhaushalt bewertet und bemessen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird an anderer Stelle im Stadtbereich angemessen ausgeglichen. 4.) S. Punkt 1. Laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Norden liegt hier keine genehmigte Nutzung als Reitplatz bzw. Stallanlage vor.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Einerseits gibt es den Tierschutz, ein Tier muss eine Schutzhütte haben, andererseits wird es verboten auf einer Weide einen Unterstand zu bauen. Ich bitte darum, noch einmal kritisch über die Erschließung dieses Baugebietes nachzudenken. Der Boden ist Marsch, die Baukosten werden sehr hoch sein, da wahrscheinlich gerammt werden muss. Das Gebiet ist aus Naturschutzsicht wertvoll und es ist nicht wirklich zu rechtfertigen, ein neues Baugebiet zu erschließen, wo die bisherige Fläche für die Einwohner Nordens, auch einschließlich der Gäste, ausreichen müsste. Durch die hohen Kosten ist es sehr wahrscheinlich das sich die Norder Bürger dieses nicht leisten können, sondern noch mehr von ausserhalb diese Häuser bauen lassen. Und dann als Ferienwohnung, oder als 2.Wohnsitz zu nutzen. Und dafür zerstören wir unsere Natur??	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune / Stadt zur Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnbauflächen (§1 BauGB). Hierbei sind Anforderungen von Wohnbedürfnissen, Schutzgütern, Natur- und Landschaft u.dgl. (s.a. §1 Abs.6 BauGB) zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Norden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nachgekommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen im Bebauungsplan-gebiet nicht zulässig sind.
2	Privatperson 02 mit Scheiben (Eingang) vom 07.02.2023	
	In dem neuerlichen Bebauungsplan ist die allgemeine Firsthöhe nicht explizit festgeschrieben. Wir möchten, dass wie in den bisherigen Plänen die Firsthöhe wieder auf max 10,50 m festgeschrieben wird.	Die Firsthöhe ist mit 9,0m festgesetzt. Der aktuellen Rechtssprechung zufolge ist der Höhenbezug zur vor dem jeweiligen Grundstück gelegenen Erschließungsstraße zulässig. Daher wird die Gebäudehöhe in der angepassten Festsetzung auf max. 9,00 m festgesetzt Eine Erhöhung auf 10,5m ab Erdreich ist nicht vorgesehen.
3	Privatperson 03 mit Schreiben vom 23.02.2023	
	in § 1 BauGB Abs. 6 ist geregelt, welche Belange bei der Erstellung von Bauleitplänen insbesondere berücksichtigt werden müssen. Anhand der ausliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar inwieweit all diese Belange betrachtet und mit Blick auf die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen abgewogen wurden.	In der Begründung zum Bebauungsplan ist ebendiese Ausarbeitung erfolgt. Im Zusammenhang mit der Planzeichnung und der dortigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen verbunden mit Bodenuntersuchungen, Verkehrsprognose, Oberflächenentwässerungskonzept, Lärmschutzgutachten und

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Im Rahmen der Planung und der Planbegründung liegt der Fokus aktuell auf dem neu zu planenden Gebiet. Ziel der Bauleitplanung muss es aber sein, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt insgesamt darzustellen und alle privaten und öffentlichen Interessen aufzugreifen. Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind „<i>bei der Aufstellung der Bauleitpläne [...] die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</i>“! Folgende Punkte müssen im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden: Planungsbegründung und Planentwurf ➤ Kapitel 2.5: Die Darstellung, dass der geplante Siedlungsbereich an den ÖPNV angeschlossen ist, ist nicht mehr korrekt. Die aktuell geplante Verkehrsanbindung sieht keine Verkehrsanbindung an den Altendeichsweg vor. Die Haltestelle kann daher weder zu Fuß noch per Rad auf kurzer Strecke erreicht werden. ➤ Kapitel 2.6: Um wie gefordert und von der Politik öffentlich wiederholt geäußert, insbesondere auch jungen Familien den Zuzug zu ermöglichen, muss die Vergabe der Grundstücke transparent und durch die Stadt selbst erfolgen. Hierzu soll die Stadt Norden die Auflage machen, dass die Grundstücke durch die Stadt selbst vergeben werden und, dass die Vergabe insbesondere der Grundstücke mit gedeckeltem Preis pro m² an bestimmte Kriterien gekoppelt ist. Andernfalls werden zwar Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt, es ist aber nicht sichergestellt, dass dadurch auch die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts und des	Umweltbericht mit Eingriffskompensation ist ein Planwerk vorgelegt worden, das die Anforderungen des §1Abs.6 BauGB ausreichend erfüllt. Die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(1), 3(2), 4(1) und 4(2) BauGB erfüllen ebendiesen Zweck der Abwägung privater und öffentlicher Interessen. - Die Aussage zum ÖPNV ist dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden als Zitat entnommen. Ein Verkehrskonzept zum ÖPNV wird seitens der Stadt Norden zur Zeit erstellt. Über die fußläufige Anbindung an die Bgm.-Schöneberg-Str. ist die Haltestelle dennoch erreichbar. - In den Kap. 2.1.-2.7. sind die übergeordneten bzw. zu berücksichtigenden Planungsebenen zusammengefasst dargestellt. Aus diesen Kapiteln kann keine Grundstücksvergaberichtlinie abgeleitet werden. Die Grundstücke werden gem. noch zu schließendem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Norden nach den dort festgelegten Regularien vergeben.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Wohnraumversorgungskonzeptes erreicht werden. Der Investor erlangt hierdurch keine Nachteile, da die Stadt keinen Einfluss auf die Preise der nach marktüblichen Preisen angebotenen Grundstücke machen soll. ➤ Kapitel 3.1: Als grundlegendes Ziel wird die Errichtung ortstypischer Bebauung für Familien und Zugezogene als Dauerwohnsitz genannt. Es ist nicht ersichtlich warum die Fläche im Bebauungsplan dann nicht als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen wird. Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die gemäß § 4 III BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen mit dem Ziel eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet zuzulassen. Eine Begründung, warum genau mit diesem Ziel nicht die Schaffung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO zielführender wäre, erfolgt nicht. ➤ Kapitel 3.1: Es wird ausgeführt, dass bei der Straßenführung eine eventuelle Verlängerung der Planstraße (Q1) nach Westen berücksichtigt wurde. Dies ist mit Blick auf eine mögliche strategische Stadtentwicklung sinnvoll. Entsprechend müssen auch im Plangebiet Flächen für eine mögliche weitere Entwicklung nach Westen vorgesehen werden und durch die Stadt gesichert werden (mindestens für zukünftige Rad- und Fußwegeverbindungen). Auch wenn aktuell keine konkreten Entwicklungsplanungen bekannt sind. Sollte in 10 oder 20 Jahren ein entsprechender Bedarf bestehen hat die Stadt quasi keine Möglichkeiten entsprechende Verbindungen zu schaffen und es würde sich weiter um eine reine Insellösung handeln.	- Planungsziel ist die Schaffung eines Wohngebietes, in dem das Wohnen überwiegt, womit auch ein WR ausgewiesen werden könnte. Allerdings ist auch ein lebendiges Miteinander gewünscht, in dem z.B. auch ein nicht störendes Gewerbe (z.B. Kiosk, Physio-, Ergo- oder logopädische Therapie, Friseurstudio o.ä.) zulässig wäre. Bis zur Klarstellung im Jahr 2017 wurde das „Ferienwohnen“ als nicht störendes Gewerbe eingestuft, welches in diesem Wohngebiet ausgeschlossen werden soll, um der Wohnbevölkerung die gewünschte Wohnruhe zu gewährleisten. Insofern wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung zur Zulässigkeit von Ausnahmen redaktionell angepasst wird. Somit wird klargestellt, dass lediglich das Ferienwohnen gem. §13a BauNVO ausgeschlossen wird. - Der Wunsch nach weiteren Fuß- und Radwegeverbindungen ist nachvollziehbar und städtebaulich sinnvoll. Da Planungen jedoch aus den übergeordneten Planungen (Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm, Flächennutzungsplan, Fachplanungen wie Stadtentwicklungskonzept) abgeleitet werden, ist derzeit eine weitere Inanspruchnahme westlich gelegener Flächen weder möglich noch gewünscht. Die Arrondierung des westlichen Stadtrandes ist im Hinblick auf eine potentielle Westumgehung (Im Flächennutzungsplan als Potentialtrasse festgesetzt) derzeit beendet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	➤ Darüber hinaus gibt es bereits jetzt Pläne, die Fläche zwischen dem Plangebiet und der Wigboldstraße zu entwickeln. (Die Fläche war Teil des ursprünglichen Plangebiets). Um eine spätere Verbindung der beiden Flächen nicht auszuschließen muss sich die Stadt auch im nördlichen Teil des Plangebiets Flächen für den Anschluss in den Norden ausschließlich für Fuß- und Radwegeverkehr sichern. ➤ Straßenquerschnitt Q1/Q2: Ziel des nationalen Radverkehrsplans 3.0 der Bundesrepublik Deutschland ist es, das alle Altersgruppen von Kindern bis Senioren sicher Radfahren können. Es muss geprüft werden inwiefern die geplanten Straßenquerschnitte dem Rechnung tragen und ein baulich getrennter Fahrradweg zielführender wäre. Zudem enthält die 54. Verordnung zur Änderung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften (BGBl. I 2020 S. 814), die am 28.04.2020 in Kraft getreten ist, wesentliche Änderungen zur Stärkung des Radverkehrs. Diese sind für die Planungen von Straßenquerschnitten bindend auch wenn sie noch nicht in den anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt werden. Im Bereich der Planstraßen Q1 und Q2 müssen die Radfahrer (auch Kinder!) aktuell mit auf der Straße fahren. Ein Bereich für Fußgänger ist gar nicht vorgesehen. ➤ Kapitel 3.3.1 „motorisierter Verkehr“: Es wird erläutert, dass <i>„Für den Fall, dass die Planstraße Q1 in Verlängerung der Straße „Am Norder Tief“ gesperrt wird, [...]ein neuer, kurzer Verbindungsstich in die örtlich angrenzende „Bürgermeister-Siedlung“ als Not-Erschließung [dient]. Dieser Verbindungsstich dient gleichermaßen als Notzuwegung der neuen Siedlung für die Fahrzeuge der Feuerwehr oder Polizei und besitzt eine Gesamtbreite von 5,0 m.“</i> ○ Die Begründung für die Notzuwegung muss in zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen werden, damit diese auch bindet ist. Die Regelung muss so kenntlich	- Die nördlich angrenzende Planung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die vorliegende Planung ist mit der Fuß- und Radwegverbindung an die „Bürgermeister-Siedlung“ zusätzlich zu den weiteren Verkehrsflächen ausreichend angebunden. - Auf den Planstraßen (Q1, Q2 und Q3) ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Die konkrete Führung des Radverkehrs innerhalb der mit Q1 und Q2 bezeichneten Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die Möglichkeit, den Radfahrerbereich mit einem Sicherheitsstreifen (wie z.B. Hering-, Uffenstraße oder Am Markt) zu versehen, ist grundsätzlich gegeben. Durch die Geschwindigkeitsbegrenzung wird diese Maßnahme nicht als erforderlich angesehen. Zudem ist das Plangebiet über einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg an die benachbarte Siedlung angeschlossen. - Der Fussweg ist bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet. Im Kap. 3.3.1 ist dies bereits ausreichend erläutert und begründet.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	gemacht werden, dass eine verkehrliche Nutzung durch motorisierten Verkehr in anderen Fällen ausgeschlossen wird. ○ Wir schlagen vor die entsprechende Fläche als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ zu schraffieren und mit Fußgängersymbol und zusätzlich mit einem „N“ für Notzuwegung zu kennzeichnen. Die grüne Straßenbegrenzungslinie muss entfallen. Im textlichen Teil muss dann festgehalten werden, dass die Nutzung für den motorisierten Verkehr nur bei Sperrung der Planstraße Q1 erlaubt ist und als Notzuwegung für Feuerwehr und Polizei. ○ Eine darüber hinaus gehende Nutzung muss auch deshalb unbedingt vermieden werden, da es sich bei der angrenzenden Bürgermeister-Siedlung um Spielstraßen handelt, die nur an bestimmten Stellen Begegnungsverkehr ermöglichen, da die Straßen sehr schmal ausgebaut wurden. Zusätzlicher motorisierter Verkehr würde die spielenden Kinder gefährden. ○ Es handelt sich bei dem Verbindungsstich in die örtlich angrenzende „BürgermeisterSiedlung“ um die <u>einzige</u> Verbindung des Neubaugebietes mit den angrenzenden Wohnbaugebieten für Fußgängerverkehr, sofern die Fußgänger nicht über die Erschließungsstraße zusammen mit PKW, LKW und Fahrrädern in das Wohnbaugebiet gelangen wollen. Es muss überprüft und in der Begründung dargestellt werden, ob die Anbindung für Fußgänger mit nur einer einzigen Wegeverbindung und Radfahrer mit darüber hinaus einer geplanten Nutzung der Erschließungsstraße mit den Strategien und Zielen des „Leitbild Mobilität“ der Stadt Norden vereinbar ist. ➤ Die Überprüfung mit der Vereinbarkeit der Strategien und Zielen des „Leitbild Mobilität“ der Stadt Norden muss auch für den ÖPNV erfolgen.	- Die erwähnte Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan bereits als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet. Die Fuß- und Radwegkennzeichnung ist genau für den Zweck, eine Notzuwegung sicherzustellen, nicht als solcher im Bebauungsplan bezeichnet. Es wird im Straßenausbau eine Abspermmaßnahme (Umlegpoller o.ä.) eingebaut, um das Durchfahren mit PKW zu vermeiden. Dies wird im Durchführungsvertrag mit dem Erschließungsträger sichergestellt. - Eine darüber hinausgehende Nutzung ist nicht vorgesehen. - Die entsprechende Abwägung hat im Entwurfs- und Planungsprozess bereits stattgefunden. Die Planung zeigt das Ergebnis mit den – im Vergleich zum Vorentwurf – abgeänderten Straßenquerschnitten und Verkehrswegebreiten. - Die Planung steht im Einklang mit den Aussagen des Leitbilds Mobilität 2035. Das Mobilitätskonzept befindet sich noch in der Entwicklung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Grundstücksgrenzen, Grabenverlauf und Baugrenze ➤ Aktuell verlaufen die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Bürgermeister-Dr.-Schöneberg-Str. nicht wie üblich in der Grabenmitte sondern in der westlichen Grabenböschung oder an der grundstücksabgewandten Seite der Grabensohle. Der Graben befindet sich somit zum überwiegenden Teil auf den Grundstücken an der Bgm.-Dr.Schöneberg-Straße. Um die Unterhaltungslast gleichmäßig auf die angrenzenden Grundstücke und Grundstückseigentümer zu verteilen soll im Rahmen der baulichen Erschließung des Baugebietes die Mitte der Grabensohle auf die Grundstücksgrenze verlegt werden. Der Grenz- und Grabenverlauf würde dann der gängigen Praxis entsprechen, die Unterhaltungslast gleichmäßig auf die Anlieger verteilen und somit Streitigkeiten zwischen den Anliegern in der für die Entwässerung wichtigen jährlichen Grabenunterhaltung vorbeugen. ➤ Es ist positiv anzumerken, dass im Vergleich zum letzten Planungsstand, die Abstände der Baugrenze zur bestehenden Bgm-Siedlung wieder auf 10m festgelegt wurden. Die Baugrenze soll auf der gesamten Strecke 10m, insbesondere an den Schaugräben, nicht unterschreiten, da hierdurch sichergestellt werden kann, dass die wichtige jährliche Grabenunterhaltung bei Bedarf auch maschinell durchgeführt werden kann. Schalltechnischer Bericht ➤ Der Bericht betrachtet nur die von dem Verkehrslärm der geplanten Haupteerschließung zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich des Plangebietes. Die zu erwartenden Schallimmissionen auf die Bestandbebauung wurden nicht berechnet und beurteilt, dies muss nachgeholt werden. (insbesondere der Anschluss im Bereich Zuckerpolderstraße/Am Norder Tief)	- Eine Verlegung des Grabens ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Der Graben dient der Entwässerung der Bgm-Schöneberger-Str. bzw. ist Bestandteil des Entwässerungskonzepts der bestehenden Siedlung. Die neu entstehenden Grundstücke werden nicht an diesen Graben angeschlossen, sondern gem. Oberflächenentwässerungskonzept in anderer Richtung abgeführt. - Eine derartige Maßnahme hätte eine Neuvermessung aller an dem Graben gelegenen Grundstücke der benachbarten Siedlung zur Folge und wäre allenfalls privat mit dem Vorhabenträger zu regeln. - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. - Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass In den Karten des Lärmschutzgutachtens die von der Haupteerschließung ausgehenden Schallpegel nur innerhalb der Neubau-Siedlungsfläche kartiert sind. Die dortigen Abstände sind jedoch aufgrund der gleichen anzunehmenden Geschwindigkeit auch auf den Einflussbereich südliche Erschließungsstraße zur bestehenden Siedlung übertragbar. Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme des

