



**TEIL II DER BEGRÜNDUNG:  
UMWELTBERICHT  
- VORENTWURF -**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 208  
„Lintel“**

Auftraggeber:  
Stadt Norden  
Am Markt 15  
26506 Norden

---

Stand: September 2024

Verfasser:  
dörte möller-witt  
dipl.-ing. landschaftsplanung  
neumorsumer weg 12, 27321 thedinghausen  
tel.: 04204 688055, e-mail: witt.beppen@t-online.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	2
1.1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	2
1.1.2 Naturräumliche Lage .....	2
1.1.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	2
1.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt.....	5
1.1.5 Schutzgut Boden .....	5
1.1.6 Schutzgut Fläche.....	7
1.1.7 Schutzgut Wasser .....	7
1.1.8 Schutzgut Klima / Luft.....	7
1.1.9 Schutzgut Ortsbild .....	8
1.1.10 Schutzgut Mensch .....	13
1.1.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
<b>2 Artenschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>16</b>
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	16
3.2 Maßnahmen auf den Baugrundstücken.....	17
3.3 Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen.....	18
<b>4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>18</b>

# **1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

## **1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes im unbeplanten Zustand für die jeweiligen Schutzgüter beschrieben.

### **Vorbemerkung**

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ)<sup>1</sup>. Den Natur- bzw. Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft wird je nach ihrer Bedeutung für den Naturschutz eine bestimmte Wertstufe aus einer dreistufigen Skala zugeordnet, ebenso dem Schutzgut Landschaftsbild je nach Natürlichkeitsgrad und Vielfalt. Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde eine fünfstufige Biotoptypenbewertung in Anlehnung an „Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“<sup>2</sup> zugrundegelegt.

### **1.1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Der Untersuchungsraum umfasst die Bereiche, in denen erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglich sind. Die Abgrenzung erfolgt in Abhängigkeit der angrenzenden Nutzungen und der ökologischen Wertigkeit und Empfindlichkeit des Planungsraums.

Überplant wird ein bereits bebauter Siedlungsbereich innerhalb des Stadtgebietes. Deshalb beschränkt sich der Untersuchungsraum auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Flächen.

### **1.1.2 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt gemäß naturräumlicher Gliederung in der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest, Unterregion Tiefland.

### **1.1.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Grundlage der folgenden Ausführungen ist eine Bestandsaufnahme im Oktober 2018 und August 2024. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt auf der Basis des

---

<sup>1</sup> Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg. Nr. 1 (1/94) aktualisiert durch Breuer, W. (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 26. Jg. Nr. 1 (1/2006).

<sup>2</sup> Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1 (1/2012): Wertstufe I = von geringer Bedeutung, II = von geringer bis von allgemeiner Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V = von besonderer Bedeutung.

Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016<sup>3</sup>). Es erfolgte keine Kartierung der Tierwelt.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen vorzufinden (siehe dazu auch Karte „Bestand Biotoptypen“):

### **Biotoptypen im Plangebiet**

#### **Siedlungsbiotope**

- Versiegelte Flächen, Gebäude (OEL, OED, ONZ / Wertstufe I)

Die Siedlungsstruktur des Wohngebietes ist geprägt durch frei stehende Einfamilienhäuser, zum Teil mit engen seitlichen Grenzabständen.

Als OED (verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet) wurden die Bereiche mit kleinen Grundstücken erfasst, als OEL (locker bebautes Einzelhausgebiet) die Bereiche, die zwar enge seitliche Grenzabstände haben, aber in denen aufgrund der großen Hintergründe eine „Grünzone“ vorhanden ist.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf und im Sondergebiet stehen groß dimensionierte Verwaltungsgebäude (ONZ) auf großzügig geschnittenen Grundstücken.

- Straße (OVSA, OVSv / Wertstufe I)

Die Straßen sind befestigt, d.h. asphaltiert bzw. gepflastert (Klinker in der Ubbo-Emmius-Straße, Kupferschlackensteine in der Straße „Am Sportplatz“ und der „Jahnstraße“, Betonsteine in der „Gartenstraße“). Die „Jahnstraße“ ist zwischen Bürgersteig und Straßentrasse mit einem unbefestigten Seitenstreifen ausgestattet und mit einer Ahornallee bestanden. In der „Gartenstraße“ ist der Straßenraum mit einer Hecke eingefasst.