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	➤ Die Ergebnisse des Berichts müssen bei der Überschreitung von Grenzwerten (tags und/oder nachts) in den B-Plan übernommen werden Klimaschutz Es ist verwunderlich, dass der Umweltbericht zu dem Ergebnis kommt, dass die Planung des Neubaugebietes keinen Einfluss auf das Klima hat. Auch wenn möglicherweise die Auswirkungen im Einzelfall gering sind so ist allgemein anerkannt, dass Bauen und Wohnen neben Industrie, Mobilität und Landwirtschaft zu den großen Einflussfaktoren auf das Klima gehören. Da insbesondere durch die Bauleitplanungen Festsetzungen für die Zukunft getroffen werden, muss bei jedem einzelnen Neubaugebiet genau geprüft werden, welche Möglichkeiten mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung bestehen. Die Broschüre des Landes Niedersachsen „Wohnbauland nachhaltig entwickeln! Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinden“ bietet hierzu diverse Hinweise. Aus den aktuellen Planungsunterlagen geht nicht hervor inwiefern das Thema Klimawandel in den Planungen berücksichtigt wurde obwohl dies gem. § 1a Abs. 5 BauGB gefordert wird: <i>„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“</i> Auch wenn die Interessen von Investoren im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden können, sind die Grundsätze, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind in § 1 Abs. 3 wie folgt definiert: <i>„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende</i>	Gutachters eingeholt. Die zulässigen Grenzwerte werden auch bei den bestehenden Wohnhäusern eingehalten. - Im Kap. 5.2 Klimaschutz in der Begründung ist dargestellt, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt bewertet, die Wechselwirkungen untereinander dargestellt und eine Eingriffskompensation ermittelt wurde. Somit werden die Eingriffe, die durch die Siedlungsentwicklung entstehen, angemessen ausgeglichen. Dies wird in Kap. 5.1 Umweltbericht ausführlich erläutert. - In der Begründung zum Bebauungsplan sind im Kap. 5 Umweltbelange mit den Unterthemen 5.1. Umweltbericht und 5.2 Klimaschutz die Belange des Klimaschutzes ausführlich beschrieben. Eine Abwägung der Umweltbelange ist mit der Aufstellung des Umweltberichtes mit Eingriffsregelung und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls erfolgt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	<i>sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."</i> Bauleitplanung hat damit nicht nur die Schaffung von neuem Bauland zum Ziel sondern muss zur positiven Entwicklung der Stadt beitragen. Diese positive Entwicklung für die ganze Stadt Norden muss unbedingt Eingang in die weiteren Planungen finden.	- Die Schaffung von Bauland ist Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden. Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Zielen dieses Konzeptes im Einklang (s.a. Kap. 2 Planungsvorgaben, Unterthema Kap. 2.5 Stadtentwicklungskonzept) in der Begründung zum Bebauungsplan.
4	Privatperson 04 mit Schreiben vom 30.01.2023	
	Nichtzulässigkeit von Ausnahmen In 1.1 der Textlichen Festsetzungen irritiert die Doppelformulierung zur Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Worte „auch ausnahmsweise“ sollten entfallen. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen 1.4 der Textlichen Festsetzungen enthält die Regel, dass der straßenseitige Bauwuch von Nebenanlagen und Garagen freizuhalten ist. Es sollte dann aber folgendermaßen formuliert werden: <i>„Dies gilt nicht entlang von Stichstraßen für Grundstücke, die auch an anderen Erschließungsstraßen gelegen sind.“</i> Leider wurde anders formuliert, so dass die BauAB der Regelung für Eckgrundstücke an Stichstraßen nur ausnahmsweise folgen und sie nicht zur Regel machen darf. Das zwingt Entwurfsverfasser, vor einem Anzeigeverfahren Anträge auf Ausnahmezulassungen zu stellen, was	Die Formulierung ist sachlich korrekt und entspricht der gängigen Rechtsprechung. Die möglichen Ausnahmen im Sinne sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden. In der Festsetzung 1.4 ist die Ausnahme für die Errichtung von Nebenanlagen klar dargestellt. Die Ausnahmeregelung ist beabsichtigt, um möglichst an allen Straßen begrünte Vorgartenbereiche zu erhalten. Sie dient der BauAB, in begründeten Fällen (z.B. kleines Grundstück, ungünstiger Bauteppich o.ä.) eine Ausnahmeregelung im Einzelfall

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	vermeidbaren Zeit- und Kostenaufwand sowie unnötigen Bürokratieaufwand erfordert. Wenn es nicht beabsichtigt war, dass die BauAB in diesen Fällen nur in Ausnahmefällen und nach Prüfung des Einzelfalls Nebenanlagen zulassen soll, sollte wie oben vorgeschlagen formuliert werden. Sollten die Einzelfallprüfungen aber beabsichtigt sein, so muss die Regelung Kriterien enthalten, nach denen in der BauAB entschieden werden soll. Seitlicher Grenzabstand Gemäß 7.1.5 der Begründung ist es mit Verweis auf umgebende Bebauung das Ziel des einseitigen Ausschlusses von Nebenanlagen und Garagen, „eine aufgelockerte Bebauung“ zu gewährleisten. Eine hier in der Umgebung vorhandene, „aufgelockerte“ Baustruktur, die nun auch im Plangebiet angestrebt wird, ist in unzähligen, vergleichbaren Wohnquartieren Norddeutschlands auch ohne eine solche Regelung entstanden. Die Regelung ist insofern nicht erforderlich und dürfte bereits aus diesem Grund nichtig sein. Über die Anforderungen von BauGB, NBauO und BauNVO, die gegen den grundgesetzlichen Schutz des Eigentums und die sich daraus ergebende Baufreiheit abgewogen sind, stellt die Regelung einen zusätzlichen Eingriff in entsprechende Grundrechte mit eigenem Abwägungserfordernis dar. Aus der Begründung lässt sich dazu nichts entnehmen. Insofern ist auch die Verhältnismäßigkeit anzuzweifeln.	positiv zu begleiten. Es obliegt den Entwurfsverfassern, eine gute Begründung für die Einzelfallentscheidung vorzulegen. Die Formulierung der aufgelockerten Bauweise ist im Hinblick auf die Festsetzung eines (mindestens) einseitigen seitlichen Grenzabstandes zu verstehen. Sie dient der Begründung und Erläuterung der Festsetzung, wonach unter Einhaltung der Grenzabstands- bzw. Grenzbebauungsvorschriften eine beidseitige Grundstücksgrenzbebauung möglich wäre. Diese ist ausdrücklich nicht erwünscht, so dass daher die Zielsetzung „aufgelockerte Bauweise“ begründet ist. Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen (s.o. Sicherung einer aufgelockerten Bebauung) gem. §9 Abs.1 Nr.2 und Nr.4 Festsetzungen für ebendieses Planungsziel getroffen werden. Im Kap. 7.1.5 der Begründung ist das Planungsziel eindeutig und umfänglich erläutert. <u>Begründung:</u> 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 verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch. Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Zudem ist die Regelung in ihrer Uneindeutigkeit weder praktikabel noch zielführend, also ungeeignet, ein möglicherweise legitimes Planungsziel auch zu erreichen. Das liegt an Folgendem: - Für den „seitlichen Grenzabstand“ ist kein Maß angegeben. Deshalb bezieht sich die Regel auf einen Grundstücksstreifen, dessen Breite sich aus dem tatsächlichen Grenzabstand der Wohngebäude ergibt. Die möglichen Folgen sind unverhältnismäßig und nicht durch das städtebauliche Ziel gedeckt. Siehe dazu Bild 2 des Anhangs. - Auch wenn noch ein Breitenmaß ergänzt würde (z.B. 3,00 m), wäre das städtebauliche Ziel durch im Abstandsstreifen errichtete Nebenanlagen gar nicht gefährdet, wenn diese - z.B. im hinteren Grundstücksbereich - gewisse Mindestabstände zum Hauptgebäude einhielten. Siehe dazu Bild 2 des Anhangs. Ihr Ausschluss trägt zur Unverhältnismäßigkeit der getroffenen Regelung bei. - Für Eckgrundstücke, die an zwei Seiten freizuhaltende Vorgartenbereiche und daher nur einseitige Möglichkeiten der Anordnung von Nebenanlagen haben, bleibt unklar, ob diese dort zulässig sind. Sie müssten es eigentlich sein, da ansonsten Nebenanlagen und Garagen nur im Bereich hinter den Hauptgebäuden zulässig wären. Jedoch stellt sich diese Frage anders für Eckgrundstücke, die zweiseitig an Straßen liegen, von denen eine eine Stichstraße ist, an der gemäß der Regelung zu 1.4 der Festsetzungen Nebenanlagen im Vorgartenbereich zulässig sind. Hier ist ggf. mit der anderen Grundstücksseite anders zu verfahren, als bei Eckgrundstücken, die an zwei durchgehenden Straßen liegen. Der Regelung in der bisherigen Form mangelt es daher an der notwendigen Eindeutigkeit und Bestimmtheit.	Es bedarf keines Maßes, da die Abstandsregelungen nach NBauO bereits vollumfänglich geregelt sind. Das Abstandsmaß richtet sich stets nach der maßgeblichen Höhe des zu errichtenden Gebäudes und beträgt mindestens 3,0m. Anhang 2 lässt anmuten, dass für die zweite Haushälfte eine Ungerechtigkeit hinsichtlich der Nebenanlage geschaffen wird. Dem wird nicht gefolgt, da dieser Fall nur bei Grundstücken eintritt, bei denen ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten wie ein umgangssprachlich als Doppelhaus bezeichnetes Gebäude errichtet wird. Doppelhäuser im Sinne des Bebauungsplanes dürfen jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur auf 800 m² großen Grundstücken errichtet werden. Insofern dient die Festsetzung der Freihaltung der Grundstücksgrenzen auch bei kleineren Grundstücken. Dieser Fall wäre theoretisch denkbar, dürfte in der Praxis hingegen nicht auftreten. Der Bebauungsplan bietet hinsichtlich seiner großzügig bemessenen bebaubaren Bereiche ausreichende Möglichkeiten der Bebauung, die auch die Eckgrundstücke einschließen. Es ist fraglich, ob ein kleines Grundstück zwingend mit 2 Wohneinheiten bebaut werden muss, bei dem dieser konstruierte Fall überhaupt entstehen könnte. Es wäre z.B. auch möglich, an einer Grundstücksseite eine Doppelgarage / Doppelcarport an der Grenze zu errichten, die beide Wohneinheiten mit Parkraum ausstattet und dennoch an allen weiteren Grundstücksseiten begrünte Freiflächen geschaffen werden können.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	- Besondere Probleme ergeben sich, wenn die Regelung auf Bauflächen für ein Doppelhaus angewendet wird, denn je Baugrundstück wird nur an einer Seite ein Grenzabstand eingehalten. Im Hinblick auf das städtebauliche Ziel müssten die Nebenanlagen dort ausgeschlossen werden, was Probleme für die Anordnung von Garagen bewirkt. Alternativ könnte die Regelung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze Nebenanlagen ausschließen, was dann aber im hinteren Grundstücksbereich städtebaulich nicht begründbar wäre, und was zu Bebauungen in gesamter Grundstücksbreite führen kann. Das wiederum wäre das Gegenteil der angestrebten städtebaulichen Wirkung.^{[1] SEP} Die Regelanwendung hat bei Doppelhausgrundstücken unverhältnismäßige Folgen und/oder ist ungeeignet, das städtebauliche Ziel zu erreichen. Siehe Bilder 3a und 3b des Anhangs. - Das städtebauliche Ziel kann auch deshalb nicht erreicht werden, weil die von Nebenanlagen freizuhaltenden Abstandsbereiche mit undurchsichtigen Einfriedungen z.B. als Mauern mit zwei Metern Höhe geschlossen werden könnten. Sie wären, wenn denn das städtebauliche Ziel legitim wäre und die Regeln besser begründet und abgefasst wären, einzubeziehen. Ansonsten könnte auch aus diesem Grund das städtebauliche Ziel mangels Eignung der Regel nicht erreicht werden. - Für „seitliche Grenzen“ als „die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten(?) Grenzen“ muss eine bessere Formulierung gesucht werden. Vorschlag: „...wobei als seitliche Grenzen die an Erschließungsstraßen endenden Flurstücksgrenzen zwischen Baugrundstücken gelten.“ Zu beachten ist, dass manche Grundstücke nicht - wie in der Regel vorausgesetzt - zwei, sondern nur eine Grenze dieser Art haben. Ist bei nur einem „Grenzabstand“ dieser dann freizuhalten?	Doppelhäuser zeichnen sich dadurch aus, dass beide Haushälften an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden. Somit werden 2 Grundstücke geschaffen. An dieser gemeinsamen Grundstücksgrenze werden Gebäude errichtet, die nicht den §12 bzw. §14 der BauNVO entsprechen. Insofern sind Nebenanlagen und Garagen entsprechend dieser Paragraphen an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Da die Grundstücksgröße einer Doppelhaushälfte mindestens 400 m² (und somit 100 m² mehr als bei einem Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten) beträgt, ist die aufgelockerte Bauweise in den überwiegenden Fällen dennoch sichergestellt. Mit der Festsetzung 2.6 Einfriedung der Baugrundstücke ist ausgeschlossen, dass die Grundstücke mit „undurchsichtigen Einfriedungen (..) mit zwei Metern Höhe“ geschlossen werden können, da mind. 50% der Grundstücksgrenzen mit Heckenpflanzungen einzufrieden sind. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bereits in älteren Bebauungsplänen formulierte anderslautende Festsetzungen mit gleicher Zielsetzung haben mangels Eindeutigkeit zu Problemen bei der Genehmigung von Grenzbauten geführt. Daher hat diese Festsetzung jahrelang zu einer eindeutigen Beurteilbarkeit geführt. Bei zukünftigen verbindlichen Bauleitplanverfahren kann diese Festsetzung ggf. überprüft werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Ohne entsprechende Korrekturen bliebe die Regelung nach Bestimmtheit, Eignung und Verhältnismäßigkeit mangelhaft. Aber sie genügte auch korrigiert noch immer nicht dem Grundsatz der Erforderlichkeit (s. oben). Differenzierung nach Einzel- und Doppelhäusern. In 7.1.5 der Begründung wird beschrieben, dass viele Einzelhäuser mit zwei Wohnungen ausgestattet sind. Das dient der Begründung, weshalb für mindestens 600 m² große Einzelhausgrundstücke zwei Zu-/Abfahrten á vier Meter Breite oder eine in acht Meter Breite zulässig sein sollen, wenn die beiden Wohnungen von der Straße aus gesehen nebeneinander angeordnet sind. Dies aber entspräche Verhältnissen wie bei Doppelhäusern. Daher erscheint die Beschränkung der maximalen Gebäudeausdehnung auf 15 Meter gegenüber 20 Metern bei Doppelhäusern als städtebaulich unbegründet. Wenn die Wirkung von 20 Meter großen Doppelhäusern zumal dann als städtebaulich unschädlich gilt, wenn deren äußere Grenzabstände mit Nebenanlagen geschlossen werden dürfen, ist die Unzulässigkeit von 16 Meter großen Einzelhäusern mit mindestens einseitig freigehaltenem Grenzabstand ein unzulässiger und städtebaulich unbegründeter Eingriff in die Baufreiheit und das Eigentumsrecht Firsthöhenfestsetzung im Bebauungsplan Im Bebauungsplan (Plandarstellung und Textliche Festsetzungen) können gemäß § 16 BauNVO Gebäudehöhen („die Höhe baulicher Anlagen“), nicht jedoch - wie hier geschehen - Firsthöhen festgesetzt werden. Firsthöhen gibt es nur bei Gebäuden, die entsprechend gestaltete Dachformen haben. Solche Dachformen sind hier in den Örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben. Daher gehört auch die Begrenzung von Firsthöhen in die Örtlichen Bauvorschriften. Alternativ	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Eine Gleichartigkeit von Doppelhäusern und Einzelhäusern mit 2 Wohneinheiten ist nicht gegeben. Die Errichtung eines Doppelhauses ist nur auf Grundstücken mit mind. 800m² Grundstücksfläche zulässig. Für den Bau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten ist dagegen ein Grundstück mit mind. 600 m² Fläche erforderlich. Die abweichende Bauweise mit 15m bzw. 20m max. Gebäudelänge ist in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche sowie der Grundstücksgröße zu betrachten. Auch bei Doppelhäusern ist eine seitliche Grenze von Nebenanlagen freizuhalten. Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entstammt dem §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Über das Maß der baulichen Nutzung enthält die BauNVO Regelungen in den §§ 16-21a. Die Festsetzung über die Höhe der baulichen Anlagen ist in §16 Abs 2 Nr. 4 BauNVO geregelt. Gem. Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (Fickert/Fieseler, 13. Auflage) sei die Höhe der baulichen Anlage im B-Plan zu bestimmenden Bezugspunkten

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	ist im B-Plan nicht die Firsthöhe, sondern die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Ungeeignete Höhenfestsetzungen Die städtebauliche bzw. stadtgestalterische Wirkung von Traufwand- oder Firsthöhen geht aus von ihrer relativen Höhe zu nächstgelegenen öffentlichen Flächen z.B. der Straßenräume. Im vorliegenden Fall wurden die Höhen jedoch durch die Angabe von NHN-Höhen auf den mittleren Meeresspiegel bezogen. Zunächst fehlt vor diesen Höhenangaben das Plus-Zeichen. Schwerer fällt jedoch ins Gewicht, dass als weitere Bezugshöhe ein noch einzumessender Höhenfestpunkt angegeben ist. Von einem solchen Festpunkt kann zwar die NHN-Höhe abgeleitet werden, er selbst befindet sich jedoch in einer anderen Höhenlage und kann daher nicht die Bezugshöhe sein. Wenn es beispielsweise in den Örtlichen Bauvorschriften heißt, die Traufwandhöhe sei das Maß zwischen dem festzulegenden Höhenfestpunkt und den äußeren Schnittlinien zwischen Außenwand und Dachhaut“, dann ergibt sich ein eklatanter Widerspruch zu dem festgesetzten Höchstmaß von + „5,30 m NHN“; denn das Gelände, auf dem der Höhenfestpunkt dargestellt werden wird, hat bereits ein Niveau von etwa + 1,00 m NHN. Es wird in 7.1.6 der Begründung auch bestimmt, dass vor der Einmessung der Höhenfestpunkte die in den angrenzenden Baugebieten angegebenen Höhen der Kanaldeckel als Höhenfestpunkte gelten. Diese Höhen sind in der Planunterlage vermerkt und differieren um 70 cm. Solche Höhenunterschiede im Plangebiet führen bei einheitlich auf Meeresspiegelhöhe bezogenen Obergrenzen zur Ungleichbehandlung. Dieser Höhenunterschied der Geländeoberfläche zeigt bereits deutlich,	festzusetzen. „Die Höhenangabe kann sich nach Nr. 2.8 PlanzVO auf die Traufhöhe (TH), die Firsthöhe (FH) oder allgemeiner auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen beziehen. ... Für Gebäude mit Flachdächern ohne First und Traufe wird zweckmäßig die Oberkante (OK) Gebäude ... festgesetzt“. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die maximale Gebäudehöhe max. 9,0m betragen darf. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte mittig vor dem betreffenden Grundstück gemessen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	dass auf Meeresspiegel bezogene Höhenbegrenzungen für stadtgestalterische Zwecke ungeeignet sind. Siehe Bild 4 des Anhangs. Alle Formulierungen zu Höhenbegrenzungen in Begründung, Plandarstellung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften können genügende Rechtssicherheit nicht schaffen und führen daher wohl zu deren Nichtigkeit. Baumpflanzungen Es fehlt die Pflanzliste. Schallschutz 1.9 der Textlichen Festsetzungen enthält die Anforderung, es seien „<i>bei der Grundrissgestaltung alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume von der Erschließungsstraße abzuwenden</i>“. Eine solche Anforderung ist weder ausreichend bestimmt, noch ist die Einhaltung praktikabel oder überprüfbar. Sie ist daher mit großer Wahrscheinlichkeit nichtig. Traufwandhöhen Auf 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften treffen die oben genannten Gründe für ungeeignete Höhenbezüge ebenfalls zu. Zu den Auswirkungen siehe auch Bild 5 des Anhangs. Da es Dachformen gibt, die den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen, jedoch keine Traufwände haben, gelten für sie als Höhenbegrenzung lediglich die Vorgaben zu Firsthöhen. Insofern greifen die Regeln nicht für z.B. quadratische Einzelhäuser mit vier gleichen Giebeln oder solche	Die Festsetzungen dienen der Einhaltung ortstypischer Bauweisen und sind ausreichen durch die Vorgaben des BauGB, der BauNVO sowie der NBauO begründet. Die Pflanzliste lag den Auslegungsunterlagen leider nicht bei. Sie ist in der Festsetzung 1.8 enthalten. Über den Inhalt des angepassten Bebauungsplanes wird in einer erneuten Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB informiert. Die Festsetzung ist nur teilweise zitiert. Die Festsetzung enthält konkrete Vorschriften zur Einhaltung der baulichen Ausführungen zum Schallschutz gem. DIN 4109 Tabelle 10. Die in der Planunterlage eingetragenen Höhenangaben befinden sich außerhalb des Plangebietes. Da an den Altendeichsweg (Höhe von 1,25m NHN kein Anschluss erfolgt, ist diese für die weitere Ausbauplanung auch nicht maßgeblich. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Außenmauerwerks und der Dachhaut verstanden (s.a. Kommentierung