- Gartengrundstücke (PHZ / Wertstufe I, PHG, PHN / Wertstufe II)

Die Häuser stehen relativ dicht an der Straße in der Mehrzahl mit kleinen Vorgärten, die überwiegend als Ziergärten mit kleinen Rasenflächen, Rabatten angelegt und mit Hecken oder niedrigen Zäunen eingefasst sind (siehe dazu auch Kap. 2.1.9).

Die Hintergründe sind unterschiedlich groß. Die Nutzung ist sehr heterogen und besteht aus einem Mosaik aus neuzeitlichen Ziergärten, großen Scherrasenflächen, aber auch Gärten mit alten Obstbäumen und hohen, zum Teil freiwachsenden Hecken. Zwischen der „Linteler Straße“ und der „Ubbo-Emmius-Straße“ sowie den Straßen „Am Zingel“ und der „Gartenstraße“ bilden die aneinanderstoßenden Gartengrundstücke ein gut durchgrüntes strukturreiches Innenquartier. Auf einigen Grundstücken stehen großkronige markante Bäume (Buchen, Kastanien, Erlen, Eschen, Ahorn, Birken und Linden), die, soweit sie aufgrund ihres Stammumfanges (STU > 150 cm) unter die Norder Baumschutzsatzung fallen, im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt sind. Die als besonders erhaltenswert bewerteten Exemplare werden mit Nennung und Einzeichnung ihres Durchmessers zum Erhalt festgesetzt.

---

<sup>3</sup> Drachenfels, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, 1-331, Hannover

## **Gehölzbestände**

- Straßenbäume (HEA)

Die Straßen sind mit Ausnahme der „Linteler Straße“ und der „Ubbo-Emmius-Straße“ mit Straßenbäumen bestanden, überwiegend kleinkronigen Bäumen, Mehlbeere an der „Feldstraße“ und an der Straße „Am Sportplatz“, Ebereschen an der Gartenstraße. Hervorzuheben ist die Ahornallee (Stammdurchmesser 20 cm bis 45 cm) entlang der „Jahnstraße“, die ein geschlossenes Kronendach bildet. An der Straße „Am Zingel“ stehen im Bereich des dort vorhandenen Pflanzstreifens Rotdorn-Bäume.

- Sonstige alte Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR / Wertstufe III)

Auf dem Gelände der Stadtwerke Ecke „Jahnstraße“ / „Feldstraße“ steht ein markanter Baumbestand.

## **Biotoptypen außerhalb des Planbereichs**

### **Siedlungsbiotope**

- Versiegelte Flächen, Gebäude, Straßen (OEL, OED, OVS / Wertstufe I)

Überwiegend schließt Wohnbebauung an, im Südosten ein Altenwohnheim mit großen Freiflächen und einem ortsbildprägenden Gehölzbestand.

- Sportanlagen (PSP / Wertstufe I)

Im Nordwesten liegen Sportanlagen, die zum Plangebiet hin überwiegend mit Pappeln und einer geschnittenen Hecken eingefasst sind.

Im Norden des Plangebietes verläuft parallel zu den Sportanlagen eine Kastanienallee, die zu einer Parkanlage, dem „Linteler Wäldchen“ führt.

- Friedhof (PF / Wertstufe II)

Nördlich an das Altenheimgelände schließt ein Friedhof an.

## **Bewertung:**

Überplant werden Biotoptypen der Wertstufen I und II. Bei den überplanten Freiflächen handelt es sich um Gartengrundstücke, die intensiv gepflegt und genutzt werden. Teilflächen weisen einen Großbaumbestand auf, der abhängig von der Baumart und des Stammumfangs (150 cm und größer), unter die Norder Baumschutzsatzung fällt.

Die Baugrenze orientiert sich weitgehend am Bestand. Zusätzlich überbaubare Flächen umfassen vor allem die unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Flächen, die bereits anthropogen überformt sind. Die Überbauung größerer Freiflächen ist möglich an der „Ubbo-Emmius-Straße“. Die unbebauten Grundstücke sind grasbewachsen mit einem Weidengebüsch, 2 Kastanien und 1 Esche am östlichen und südlichen Rand.

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes wird im Bereich der Gartengrundstücke die gärtnerische Nutzung erhalten bleiben. Diese sind überwiegend als Ziergärten einzustufen (PHZ).

Im Bereich der Gärten mit Großbäumen (PHG) sind die großen Bäume über die Norder Baumschutzsatzung geschützt.

Zudem ist bereits im Ist-Zustand eine Bebauung der Gartengrundstücke zulässig und damit der Verlust der Gehölze möglich.

► Eine Überplanung der Wertstufen I und II ist nicht als Eingriff zu werten.