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	mit nach innen zusammenlaufenden Pultdächern. Daher sind Außenwände mit einer Höhe möglich, die mehr als doppelt so hoch wie die höchstzulässigen Traufwände sind. Das in 7.2.1 der Begründung genannte Ziel, überdimensionierte Gebäude verhindern zu wollen, wird daher nur unvollständig gewährleistet, weshalb die Regel einerseits ungeeignet ist und andererseits Bauwillige benachteiligt, die konventionelle Dachformen planen. Siehe dazu auch Bild 6 des Anhangs. Dachneigung Die in 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Mindestdachneigung schließt Dachbegrünungen aus oder erschwert sie sehr wesentlich. Das ist in einer Zeit, in der im Hinblick auf Klimaschutz, Zwang zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und im Hinblick auf die Erhaltung der Artenvielfalt neue und existentiell wichtige Anforderungen an die Siedlungstätigkeit zu stellen sind, kontraproduktiv. Die Anforderungen aus § 1 Nr. 7 BauGB und aus § 1a Abs. 5 BauGB sind daher in nicht genügender Weise umgesetzt worden. Die Begründung stützt sich lediglich auf frühere, das Ortsbild bisher ausmachende Bauformen, ohne diese Gestaltungsaspekte gegen zukünftig notwendige Entwicklungen, über die bereits öffentlicher Konsens besteht, abgewogen zu haben. Die Begründung erscheint insofern unzureichend, und die Regelung ist offenbar abwägungsfehlerhaft festgesetzt worden. Weit über das Ziel hinausgeschossen wird damit, dass für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Kellerlichtschächte usw. andere Dachneigungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Will jemand also eine 10° geneigte Glasscheibe als Eingangsüberdachung oder Abdeckung für einen Kellerlichtschacht verwirklichen, so muss dafür zunächst ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt und von der BauAB genehmigt werden. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck des § 62 NBauO, der	Fickert/Fieseler zu §16 Abs. 2 BauNVO), unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut und/oder die Traufrinne befinden. Die Definition schließt die Darstellungen des Bildes 6 der Anlage aus. Der Stellungnahme wird vom Grundsatz her gefolgt. Die Errichtung eines Gründaches ist nach den gegenwärtigen Festsetzungen nur für die zulässigen Nebenanlagen geeignet. Allerdings entspricht die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen dem Ortsbild in der Stadt Norden, der gewünschten städtebaulichen Gestaltung sowie den Leitlinien des Norder Baulandmanagements. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme abgeändert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Bauvorhaben in solchen Wohngebieten genehmigungsfrei stellt, um unnötigen Zeit- und Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Hätte man formuliert: „<i>Von dieser Regelung ausgenommen sind...</i>“, so hätte unnötiger Bürokratieaufwand vermieden werden können. Dachform Es wurde lediglich bestimmt, dass Dächer innerhalb eines zulässigen Winkelbereiches geneigt sein müssen. Danach sind Pultdächer zulässig. Siehe dazu auch Bild 7 des Anhangs. Das bereits zeigt, dass in der Begründung angegebene Gestaltungsziele, die ja eine gewisse Einheitlichkeit im Siedlungsbild ergeben müssten, verfehlt werden können, ein schlüssiges Gestaltungskonzept auch nicht vorliegen kann. Entsprechende Regeln dürften daher als nichtig anzusehen sein. Ungeeignete Begründungen zur Dachform In 7.2.2 der Begründung werden auch Mansardendächer als ortstypisch und zulässig angegeben. Die aber haben in der Regel untere Dachflächen mit größeren Neigungen als 60° und obere Dachflächen mit geringeren Neigungen als 30°, weshalb sie durch die tatsächlich aufgestellten Neigungsregeln praktisch ausgeschlossen werden. Das ist weiteres Indiz für Regeln, die ohne schlüssiges Gestaltungskonzept und mit ungeeigneten Formulierungen festgesetzt werden. Der Eindruck eines mangelnden Gestaltungskonzepts und mangelnder Umsetzung in Regeln ergibt sich auch durch den Bezug auf typische, symmetrische Dachformen, wozu aber eine Gestaltungsregel nicht aufgestellt wurde. Auch der Hinweis in der Begründung, untypische Dachformen seien unzulässig, ohne dass zu Dachformen (außer der Neigung) Regeln aufgestellt wurden, verstärkt das Bild konzeptloser Gestaltungsabsichten. Entwurfsverfasser und die BauAB erhalten keine	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das aufgehende Außenmauerwerk bildet mit der Dachkante eine Traufe, so dass Pultdächer über zwei Traufen verfügen. Da die Traufe max. 5,30m NHN betragen darf, ist ein Pultdach als Dach eines Wohnhauses im Sinne der Festsetzung ausgeschlossen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die festgesetzten Dachneigungen ermöglichen die ortstypischen Dachformen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Mansarddach. Schon die Festlegung der Neigungsbandbreiten lässt die gewünschten Dachlandschaften zu bzw. schließt die Unerwünschten aus. Es bedarf keiner weiterführenden Regularien, die eher verwirren als für die Beurteilung hilfreich sind.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Hinweise darauf, welche konkreten Dachformen als untypisch und unzulässig gelten sollen. Die Hinweise auf die Gesamterscheinung des Ortsbildes, auf Ortstypisches und auf regionale Verbreitung sind nicht durch die Ermächtigungsgrundlage des § 84 NBauO gedeckt. Danach müssen sich baugestalterische Anforderungen auf bestimmte Teile des Gemeindegebiets beziehen. Das erfordert die Ableitung eines bestimmten Gestaltungskonzepts aus der Gestaltung nächstgelegener Baustrukturen, nicht aber aus für den gesamten Ort oder die Region Typischem. Im vorliegenden Fall mangelt es an einem geeigneten Konzept und einer daraus entwickelten Satzung. Das führt im Rahmen von Normenkontrollverfahren zur Feststellung der Nichtigkeit. Dacheindeckung Die Angaben zu den zulässigen Farben von Eindeckungsmaterialien verhindern nicht, dass für die Gebäude und einzelne Dachflächen je Einzelhaus oder je Doppelhaus unterschiedliche Farben verwendet werden. So kann eine Doppelhaushälfte mit schwarzen, die andere mit roten Materialien eingedeckt sein. Oder es kann die Vorderseite bei einem Einzelhaus mit braunem, die Rückseite mit grauem Material eingedeckt sein. Es fehlt insofern die Anforderung an die Einheitlichkeit der Eindeckung auf Einzelhausgrundstücken und auf Doppelgrundstücken eines Doppelhauses. Dabei sollte jedoch gewährleistet werden, dass auf dem Grundstück eines mit roten Ziegeln gedeckten Einzelhauses auch ein mit Reet gedeckter Gartenpavillon zulässig bleibt. Die Farbangaben enden mit dem Hinweis, dass Einschränkungen möglich sind. Eine solche Regelung ist wegen Unbestimmtheit unzulässig und daher nichtig. Entwurfsverfasser wissen nicht, welche Einschränkungen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ermächtigungsgrundlage des § 84 NBauO ebendiesen Zweck vor: „Um bestimmte städtebauliche oder ökologische Absichten zu verwirklichen können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des §9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes 1. Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben Sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen stellen. ...“ (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO). Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es ist richtig und zulässig, dass jeder Hauseigentümer im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen über seine Materialien bestimmen kann. Die Festsetzung wird zur Klarstellung wie folgt ergänzt: Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig. Baustoffe und Bauprodukte wie z.B. Dachziegel und Verblendsteine werden nicht entsprechend der RAL-Farbpalette hergestellt. Insofern sind direkte Zuordnungen nicht immer möglich, so dass eine Ähnlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	die BauAB und aus welchem Grund noch vornehmen wird und welche Farbtöne dann noch zulässig bleiben. Für Nebenanlagen sind Abweichungen ausnahmsweise zulässig, was, wie oben bereits zur Dachneigung beschrieben, Anträge auf Ausnahmegenehmigung erforderlich macht, bevor die Verfahrenserleichterung gemäß § 62 NBauO in Anspruch genommen werden kann. Es ist umzuformulieren: „<i>Davon ausgenommen sind...</i>“. Dass nach den getroffenen Regeln Dachbegrünungen unzulässig sind, ist ein Widerspruch zu den Anforderungen des BauGB in den §§ 1 und 1a, ist unzeitgemäß und nicht nachvollziehbar. Außenwände Die Regel schließt Fassadenbegrünungen aus, da dann das vorgeschriebene Fassadenmaterial nicht mehr sichtbar wäre. Es fehlt diesem Ausschluss an städtebaulicher Begründung. Er ist daher nicht nachvollziehbar und wohl als nichtig anzusehen. Der Ausschluss steht auch ökologisch wünschenswerten Fassadengestaltungen entgegen. Hinter Fassadenbegrünungen befindliche Fassadenmaterialien wären städtebaulich irrelevant, können daher auch keiner Gestaltungsregel unterworfen werden. Es sollen mindestens 50% der Fassadenflächen mit Vormauerziegeln verblendet werden. Die Bezugsfläche bleibt jedoch unklar. Ist sie mit oder ohne Fensteranteile, je Gebäudeseite oder insgesamt und wie bei runden Gebäuden zu ermitteln? Das bleibt völlig unklar. Da es auf die städtebauliche Wirkung ankommt, also auf Wirkungen zu den öffentlichen Flächen hin, wäre es auch nicht im Sinne des Gestaltungsziels, wenn die 50%, welche als Putzfassade gestaltet werden	mit der RAL-Farbpalette sichergestellt sein muss. Die Bauaufsichtsbehörden sind mit der Regelung und dessen Anwendung vertraut. Die Ausnahmen sind in der Festsetzung klar definiert. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Formulierung des Stellungnehmer aufgegriffen und redaktionell geändert wird. Dachbegrünungen sind im Hinblick auf die Ausnahmen (untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen) zulässig. Die Stellungnahme wird geprüft und nach politischem Beschluss ggf. in die zukünftige Ausrichtung von Festsetzungen in den Bebauungsplänen einfließen. Fassadenbegrünungen sind nicht ausgeschlossen, sofern die Festsetzung der Außenwände eingehalten wird. Der Stellungnahme wird allerdings dahingehend gefolgt, dass die Empfehlung einer zusätzlichen Fassadenbegrünung in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen wird. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Sie wird durch die redaktionelle Änderung in der Formulierung „50% jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen“, präzisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	dürften, charakteristisch für die Straßenseite eines Gebäudes wären. Die Regelung erscheint insofern das gestalterische Ziel unter Umständen zu verfehlen. Die städtebauliche Wirkung geht lediglich davon aus, wie sich dem Betrachter ein Fassadenmaterial an seiner Oberfläche darstellt. Er kann nicht beurteilen, ob es sich um Vollmauerwerk, eine Verblendung oder um Riemchen handelt. Entsprechende Ausschlüsse (Riemchen) sind daher städtebaulich unbegründet. In der Regel kann ein Betrachter aus dem Straßenraum heraus ebenso wenig beurteilen, ob ein Material ein anderes vortäuscht. Dazu gleichen heutige Holzimitationen aus Kunststoffen zu sehr echtem Holz und weiße Kunststoffpaneele zu sehr lackierten Holzbrettern. Auch hier sind entsprechende Ausschlüsse städtebaulich nicht begründbar. Anders verhielte es sich bei einer auf ökologische Belange basierenden Begründung, die hier jedoch nicht vorliegt. Ein Betrachter kann aus dem öffentlichen Raum heraus nicht beurteilen, ob eine Konstruktion eine andere vortäuscht. Welche Konstruktion sich hinter einer Verblendung verbirgt, wird einerseits außen nicht sichtbar. Es könnte eine Holzrahmenkonstruktion sein. Andererseits täuscht bereits eine Ziegelverblendung einen Massivbau vor, der bei energiesparender Holzrahmenbauweise eben nicht vorliegt. Die nur aus einem Satz bestehende Regelung ist städtebaulich unbegründbar und unzulässig, da ein Material, das ein anderes, zulässiges Material vortäuscht, keine andere städtebauliche Wirkung entfaltet. Es könnte ja sonst das andere Material nicht vortäuschen. Im Hinblick auf heute besonders gefragte und anzustrebende Bauweisen von Passivhäusern und Null-Energie-Häusern ist die Anforderung nach Ziegelverblendungen kontraproduktiv. Die großen Dämmstärken führen zu extremem Aufwand, die Verblendschale ohne Wärmebrücken zu	Die Stellungnahme wird geprüft. Es ist denkbar, dass aus Gründen energetischer Bauweisen zukünftig Ausnahmen von den DIN Normen für Mauersteine und Mauerziegel für künftige Bebauungspläne zugelassen werden könnten. Städtebaulich gewünscht bleibt hingegen die Verblendmaueroptik, die das Bild regionaltypischer Gebäude prägt. Abweichungen bis zu 50% der jeweiligen Fassadenseite entsprechen ebenfalls regionaltypischen Beispielen mit z.B. Holz- und Putzverkleidungen. Gleiches gilt für das Beispiel holzimitierender Fassadenelemente, die oftmals brandschutztechnische Belange erfüllen, die mit Holz nicht möglich wären. Den ökologischen Belangen könnte mit einer entsprechenden Zulassung (wie z.B. Blauer Engel oder Öko-Zertifizierung) Rechnung getragen werden. Die Stellungnahme wird geprüft. Es ist richtig, dass die heutigen energieeffizienten Gebäude nach einer Abwägung des Baustoffeinsatzes hinsichtlich bauphysikalischer Eigenschaften, Nachhaltigkeit, Rezyklierbarkeit und Energieaufwand bei der Herstellung verlangen. Holzrahmenbauweise mit vorgesetztem Verblendmauerwerk ist hierbei einerseits hocheffizient hinsichtlich Dämmeigenschaften und Rohstoffeinsatz (Holzrahmenbau), allerdings auch mit einem hohen Primärenergieeinsatz (Herstellung von Klinkern) verbunden. Folgerichtig wäre eine Fassadenverschalung z.B. mit Holz. Da in Ostfriesland jedoch die Ortstypik durch Verblendmauerwerk vorherrscht, regional (bislang) wenig Holz zur Verfügung steht und weiterhin auch im hocheffizienten Wohnungsbau durch den Abwägungsprozess ein ökologisches und nachhaltiges Gebäude errichtet werden kann, wurde bislang die ortstypische Bauweise vorgezogen. Auch hinsichtlich der klimatischen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	stabilisieren oder an der tragenden Wandkonstruktion zu verankern und sie auch ohne Wärmebrücken, also ohne Verbindung zu einer von unten gedämmten Gebäudesohle, zu gründen. Statt also solchen Bauweisen Vorteile einzuräumen, erschwert das Regelwerk deren Verwirklichung und macht sie unnötig kostenaufwendig. Diese Gebäude haben üblicherweise Holz- oder Putzfassaden, die hier mit Blick auf hergebrachte Baugestaltungen weitgehend ausgeschlossen werden. Ein Anachronismus, der den Anforderungen des BauGB und einer im Zeichen von Energieknappheit und Klimawandel stehenden Zeit nicht gerecht wird! Einfriedungen Gemäß WIKIPEDIA ist eine Einfriedung „<i>eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzusichern.</i>“ In gewissem Abstand von der Grundstücksgrenze wären demnach Mauern, die gemäß NBauO in bis zu 2,00 Metern Höhe parallel zur Erschließungsstraße die Bereiche seitlich von Gebäuden schließen, zulässig. Das würde dem städtebaulichen Ziel, dem auch der einseitige Ausschluss von Nebenanlagen dienen soll, ganz offensichtlich widersprechen Insofern kann nicht gewährleistet werden, dass das städtebauliche Ziel auch erreicht wird. Die Regelungen sind daher als ungeeignet und insofern unzulässig anzusehen. Satellitenschüsseln usw. Es ist klarzustellen, dass die Regelung „<i>ortsfest installierte Sende- und Empfangsantennen sowie Satellitenschüsseln</i>“ betrifft, wenn diese „<i>von städtebaulich relevanter Größe</i>“ sind. Es kann ja nicht beabsichtigt sein, diese Regelungen auch auf Handys, Kofferradios und die Antennen vor der Garage geparkter Autos oder auf per Funk angebundene Außenthermometer anzuwenden.	Bedingungen mit dauerhaftem Wind und salzhaltiger Luft scheint der klassische Klinkerstein immer noch die besten Bedingungen für eine dauerhafte Bauweise zu schaffen. Dies zeigt sich z.B. an mit Wärmedämmverbundfassaden versehenen Gebäuden, die bereits nach 3-5 Jahren deutliche Spuren der Vermoosung oder Veralgung aufweisen. Es ist Teil eines städtebaulichen und politischen Prozesses, dass Festsetzungen an den Stand der Technik angepasst werden, so dass diese Festsetzung in zukünftigen Bebauungsplänen ggf. überarbeitet wird. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung dient dem Zweck, die Vorgarten- und Gartenbereiche zu mindestens 50% einzugrünen. Somit trägt die Einfriedung auch zu einer natürlichen und naturnahen Gestaltung des Siedlungsgebietes bei. Bauordnungsrechtlich wäre der konstruierte Fall sicherlich möglich, fraglich bleibt hingegen der Zweck – wobei in gleichartigen Siedlungsbereichen derartige Einfriedungen höchstens in Einzelfällen zu finden sind (z.B. als Sicht- oder Lärmschutzmaßnahme eines Außenwohnbereiches (Terrasse) zu Straßenzügen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Es soll vermieden werden, dass großformatige Satellitenschüsseln oder hohe Funkantennen das straßenseitige Siedlungsbild stören. Die Festsetzung wird daher redaktionell angepasst.

Nr. Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Gemeinde

Hinweis: Die gegen Sicht aus dem Straßenraum dienenden Abschirmungen schirmen auch den Empfang der Satellitenschüsseln ab. Sie müssen deshalb entsprechend hoch installiert werden und je nach Dachausrichtung den First von Hauptgebäuden oder die Dächer von Nebenanlagen um ein gewisses Maß überragen dürfen, was sie gegenüber dem Straßenraum sichtbar machen könnte! Die Regelung könnte also auf einigen Grundstücken den kostenlosen TV- und Radioempfang via Satellit unmöglich machen.

Anhang

Bild 1

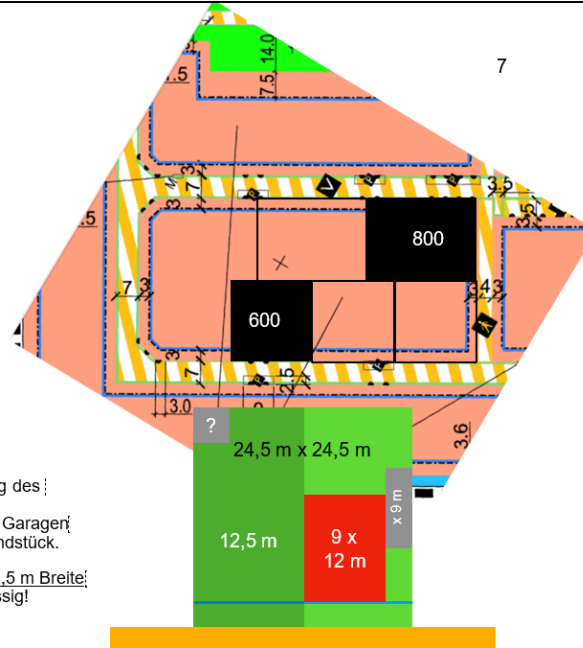
Typische Grundstücksgrößen:
Einzelhaus 600 m²
Doppelhaus 800 m²

Baufeld mit Flächen für:
6 Doppelhäuser à 800 m² bzw. 8 Einzelhäuser à 600 m²

Bild 2

Zwang zur einseitigen Freihaltung des
„Grenzabstands“ von
Nebenanlagen als Gebäude und Garagen
beim Einzelhaus auf 600 m² Grundstück.

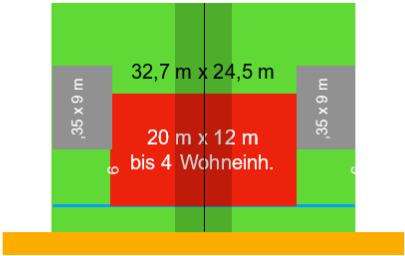
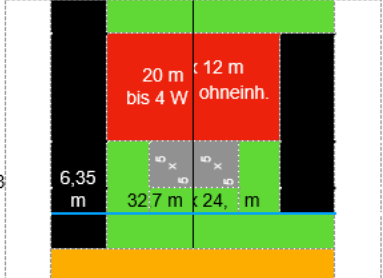
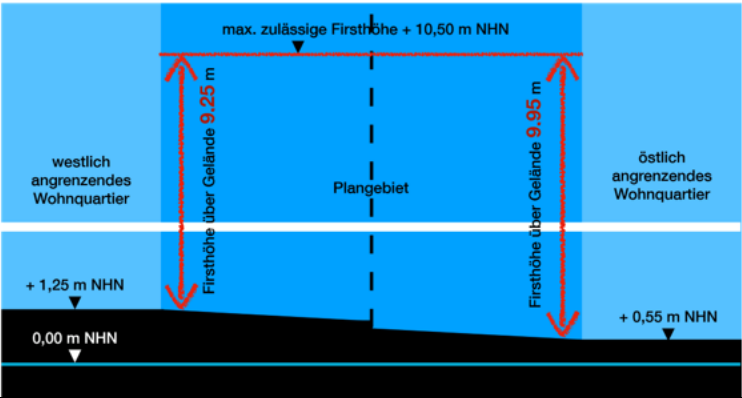
Im zweiten Grenzabstand von 12,5 m Breite:
keine weitere Nebenanlage zulässig!



Abwägungstabelle Stadt Norden
Bebauungsplan Nr. 202 "Südlich Wigboldstraße"

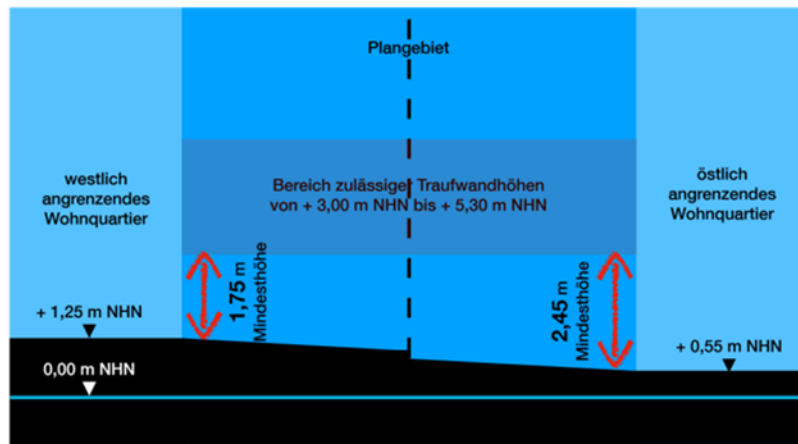
Nr. Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Gemeinde

	Bilder 3a Zwang zur einseitigen Freihaltung des „Grenzabstands“ von Nebenanlagen als Gebäude und Garagen beim Doppelhaus auf 2 x 400 m² Grundstück. Zwei Baugrundstücke und Gebäude mit je nur einseitigem Grenzabstand in 6,35 m Breite. Entweder: Keine Nebenanlagen an gemeinsamer Grenze, obwohl sie dort städtebaulich nicht wirksam wären.	
	Bild 3b Oder: Keine Nebenanlagen an äußeren Seiten, was größere Grundstücke erfordert und städtebauliche und private Probleme schafft. Bild 4 Festsetzung maximaler Firsthöhen mit Bezug auf die Höhe des Meeresspiegels ergibt unterschiedliche städtebauliche Wirkungen in Abhängigkeit von der Geländehöhe. (unmaßstäbliche Schemadarstellung)	 
	Bild 5 Auswirkung der Höhenangaben bei Traufwandhöhen	

Nr. Stellungnahme

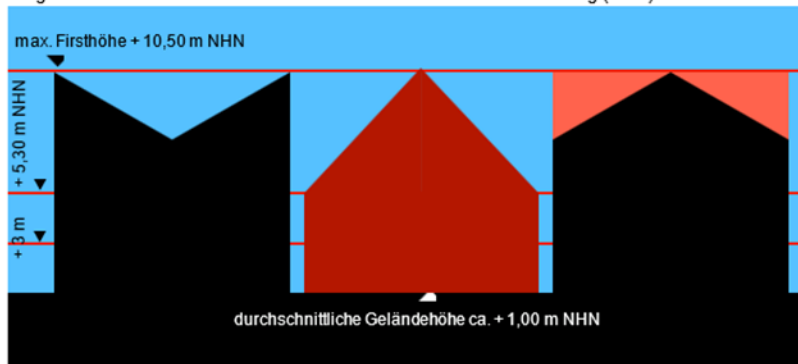
Abwägungsvorschlag der Gemeinde

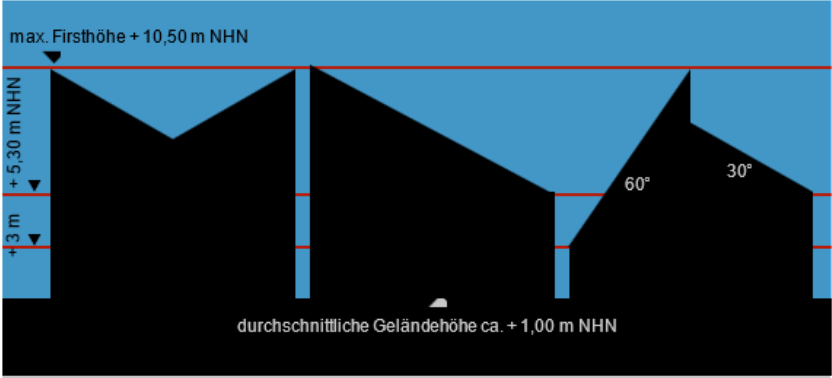


9

Bild 6

Bauformen bei 10 m Gebäudebreite ohne Traufwände (30° Dachneigung) im Vergleich zu konventioneller Dachform mit maximaler Höhengestaltung (Mitte)



Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Bild 7 Zulässige Pultdachformen am Beispiel 10 m breiter Gebäude 	
5	Privatperson 05 mit Schreiben (Eingang) vom 24.02.2023	
	Dem neuen Wohnraumangel ökologisch begegnen Der Wohnraumangel ist in vielen Städten ein immenses soziales Problem. Gleichzeitig verfehlt der Gebäudesektor seit Jahren seine Umwelt- und Klimaziele, leider auch in diesem Flächennutzungsplan der Stadt Norden. Gerade die Stadt Norden kann für mehr Umweltschutz beim Wohnraumbau sorgen, indem der vorhandene Gebäudebestand im Stadtkern, wo immer möglich, erhalten bleibt oder sinnvoll umgebaut und umgenutzt wird. Klimaemissionen und unnötig hohe Rohstoffverbräuche lassen sich so am einfachsten vermeiden. Große Areale in der Innenstadt sind ohne Perspektive, aber neues Land soll versiegelt werden. Wie ist dieser Sachverhalt zu klären? Was wir in Norden brauchen, sind klimaresiliente Siedlungen mit einer klug geplanten blauen und grünen Infrastruktur aus Wasser und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Innenentwicklung sowie die Revitalisierung von Altflächen allein reicht nicht aus, da der Bedarf an neuem Wohnraum zu groß geworden ist. Die Stadt hat keine Möglichkeit, Einfluss auf nur teilgenutzte oder sogar leerstehende Altgebäude in gewachsenen Siedlungsgebieten zu nehmen. Viele Altgebäude werden als Zweitwohnungen genutzt und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Durch die Innenentwicklung sind in den letzten Jahren einige Mehrfamilienhäuser entstanden und werden nach Stand der Genehmigungen noch entstehen. Diese Art Wohnungen deckt den Bedarf allerdings nicht ab, so dass es kommunaler Wille ist, zusätzlich zu den geplanten innerstädtischen Maßnahmen Wohnraum in Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Stadtgrün zur Erholung von Natur und Mensch. Dies ist im vorgestellten Plan nicht zu erkennen! Gerade unter dem Aspekt des HQ extrem Bildes ist dies eine verpflichtende Aufgabe der Stadt. Wie wirkt der Flächennutzungsplan unter der Bedrohung des HQ extrem/ HQ200 d m entgegen? Beim dringend benötigten Wohnraum können wir gleichzeitig Umwelt und Klima schützen. Angesichts des enormen Ressourcenbedarfs im Planungsraum müssen wir Wohnraumschaffung, Ressourcenschonung und Klimaanpassung zusammendenken. Wenn neuer Wohnraum in erster Linie in Innenstädten und auf Siedlungsbrachen entsteht und Bestandsgebäude saniert und umgebaut werden, spart das Energie, Abfälle und Treibhausgase und senkt den Flächenverbrauch. Warum entwickelt die Stadt sich nicht nach innen und versiegelt stattdessen, wie in der Vergangenheit, neue Grünflächen? Wir brauchen eine Neuausrichtung in der Flächenentwicklung! Warum wird die 99. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES vorgeschlagen und nicht ein „Neue“ Flächenentwicklung konform mit den Klimazielen entwickelt? Dafür müsste man weg von der Fokussierung auf den Primärenergieverbrauch hin zu einer Lebenszyklusbetrachtung von Neubau und Bestand, die die gesamte Treibhausgasbilanz in den Blick nimmt. Neben dem dringend nötigen Neubau müssen wir vor allem den Umbau und die Umnutzung bestehender Gebäude stärker in den Fokus rücken, sonst werden wir unsere Klima- und Ressourcenschutzziele im Gebäudesektor krachend verfehlen. Die sozial-ökologische Transformation von Norden braucht einen Paradigmenwechsel. Neuer Wohnraum im Bestand spart Rohstoffe	Hinsichtlich des Hochwasserbelanges wurde begleitend zum Bebauungsplan ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches nach den gesetzlichen Vorgaben die Belange u.A. des Überflutungsschutzes beinhaltet. Dem Inhalt der Stellungnahme wird grundsätzlich gefolgt. Jedoch ist zur Schaffung von benötigtem Wohnraum das Mittel der Nachverdichtung zwar wünschenswert, jedoch aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne nicht überall umsetzbar. Die Standortwahl zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Resultat einer Abwägung aus städtebaulichen Zielen (im Stadtentwicklungskonzept ist diese Fläche als geeignet zur Siedlungserweiterung eingestuft) und Flächenverfügbarkeit. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde mit der Aufstellung des Umweltberichtes und den dortigen Maßnahmen zur Eingriffskompensation ausreichend Rechnung getragen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht dem derzeitigen Stadtentwicklungsleitbild und der bisherigen politischen Orientierung. Um derartige Ziele zukünftig umsetzen zu können, bedarf es u.A. der Anpassung der übergeordneten Planungsrichtlinien und der eventuellen

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	und schützt die freie Landschaft vor weiterer Zersiedlung. Außerdem müssen wir viel mehr Baustoffe recyceln und in den Kreislauf führen. Können diese Forderungen noch in die Flächenentwicklung aufgenommen werden? Warum werden in dem Bebauungsplan nicht die neuen Leitbilder der dreifachen Innenentwicklung festgeschrieben? Das bedeutet, dass die Stadtplanung der Zukunft die drei Säulen <u>kompaktes Bauen</u>, <u>gesundes Stadtgrün</u> und <u>nachhaltige Mobilität</u> nicht gegeneinander ausspielen darf. Können in einem Flächennutzungsplan passende Mobilitätsalternativen, also ein erweitertes ÖPNV- und Sharingangebot, sowie zusätzliche Fahrradstraßen und Fußgängerflächen festgeschrieben werden - in der jetzigen Fassung ist dies nicht zu erkennen. Als grundlegendes Ziel wird die Errichtung ortstypischer Bebauung für Familien und Zugezogene als Dauerwohnsitz genannt. Es ist nicht ersichtlich warum die Fläche im Bebauungsplan dann nicht als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen wird. Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die gemäß § 4 III BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen mit dem Ziel eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet zuzulassen. Eine Begründung, warum genau mit diesem Ziel nicht die Schaffung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO zielführender wäre, erfolgt nicht. Straßenquerschnitt Q1/Q2: Ziel des nationalen Radverkehrsplans 3.0 der Bundesrepublik Deutschland ist es, das alle Altersgruppen von Kindern bis Senioren sicher Radfahren können. Es muss geprüft werden, inwiefern die geplanten Straßenquerschnitte dem Rechnung tragen und ein baulich getrennter Fahrradweg zielführender wäre.	Neuorientierung der textlichen und gestalterischen Festsetzungen. Daher ist eine Änderung in diesem Planverfahren nicht möglich. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung fußt auf den regionalen Vorgaben der Siedlungsentwicklung unter Einbeziehung der Belange der Mobilität und des Landschaftsbildes sowie des Stadtgrüns. Die Erweiterung von ÖPNV-Konzepten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern des Verkehrskonzeptes der Stadt Norden. Dies befindet sich zur Zeit in der Bearbeitung. Die Belange des fuß- und radläufigen Verkehrs sind in der Planung mit Fußweg zur benachbarten Siedlung, Ost-West- sowie Nord-Süd-Querung sowie der Auslegung der Straßenquerschnitte berücksichtigt. Sowohl reine als auch allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen bzw. vorwiegend dem Wohnen. In einem reinen Wohngebiet wären u.A. 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 Belebung des Gebiets ausdrücklich erwünscht und führt zu kürzeren Wege zur Nahversorgung des Wohngebietes. Die Begründung wird hinsichtlich dieser Argumentation im Kap. 3.1 ergänzt. Auf den Planstraßen (Q1, Q2 und Q3) ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Die konkrete Führung des Radverkehrs innerhalb der mit Q1 und Q2 bezeichneten Verkehrs-flächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Eine Möglichkeit wäre, den Radfahrerbereich mit einem Sicherheitsstreifen (wie z.B. Hering-, Uffenstraße oder Am Markt) zu versehen. Durch die Geschwindigkeits-

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Zudem enthält die 54. Verordnung zur Änderung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften (BGBl. 1 2020 S. 814), die am 28.04.2020 in Kraft getreten ist, wesentliche Änderungen zur Stärkung des Radverkehrs. Diese sind für die Planungen von Straßenquerschnitten bindend, auch wenn sie noch nicht in den anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt werden. Im Bereich der Planstraßen Q1 und Q2 müssen die Radfahrer (auch Kinder!) aktuell mit auf der Straße fahren. Ein Bereich für Fußgänger ist gar nicht vorgesehen. „Motorisierter Verkehr“: Es wird erläutert, dass „Für den Fall, dass die Planstraße Q1 in Verlängerung der Straße „Am Norder Tief“ gesperrt wird, [...] ein neuer, kurzer Verbindungsstich in die örtlich angrenzende „Bürgermeister-Siedlung“ als Not-Erschließung [dient]. Dieser Verbindungsstich dient gleichermaßen als Not Zuwegung der neuen Siedlung für die Fahrzeuge der Feuerwehr oder Polizei und besitzt eine Gesamtbreite von 5,0 m.“ ○ Die Begründung für die Not Zuwegung muss in zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen werden, damit diese auch bindet ist. Die Regelung muss so kenntlich gemacht werden, dass eine verkehrliche Nutzung durch motorisierten Verkehr in anderen Fällen ausgeschlossen wird. ○ Wir schlagen vor die entsprechende Fläche als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ zu schraffieren und mit Fußgängersymbol und zusätzlich mit einem „N“ für Not Zuwegung zu kennzeichnen. Die grüne Straßenbegrenzungslinie muss entfallen. Im textlichen Teil muss dann festgehalten werden, dass	begrenzung wird diese Maßnahme nicht als zwingend erforderlich angesehen. Zudem ist das Plangebiet über einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg an die benachbarte Siedlung angeschlossen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Planerisch ist die dargestellte Form als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausreichend. Eine Plansignatur als Notzuwegung ist in der Planzeichenverordnung nicht vorgesehen. Es wird im Straßenausbau eine Absperurmaßnahme (Umlegpoller o.ä.) eingebaut, um das Durchfahren mit PKW zu vermeiden. Die erwähnte Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet. Die Fuß- und Radwegkennzeichnung ist genau für den Zweck, eine Notzuwegung sicherzustellen, nicht als solcher im Bebauungsplan bezeichnet. Es wird im Straßenausbau eine Absperurmaßnahme (Umlegpoller o.ä.) eingebaut, um das Durchfahren mit PKW zu vermeiden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	die Nutzung für den motorisierten Verkehr nur bei Sperrung der Planstraße QI erlaubt ist und als Not Zuwegung für Feuerwehr und Polizei. ○ Eine darüber hinaus gehende Nutzung muss auch deshalb unbedingt vermieden werden, da es sich bei der angrenzenden Bürgermeister-Siedlung um Spielstraßen handelt, die nur an bestimmten Stellen Begegnungsverkehr ermöglichen, da die Straßen sehr schmal ausgebaut wurden. Zusätzlicher motorisierter Verkehr würde die spielenden Kinder gefährden. ○ Es handelt sich bei dem Verbindungsstich in die örtlich angrenzende "Bürgermeister- Siedlung" um die einzige Verbindung des Neubaugebietes mit den angrenzenden Wohnbaugebieten für Fußgängerverkehr, sofern die Fußgänger nicht über die Erschließungsstraße zusammen mit PKW, LKW und Fahrrädern in das Wohnbaugebiet gelangen wollen. Es muss überprüft und in der Begründung dargestellt werden, ob die Anbindung für Fußgänger mit nur einer einzigen Wegeverbindung und Radfahrer mit darüber hinaus einer geplanten Nutzung der Erschließungsstraße mit den Strategien und Zielen des „Leitbild Mobilität" der Stadt Norden vereinbar ist. ○ Die Überprüfung mit der Vereinbarkeit der Strategien und Zielen des „Leitbild Mobilität" der Stadt Norden muss auch für den ÖPNV erfolgen.	Eine darüber hinausgehende Nutzung ist nicht vorgesehen. Die entsprechende Abwägung hat im Entwurfs- und Planungsprozess bereits stattgefunden. Die Planung zeigt das Ergebnis mit den – im Vergleich zum Vorentwurf – abgeänderten Straßenquerschnitten und Verkehrswegebreiten. Die Planung steht im Einklang mit den Aussagen des Leitbilds Mobilität 2035. Das Mobilitätskonzept befindet sich noch in der Entwicklung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Grundstücksgrenzen, Grabenverlauf und Baugrenze ○ Aktuell verlaufen die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Bürgermeister- Dr.-Schöneberg-Str. nicht wie üblich in der Grabenmitte, sondern in der östlichen Grabenböschung oder an der grundstücksabgewandten Seite der Grabensohle. Der Graben befindet sich somit zum überwiegenden Teil auf den Grundstücken an der Bgm.-Dr.- Schöneberg-Straße. Um die Unterhaltungslast gleichmäßig auf die angrenzenden Grundstücke und Grundstückseigentümer zu verteilen, soll im Rahmen der baulichen Erschließung des Baugebietes die Mitte der Grabensohle auf die Grundstücksgrenze verlegt werden. Der Grenz- und Grabenverlauf würde dann der gängigen Praxis entsprechen, die Unterhaltungslast gleichmäßig auf die Anlieger verteilen und somit Streitigkeiten zwischen den Anliegern in der für die Entwässerung wichtigen jährlichen Grabenunterhaltung vorbeugen. ○ Es ist positiv anzumerken, dass im Vergleich zum letzten Planungsstand, die Abstände der Baugrenze zur bestehenden Bgm-Siedlung wieder auf 10m festgelegt wurden. Die Baugrenze soll auf der gesamten Strecke 10m und nicht nur teilweise, insbesondere an den Schaugraben, nicht unterschreiten, da hierdurch sichergestellt werden kann, dass die wichtige jährliche Grabenunterhaltung bei Bedarf auch maschinell durchgeführt werden kann.	Eine Verlegung des Grabens ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Der Graben dient der Entwässerung der Bgm-Schöneberger-Str. bzw. ist Bestandteil des Entwässerungskonzepts der bestehenden Siedlung. Die neu entstehenden Grundstücke werden nicht an diesen Graben angeschlossen, sondern gem. Oberflächenentwässerungskonzept in anderer Richtung abgeführt. Eine derartige Maßnahme hätte eine Neuvermessung aller an dem Graben gelegenen Grundstücke der benachbarten Siedlung zur Folge und wäre allenfalls privat mit dem Vorhabenträger zu regeln. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Schalltechnischer Bericht - Der Bericht betrachtet nur die von dem Verkehrslärm der geplanten Haupteerschließung zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich des Plangebietes. Die zu erwartenden Schallimmissionen auf die Bestandbebauung wurden nicht berechnet und beurteilt, dies muss nachgeholt werden. (insbesondere der Anschluss im Bereich Zuckerpolderstraße/Am Norder Tief) - Die Ergebnisse des Berichts müssen bei der Überschreitung von Grenzwerten (tags und/oder nachts) in den B-Plan übernommen werden.	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass in den Karten des Lärmschutzgutachtens die von der Haupteerschließung ausgehenden Schallpegel nur innerhalb der Neubau-Siedlungsfläche kartiert sind. Die dortigen Abstände sind jedoch aufgrund der gleichen anzunehmenden Geschwindigkeit auch auf den Einflussbereich südliche Erschließungsstraße zur bestehenden Siedlung übertragbar. Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Die zulässigen Grenzwerte werden auch bei den bestehenden Wohnhäusern eingehalten.
5	Privatperson 06 mit Schreiben (Eingang) vom 24.02.2023	
	Dem neuen Wohnraumangel ökologisch begegnen Der Wohnraumangel ist in vielen Städten ein immenses soziales Problem. Gleichzeitig verfehlt der Gebäudesektor seit Jahren seine Umwelt- und Klimaziele, leider auch in diesem Flächennutzungsplan der Stadt Norden. Gerade die Stadt Norden kann für mehr Umweltschutz beim Wohnraumbau sorgen, indem der vorhandene Gebäudebestand im Stadtkern, wo immer möglich, erhalten bleibt oder sinnvoll umgebaut und umgenutzt wird. Klimaemissionen und unnötig hohe Rohstoffverbräuche lassen sich so am einfachsten vermeiden. Große Areale in der Innenstadt sind ohne Perspektive, aber neues Land soll versiegelt werden. Wie ist dieser Sachverhalt zu klären?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Innenentwicklung sowie die Revitalisierung von Altflächen allein reicht nicht aus, da der Bedarf an neuem Wohnraum zu groß geworden ist. Die Stadt hat keine Möglichkeit, Einfluss auf nur teilgenutzte oder sogar leerstehende Altgebäude in gewachsenen Siedlungsgebieten zu nehmen. Viele Altgebäude werden als Zweitwohnungen genutzt und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Durch die Innenentwicklung sind in den letzten Jahren einige Mehrfamilienhäuser entstanden und werden nach Stand der Genehmigungen noch entstehen. Diese Art Wohnungen deckt den Bedarf allerdings nicht ab, so dass es kommunaler Wille ist, zusätzlich zu den geplanten