#### **1.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Die Freiflächen / Gartengrundstücke innerhalb des Plangebietes sind anthropogen gestaltet und lediglich vereinzelt relativ naturnah. Jedoch sind die Gärten aufgrund des relativ hohen Freiflächenanteils, der langjährig gewachsenen Gehölzbestände und der kleinteiligen Nutzungsstruktur als urbaner Lebensraum von relativ hoher biologischer Vielfalt einzustufen. Gärten mit fruchttragenden Sträuchern bieten Lebensraum für Insekten und Vögel und sind ein Trittstein im Biotopverbundsystem.

Um die gewachsenen Strukturen weitgehend zu erhalten, wird lediglich eine moderate zusätzliche Bebauung zugelassen.

► Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### **1.1.5 Schutzgut Boden**

Laut Bodenkarte<sup>4</sup> Maßstab 1 : 50.000 ist der Boden des Plangebietes als mittlerer Gley-Podsol einzustufen. Ausgangsgestein sind fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen.

##### **Bewertung:**

Die Bewertung von Böden erfolgt nach Breuer<sup>5</sup>. Die Bedeutung von Böden ergibt sich aus ihrer Natürlichkeit, ihren Standorteigenschaften, ihrer Verbreitung sowie ihrer kultur-/ naturhistorischen Bedeutung. Durch die Überbauung ist der Boden des Plangebiets bereits stark anthropogen überformt und deshalb nur von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II).

Der Boden hat vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, die bei einer Überbauung und Versiegelung verloren gehen:

- der Boden verliert seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen,
- der Boden verliert seine Filter- und Pufferwirkung,
- der Boden verliert seine Funktion als Pflanzenstandort (Wild- und Nutzpflanzen).

Der Bebauungsplan orientiert sich in den Festsetzungen der überbaubaren Flächen am derzeitigen Maß der baulichen Nutzung.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ergibt sich aus dem maximal möglichen Versiegelungsgrad des Bebauungsplangebietes. Die im Plangebiet zu erwartenden Nutzungen mit dem maximal möglichen Versiegelungsgrad zeigt die Tabelle 1.

---

<sup>4</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3>

<sup>5</sup> Vgl. Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 35. Jg. Nr. 2 (2/2015).

**Tab. 1: Geplante Nutzungen und Versiegelungsanteil**

<b>Geplante Nutzung und Versiegelungsanteil</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Versiegelt</b>	<b>Unversiegelt</b>
1. Verkehrsflächen versiegelte Fläche maximal = 80% unversiegelte Fläche mindestens = 20%	18.287,0 m <sup>2</sup>	14.629,6 m <sup>2</sup>	3.657,4 m <sup>2</sup>
2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Private Grünfläche) unversiegelte Fläche = 100%	391,0 m <sup>2</sup>		391,0 m <sup>2</sup>
3.1 Fläche für Gemeinbedarf (Öfftl. Verwaltung), keine Festsetzung der GRZ. Sie soll erhalten bleiben und ihre weitere Entwicklung gesichert werden gemäß den Regularien des § 34 BauGB. Bleibt bei der Bilanzierung des Versiegelungsanteils unberücksichtigt.	4.331,0 m <sup>2</sup>		
3.2 Fläche für Gemeinbedarf (Musikschule), keine Festsetzung der GRZ. Sie soll erhalten bleiben und ihre weitere Entwicklung gesichert werden gemäß den Regularien des § 34 BauGB. Bleibt bei der Bilanzierung des Versiegelungsanteils unberücksichtigt.	4.113,0 m <sup>2</sup>		
4. Sondergebiet, GRZ 0,6. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50%, höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO), daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 80% unversiegelte Fläche mindestens = 20%	9.912,0 m <sup>2</sup>	7.929,6 m <sup>2</sup>	1.982,4 m <sup>2</sup>
5.1 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, II-geschossig. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50% (§ 19 Abs. 4 BauNVO), daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 60% unversiegelte Fläche mindestens = 40%	11.077,0 m <sup>2</sup>	6.646,2 m <sup>2</sup>	4.430,8 m <sup>2</sup>
5.2 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, I-geschossig. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50% (§ 19 Abs. 4 BauNVO), daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 60% unversiegelte Fläche mindestens = 40%	2.199,0 m <sup>2</sup>	1.319,4 m <sup>2</sup>	879,6 m <sup>2</sup>
5.3 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,35, I-geschossig. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß TF 2.4 bis auf max. GRZ 0,6, daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 60% unversiegelte Fläche mindestens = 40%	1.329,0 m <sup>2</sup>	797,4 m <sup>2</sup>	531,6 m <sup>2</sup>
5.4 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3, II-geschossig. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß TF 2.4 bis auf max. GRZ 0,6, daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 60% unversiegelte Fläche mindestens = 40%	9.026,0 m <sup>2</sup>	5.415,6 m <sup>2</sup>	3.610,4 m <sup>2</sup>
5.5 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3, I-geschossig. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß TF 2.4 bis auf max. GRZ 0,6, daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 60% unversiegelte Fläche mindestens = 40%	12.408,0 m <sup>2</sup>	7.444,8 m <sup>2</sup>	4.963,2 m <sup>2</sup>
5.6 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25, II-geschossig. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß TF 2.4 bis auf max. GRZ 0,6, daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 60% unversiegelte Fläche mindestens = 40%	19.108,0 m <sup>2</sup>	11.464,8 m <sup>2</sup>	7.643,2 m <sup>2</sup>
5.7 Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25, I-geschossig. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß TF 2.4 bis auf max. GRZ 0,6, daraus folgt: versiegelte Fläche maximal = 60% unversiegelte Fläche mindestens = 40%	13.578,0 m <sup>2</sup>	8.146,8 m <sup>2</sup>	5.431,2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>105.759,0 m<sup>2</sup></b>	<b>63.794,2 m<sup>2</sup></b>	<b>33.520,8 m<sup>2</sup></b>