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Was wir in Norden brauchen, sind klimaresiliente Siedlungen mit einer klug geplanten blauen und grünen Infrastruktur aus Wasser und Stadtgrün zur Erholung von Natur und Mensch. Dies ist im vorgestellten Plan nicht zu erkennen! Gerade unter dem Aspekt des HQ extrem Bildes ist dies eine verpflichtende Aufgabe der Stadt. Wie wirkt der Flächennutzungsplan unter der Bedrohung des HQ extrem/ HQ200 d m entgegen? Beim dringend benötigten Wohnraum können wir gleichzeitig Umwelt und Klima schützen. Angesichts des enormen Ressourcenbedarfs im Planungsraum müssen wir Wohnraumschaffung, Ressourcenschonung und Klimaanpassung zusammendenken. Wenn neuer Wohnraum in erster Linie in Innenstädten und auf Siedlungsbrachen entsteht und Bestandsgebäude saniert und umgebaut werden, spart das Energie, Abfälle und Treibhausgase und senkt den Flächenverbrauch. Warum entwickelt die Stadt sich nicht nach innen und versiegelt stattdessen, wie in der Vergangenheit, neue Grünflächen? Wir brauchen eine Neuausrichtung in der Flächenentwicklung! Warum wird die 99. ÄNÖERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES vorgeschlagen und nicht ein „Neue“ Flächenentwicklung konform mit den Klimazielen entwickelt? Dafür müsste man weg von der Fokussierung auf den Primärenergieverbrauch hin zu einer Lebenszyklusbetrachtung von Neubau und Bestand, die die gesamte Treibhausgasbilanz in den Blick nimmt. Neben dem dringend nötigen Neubau müssen wir vor allem den Umbau und die Umnutzung bestehender Gebäude stärker in den	innerstädtischen Maßnahmen Wohnraum in Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Hochwasserbelanges wurde begleitend zum Bebauungsplan ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches nach den gesetzlichen Vorgaben die Belange u.A. des Überflutungsschutzes beinhaltet. Dem Inhalt der Stellungnahme wird grundsätzlich gefolgt. Jedoch ist zur Schaffung von benötigtem Wohnraum das Mittel der Nachverdichtung zwar wünschenswert, jedoch aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne nicht überall umsetzbar. Die Standortwahl zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Resultat einer Abwägung aus städtebaulichen Zielen (im Stadtentwicklungskonzept ist diese Fläche als geeignet zur Siedlungserweiterung eingestuft) und Flächenverfügbarkeit. Den Belangen von Natur und Landschaft wurde mit der Aufstellung des Umweltberichtes und den dortigen Maßnahmen zur Eingriffskompensation ausreichend Rechnung getragen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Fokus rücken, sonst werden wir unsere Klima- und Ressourcenschutzziele im Gebäudesektor krachend verfehlen. Die sozial-ökologische Transformation von Norden braucht einen Paradigmenwechsel. Neuer Wohnraum im Bestand spart Rohstoffe und schützt die freie Landschaft vor weiterer Zersiedlung. Außerdem müssen wir viel mehr Baustoffe recyceln und in den Kreislauf führen. Können diese Forderungen noch in die Flächenentwicklung aufgenommen werden? Warum werden in dem Bebauungsplan nicht die neuen Leitbilder der dreifachen Innenentwicklung festgeschrieben? Das bedeutet, dass die Stadtplanung der Zukunft die drei Säulen <u>kompaktes Bauen</u>, <u>gesundes Stadtgrün</u> und <u>nachhaltige Mobilität</u> nicht gegeneinander ausspielen darf. Können in einem Flächennutzungsplan passende Mobilitätsalternativen, also ein erweitertes ÖPNV- und Sharingangebot, sowie zusätzliche Fahrradstraßen und Fußgängerflächen festgeschrieben werden - in der jetzigen Fassung ist dies nicht zu erkennen. Als grundlegendes Ziel wird die Errichtung ortstypischer Bebauung für Familien und Zugezogene als Dauerwohnsitz genannt. Es ist nicht ersichtlich warum die Fläche im Bebauungsplan dann nicht als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen wird. Durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die gemäß § 4 III BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen mit dem Ziel eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet zuzulassen. Eine Begründung, warum genau mit diesem Ziel nicht die Schaffung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO zielführender wäre, erfolgt nicht. Straßenquerschnitt Q1/Q2: Ziel des nationalen Radverkehrsplans 3.0	Die Planung entspricht dem derzeitigen Stadtentwicklungsleitbild und der bisherigen politischen Orientierung. Um derartige Ziele zukünftig umsetzen zu können, bedarf es u.A. der Anpassung der übergeordneten Planungsrichtlinien und der eventuellen Neuorientierung der textlichen und gestalterischen Festsetzungen. Daher ist eine Änderung in diesem Planverfahren nicht möglich. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung fußt auf den regionalen Vorgaben der Siedlungsentwicklung unter Einbeziehung der Belange der Mobilität und des Landschaftsbildes sowie des Stadtgrüns. Die Erweiterung von ÖPNV-Konzepten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern des Verkehrskonzeptes der Stadt Norden. Dies befindet sich zur Zeit in der Bearbeitung. Die Belange des fuß- und radläufigen Verkehrs sind in der Planung mit Fußweg zur benachbarten Siedlung, Ost-West- sowie Nord-Süd-Querung sowie der Auslegung der Straßenquerschnitte berücksichtigt. Sowohl reine als auch allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen bzw. vorwiegend dem Wohnen. In einem reinen Wohngebiet wären u.A. 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 Belebung des Gebiets ausdrücklich erwünscht und führt zu kürzeren Wege zur Nahversorgung des Wohngebietes. Die Begründung wird hinsichtlich dieser Argumentation in Kap. 3.1 ergänzt. Auf den Planstraßen (Q1, Q2 und Q3) ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgesehen. Die konkrete Führung des Radverkehrs innerhalb

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	der Bundesrepublik Deutschland ist es, das alle Altersgruppen von Kindern bis Senioren sicher Radfahren können. Es muss geprüft werden, inwiefern die geplanten Straßenquerschnitte dem Rechnung tragen und ein baulich getrennter Fahrradweg zielführender wäre. Zudem enthält die 54. Verordnung zur Änderung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften (BGBl. 1 2020 S. 814), die am 28.04.2020 in Kraft getreten ist, wesentliche Änderungen zur Stärkung des Radverkehrs. Diese sind für die Planungen von Straßenquerschnitten bindend, auch wenn sie noch nicht in den anerkannten Regeln der Technik berücksichtigt werden. Im Bereich der Planstraßen Q1 und Q2 müssen die Radfahrer (auch Kinder!) aktuell mit auf der Straße fahren. Ein Bereich für Fußgänger ist gar nicht vorgesehen. „Motorisierter Verkehr": Es wird erläutert, dass „Für den Fall, dass die Planstraße Q1 in Verlängerung der Straße „Am Norder Tief" gesperrt wird, [...]. Ein neuer, kurzer Verbindungsstich in die örtlich angrenzende „Bürgermeister-Siedlung" als Not-Erschließung [dient]. Dieser Verbindungsstich dient gleichermaßen als Not Zuwegung der neuen Siedlung für die Fahrzeuge der Feuerwehr oder Polizei und besitzt eine Gesamtbreite von 5,0 m." ○ Die Begründung für die Not Zuwegung muss in zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen werden, damit diese auch bindend ist. Die Regelung muss so kenntlich gemacht werden, dass eine verkehrliche Nutzung durch motorisierten Verkehr in anderen Fällen ausgeschlossen wird. ○ Wir schlagen vor die entsprechende Fläche als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" zu schraffieren und mit Fußgängersymbol und zusätzlich mit	der mit Q1 und Q2 bezeichneten Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Eine Möglichkeit wäre, den Radfahrerbereich mit einem Sicherheitsstreifen (wie z.B. Hering-, Uffenstraße oder Am Markt) zu versehen. Durch die Geschwindigkeitsbegrenzung wird diese Maßnahme nicht als zwingend erforderlich angesehen. Zudem ist das Plangebiet über einen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg an die benachbarte Siedlung angeschlossen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Planerisch ist die dargestellte Form als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausreichend. Eine Plansignatur als Notzuwegung ist in der Planzeichenverordnung nicht vorgesehen. Es wird im Straßenausbau eine Absperurmaßnahme (Umlegpoller o.ä.) eingebaut, um das Durchfahren mit PKW zu vermeiden. Die erwähnte Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet. Die Fuß- und Radwegkennzeichnung ist genau für den Zweck, eine Notzuwegung sicherzustellen, nicht als solcher im Bebauungsplan bezeichnet. Es wird

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	einem „N“ für Not Zuwegung zu kennzeichnen. Die grüne Straßenbegrenzungslinie muss entfallen. Im textlichen Teil muss dann festgehalten werden, dass die Nutzung für den motorisierten Verkehr nur bei Sperrung der Planstraße QI erlaubt ist und als Not Zuwegung für Feuerwehr und Polizei. ○ Eine darüber hinaus gehende Nutzung muss auch deshalb unbedingt vermieden werden, da es sich bei der angrenzenden Bürgermeister-Siedlung um Spielstraßen handelt, die nur an bestimmten Stellen Begegnungsverkehr ermöglichen, da die Straßen sehr schmal ausgebaut wurden. Zusätzlicher motorisierter Verkehr würde die spielenden Kinder gefährden. ○ Es handelt sich bei dem Verbindungsstich in die örtlich angrenzende "Bürgermeister- Siedlung" um die einzige Verbindung des Neubaugebietes mit den angrenzenden Wohnbaugebieten für Fußgängerverkehr, sofern die Fußgänger nicht über die Erschließungsstraße zusammen mit PKW, LKW und Fahrrädern in das Wohnbaugebiet gelangen wollen. Es muss überprüft und in der Begründung dargestellt werden, ob die Anbindung für Fußgänger mit nur einer einzigen Wegeverbindung und Radfahrer mit darüber hinaus einer geplanten Nutzung der Erschließungsstraße mit den Strategien und Zielen des „Leitbild Mobilität“ der Stadt Norden vereinbar ist. ○ Die Überprüfung mit der Vereinbarkeit der Strategien und Zielen des „Leitbild Mobilität“ der Stadt Norden muss auch für den ÖPNV erfolgen.	im Straßenausbau eine Absperrmaßnahme (Umlegpoller o.ä.) eingebaut, um das Durchfahren mit PKW zu vermeiden. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist nicht vorgesehen. Die entsprechende Abwägung hat im Entwurfs- und Planungsprozess bereits stattgefunden. Die Planung zeigt das Ergebnis mit den – im Vergleich zum Vorentwurf – abgeänderten Straßenquerschnitten und Verkehrswegebreiten. Die Planung steht im Einklang mit den Aussagen des Leitbilds Mobilität 2035. Das Mobilitätskonzept befindet sich noch in der Entwicklung.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Grundstücksgrenzen, Grabenverlauf und Baugrenze ○ Aktuell verlaufen die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Bürgermeister- Dr.- Schöneberg-Str. nicht wie üblich in der Grabenmitte, sondern in der östlichen Grabenböschung oder an der grundstücksabgewandten Seite der Grabensohle. Der Graben befindet sich somit zum überwiegenden Teil auf den Grundstücken an der Bgm.-Dr.- Schöneberg-Straße. Um die Unterhaltungslast gleichmäßig auf die angrenzenden Grundstücke und Grundstückseigentümer zu verteilen, soll im Rahmen der baulichen Erschließung des Baugebietes die Mitte der Grabensohle auf die Grundstücksgrenze verlegt werden. Der Grenz- und Grabenverlauf würde dann der gängigen Praxis entsprechen, die Unterhaltungslast gleichmäßig auf die Anlieger verteilen und somit Streitigkeiten zwischen den Anliegern in der für die Entwässerung wichtigen jährlichen Grabenunterhaltung vorbeugen. ○ Es ist positiv anzumerken, dass im Vergleich zum letzten Planungsstand, die Abstände der Baugrenze zur bestehenden Bgm-Siedlung wieder auf 10m festgelegt wurden. Die Baugrenze soll auf der gesamten Strecke 10m und nicht nur teilweise, insbesondere an den Schaugraben, nicht unterschreiten, da hierdurch sichergestellt werden kann, dass die wichtige jährliche Grabenunterhaltung bei Bedarf auch maschinell durchgeführt werden kann.	Eine Verlegung des Grabens ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Der Graben dient der Entwässerung der Bgm-Schöneberger-Str. bzw. ist Bestandteil des Entwässerungskonzepts der bestehenden Siedlung. Die neu entstehenden Grundstücke werden nicht an diesen Graben angeschlossen, sondern gem. Oberflächenentwässerungskonzept in anderer Richtung abgeführt. Eine derartige Maßnahme hätte eine Neuvermessung aller an dem Graben gelegenen Grundstücke der benachbarten Siedlung zur Folge und wäre allenfalls privat mit dem Vorhabenträger zu regeln. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Schalltechnischer Bericht - Der Bericht betrachtet nur die von dem Verkehrslärm der geplanten Haupteerschließung zu erwartenden Schallimmissionen Im Bereich des Plangebietes. Die zu erwartenden Schallimmissionen auf die Bestandbebauung wurden nicht berechnet und beurteilt, dies muss nachgeholt werden. (insbesondere der Anschluss im Bereich Zuckerpolderstraße/Am Norder Tief) - Die Ergebnisse des Berichts müssen bei der Überschreitung von Grenzwerten (tags und/oder nachts) in den B-Plan übernommen werden.	Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass In den Karten des Lärmschutzgutachtens die von der Haupteerschließung ausgehenden Schallpegel nur innerhalb der Neubau-Siedlungsfläche kartiert sind. Die dortigen Abstände sind jedoch aufgrund der gleichen anzunehmenden Geschwindigkeit auch auf den Einfluss-bereich südliche Erschließungsstraße zur bestehenden Siedlung übertragbar. Hierzu wurde eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters eingeholt. Die zulässigen Grenzwerte werden auch bei den bestehenden Wohnhäusern eingehalten.
5	Privatperson 07 mit Schreiben (Eingang) vom 16.02.2023	
	bzgl. des o. g. Bebauungsplans habe ich folgende Stellungnahme abzugeben: 1.) Im Bebauungsplan Nr. 202 steht unter den "Textlichen Festsetzungen" unter Punkt 1.1., als auch unter den Begründungen zum Bebauungsplan unter Punkt 7.1.1. "Nichtzulässigkeit von Ausnahmen" die Ausnahme "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe". Diese Ausnahme hatte Herr Wentto (Bauamt) in Anwesenheit von Frau Peterssen (URBANO) selbst vor einem Jahr bei der damaligen Informationsveranstaltung als Fehler in der Formulierung benannt, weil man schließlich Gewebetreibende, die lediglich zu Hause im Büro sitzen und dort arbeiten (z.B. Webdesigner, Handelsreisende, Akquisiteure, Call Center Agenten usw.) die selbstständige Arbeit von zu	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen zulässig sein. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Hause aus nicht verbieten lassen sollte. Von daher sollte diese Formulierung geändert werden. Doch ein Jahr später steht diese Ausnahme immer noch in alter Form drin. 2.) Unter Punkt 1.6 der o. g. "Textlichen Festsetzungen" sowie in der Begründung unter Punkt 7.1.6 "Firsthöhe" wird die maximale Firsthöhe auf 10,50 m NHN (Normalhöhennull) festgelegt. Der Höhenfestpunkt würde noch eingemessen. Vor mehr als einem Jahr war der Höhenfestpunkt in den damaligen Unterlagen bereits mit 1,50 m genannt worden. Damals sollte an den o. g. Positionen, so war es in der Informationsveranstaltung mit Herrn Wento (Bauamt) und Frau Peterssen (URBANO) besprochen, die maximale Firsthöhe von 9,00 m über Grund zusätzlich eingetragen werden. Bei der jetzigen Formulierung könnte, falls der Höhenmesspunkt niedriger eingemessen werden würde, sich die Firsthöhe über Grund dementsprechend erhöhen. Erstes Beispiel: Der Höhenmesspunkt würde auf 0,00 m eingemessen. Dann hätten wir plötzlich eine Firsthöhe von 10,50 m über Grund. Zweites Beispiel: Der Höhenmesspunkt würde auf -1,50 m eingemessen. Dann hätten wir sogar eine Firsthöhe von 12,00 m über Grund. Beachten Sie bitte, dass bisher immer eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über Grund zugesagt wurde. Lediglich unter Punkt 3.2 "Maß der baulichen Nutzung, Bauweise" der Begründung wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m erwähnt, die aber sogleich mit den 10,50 m NHN gleichgestellt wird, obwohl der Höhenfestpunkt noch gar nicht festgelegt ist. Ich möchte gerne vorschlagen, die Firsthöhenbeschränkung von 9,00 m über Grund auch in den anderen Punkten aufzunehmen. 3.) In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 202 stehen unter Punkt 2.5 "Stadtentwicklungskonzept", als auch in der Begründung zur 99. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 2.4 "Stadtentwicklungskonzept" folgende Fehler:	Die Höhenfestsetzung wurde entsprechend der aktuellen Rechtsprechung dahingehend angepasst, dass sich die festgesetzte Firsthöhe von max. 9,0m auf die Höhe der Erschließungsstraßenmitte, gemessen mittig vor dem betreffenden Grundstück, bezieht. Eine Firsthöhe, die über das zulässige Maß der Nachbarsiedlung hinausgeht, wird ausgeschlossen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	a) Punkt "Fuß- und Radwege - Tempo 30-Zone im angrenzenden Wohngebiet". Beachten Sie bitte, hier befindet sich eine "Verkehrsberuhigte Zone", im Volksmund "Spielstraße" genannt, keine Tempo 30-Zone. Hier darf nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. b) Punkt "ÖPNV-Anschluss - Busverbindungen Altendeichsweg (Westermarsch) (mehr als zwei Verbindungen täglich)". Beachten Sie bitte, dies ist mehr als 3 km entfernt. Dort benötigt man etwa 40 Minuten zu Fuß hin. Von daher müssen Sie unbedingt dafür sorgen, dass das Neubaugebiet an den ÖPNV angeschlossen wird. Die Bushaltestelle "Zuckerpolderstraße" kann diesbezüglich auch nicht gewertet werden, weil sie laut Verkehrsgutachten der PGT GmbH mit einer Entfernung von 600 m (Luftlinie) auch bereits deutlich über der maximalen empfohlenen Entfernung von 300 m liegt. Außerdem muss ich ergänzen, dass es hier keinen richtigen ÖPNV gibt, da die Busse nur frühmorgens zu den Schulen und nachmittags von den Schulen hierhin verkehren. 4.) In der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 3.3.1 "Motorisierter Individualverkehr" steht, dass man auf der Planstraße Querschnitt Q3 der Haupteerschließungsstraße 30 km/h schnell fahren darf, obwohl sich dieser Bereich bereits innerhalb der Siedlung befindet. Ich schlage vor, diesen Bereich ebenfalls zur "Verkehrsberuhigten Zone" zu erklären, womit hier genauso, wie in der sonstigen Siedlung, nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden dürfte. 5.) In der Planzeichnung (Datei "ULZAQHSLRQR_365") zur "Wasserwirtschaftlichen Vorplanung" der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH erkennt man, dass derzeit die Grenze zwischen dem Neubaugebiet und den angrenzenden Grundstücken der Bürgermeister-Dr.-Schöneberg-Straße nicht genau mittig in der Grabensohle des Regenwasser- und	a) und b) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Jedoch beziehen sich die Aussagen auf die zitierten Passagen des Stadtentwicklungskonzeptes (eingefügte Bewertungstabelle). Die Aussagen sind nicht ausschlaggebend für die vorliegende Planung. Der ÖPNV wird derzeit im Rahmen der Entwicklung des Verkehrskonzeptes der Stadt Norden thematisiert. Dieser Belang ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Straßenquerschnitte sind im Rahmen der Planung bereits durch die Bau- und Planungsverwaltung geprüft worden. Die Straße mit dem Querschnitt Q3 stellt eine Ringschließung dar und dient dem reibungslosen Verkehrsfluss von und zu den Wohnstraßen (Verkehrsberuhigter Bereich). Eine Verlegung des Grabens ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Der Graben dient der Entwässerung der Bgm-Dr.-Schöneberg-Str. bzw. ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes der bestehenden Siedlung. Die neu entstehenden Grundstücke werden nicht an diesen Graben

Nr.	Stellungnahme		Abwägungsvorschlag der Gemeinde
	Schmutzwasserkanaals verläuft. Es wäre doch wünschenswert, wenn bei der Neuanlegung der Entwässerung dieser Grenzverlauf exakt mittig in der Grabensohle angelegt wird, damit die derzeitigen Grundstückseigentümer mehr Fläche ihres Grundstücks zur Nutzung zur Verfügung haben. Ich bitte meine aufgeführten Positionen bei Ihrer weiteren Planung zu beachten.		angeschlossen, sondern gem. Oberflächenentwässerungskonzept in anderer Richtung abgeführt. Der Wunsch wird zur Kenntnis genommen. Eine derartige Maßnahme hätte eine Neuvermessung aller an dem Graben gelegenen Grundstücke der benachbarten Siedlung zur Folge und wäre ggf. privat mit dem Vorhabenträger zu regeln.