Bereits im Ist-Zustand ist eine Bebauung der Freiflächen zulässig bzw. gibt es zurzeit keine Beschränkung der zulässigen Bebauung. Lediglich in geringfügigem Umfang sind über die heutige Bebauung hinausgehend zusätzliche Versiegelungen vorgesehen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen.

► Die Beeinträchtigung liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

### 1.1.6 Schutzgut Fläche

Mit der Erweiterung der zu betrachtenden Schutzgüter durch das Schutzgut Fläche wird dem Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung getragen. Der hohe Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr geht vor allem zu Lasten der freien Landschaft. Ein Instrument, um den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche zu fördern, ist die innerörtliche Verdichtung.

Dem steht das Ziel, gewachsene Strukturen mit einem zum Teil schützenswerten Gebäudebestand (Baudenkmale) und vielfältig strukturierten Gartengrundstücken zu erhalten, gegenüber.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Struktur und Prägung des Gebietes zu erhalten und lediglich moderate Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen.

### 1.1.7 Schutzgut Wasser

Der Grundwassersituation ist geprägt durch die bereits vorhandene Bebauung. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 8,5 dm unter GOF, der mittlere Grundwassertiefstand 17 dm<sup>6</sup>. Der Grundwasserstand ist abgesenkt. Laut NIBIS-Kartenserver liegt die Grundwasserneubildungsrate bei 100 bis 150 mm/a.

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert wird. Da die zusätzliche Überbauung der Grundstücke nur moderat zugelassen und die Versiegelung durch die entsprechenden Festsetzungen auf ein Mindestmaß beschränkt wird, ist die Ableitung von Oberflächenwasser im Gebiet nicht erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die städtischen Kanalnetze.

#### **Bewertung:**

Veränderungen des Bodens durch Versiegelung wirken sich nachhaltig auf die Bodenwasserverhältnisse aus. Durch die Bebauung und Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gefördert und beschleunigt, Austausch- und Filterfunktionen für das Bodenwasser werden auf diesen Flächen gestört.

Bereits im Ist-Zustand ist das Plangebiet bebaut und der Wasserhaushalt damit beeinträchtigt. Der Bebauungsplan orientiert sich in der Festsetzung der überbaubaren Flächen am derzeitigen Maß der baulichen Nutzung. Lediglich in geringfügigem Umfang sind zusätzliche Versiegelungen möglich. Entsprechend ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erfolgen.

► Die Beeinträchtigung liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

### 1.1.8 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima Nordens wird bestimmt durch die Nähe zur Küste. Das Klima ist, bedingt durch die ausgleichende Wirkung der Nordsee, gekennzeichnet durch geringe Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf sowie höhere Windgeschwindigkeiten bei wechselnden Windrichtungen mit hohen Nieder-

---

<sup>6</sup> <https://nibis.lbeg.de/cardomap3>



schlagen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,8° C. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 790 mm Niederschlag.

Geländeklimatische Einflussgrößen sind das Relief, der Bewuchs, die Bodenfeuchte sowie die Bebauung. Grünland, aber auch Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete (nachts). Bebaute Flächen weisen je nach Versiegelungsgrad der Grundstücke ein Siedlungsklima auf, das gekennzeichnet ist durch eine stärkere Erwärmung bei Sonneneinstrahlung. Entsprechend ist das Plangebiet dem Siedlungsklima zuzuordnen. Die Gartengrundstücke und der vorhandene Baumbestand auch entlang der Straßen (Jahnstraße) wirken sich kleinklimatisch ausgleichend aus.

Das Plangebiet liegt nicht in einem klimaökologischen Ausgleichsraum. Es ist klimaökologisch von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II).

### **Bewertung:**

Bei einer Versiegelung und Überbauung von Freiflächen werden die Taubildung und damit auch die Entstehung von Kaltluft herabgesetzt. Die Gartengrundstücke und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weisen einen hohen Anteil klimawirksamer Vegetationsbestände auf, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Da sich die Festsetzungen zum Maß der Bebauung am Ist-Zustand orientieren, ist davon auszugehen, dass keine kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten sind.

► Es entsteht keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima.

### **1.1.9 Schutzgut Ortsbild**

Das Wohnbaugebiet ist relativ dicht mit Einfamilienhäusern bestanden, Die Bauwerke stammen überwiegend aus der Gründerzeit bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. Mehrere Gebäude stehen als Baudenkmale unter Schutz, sowohl als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) als auch Gesamtanlagen (Ensembles).

Ortsbildprägend sind neben den Gebäuden vor allem die Vorgartenbereiche, die zur Wirkung der Straßenräume beitragen. Durch die Begrenzungselemente, die Art der Bepflanzung und den Grad der Versiegelung wirken die Vorgärten in den Straßenraum hinein und bestimmen den Gesamteindruck.

**Jahnstraße:** Das Straßenbild der mit Kupferschlackenstein gepflasterten „Jahnstraße“ wird bestimmt durch die Ahorn-Allee. Die Vorgärten sind überwiegend gärtnerisch angelegt mit Heckenelementen und Rhododendron und mit Hecken oder Zäunen (Zaunelemente auf Mauersockel) eingefasst. Im Bereich des NLWKN ist der Straßenraum aufgeweitet. Die Scherrasenflächen sind mit Linden bestanden.

**Abb. 1:** „Jahnstraße“ (Blickrichtung Südost)



**Feldstraße:** In Teilbereichen der „Feldstraße“ (Richtung L 21) stehen ebenfalls Straßenbäume (Mehlbeere). Hier wirkt auch der Gehölzbestand auf dem Grundstück der Stadtwerke ortsbildprägend. Darüber hinaus ist der Straßenraum weitgehend gehölzfrei. Die Häuser stehen teilweise unmittelbar am Bürgersteig.

**Abb. 2:** „Feldstraße“ (Blickrichtung Südwest)





**Abb. 3:** Grünanlage Stadtwerke Norden (Blickrichtung Nord)



**Gartenstraße:** Zwischen Straße und Bürgersteig liegen Zierhecken, die in Verbindung mit den gärtnerisch gestalteten Vorgärten die Straße sehr „grün“ wirken lassen. Teilweise stehen auf den Grundstücken große in den Straßenraum hinein wirkende Großbäume. Einen markanten Baumbestand weist auch das Grundstück der Musikschule auf.

**Abb. 4:** „Gartenstraße“ (Blickrichtung Nordwest)



**Brummelkamp:** Zum Teil grenzen die Häuser unmittelbar an den Bürgersteig. Soweit Vorgärten vorhanden sind, sind sie zum Großteil zugestrichelt und wer-

den als Parkplatz genutzt oder sind als Schottergarten angelegt. Ein Eckgrundstück wird durch eine hohe Mauer begrenzt.

**Abb. 5:** „Brummelkamp“ (Blickrichtung West)



**Am Zingel:** Während die Ostseite durch den Gehölzbestand mit Großbäumen der Wohnanlage Marienthal geprägt ist, weist die Westseite eine geschlossene Bebauung auf mit unterschiedlich tiefen Vorgartenbereichen. Mit einer Ausnahme (Garten mit Großbäumen) sind diese gepflastert.

Die vom „Zingel“ abgehende Stichstraße wirkt sehr homogen mit heckeneingefassten Vorgärten.

**Schulstraße:** Die zum Geltungsbereich gehörende Häuserzeile weist ebenfalls vielfältig gärtnerisch angelegte Vorgärten auf.

**Linteler Straße:** Die Vorgärten weisen eine einheitliche Tiefe auf, allerdings zeigt sich hier die Tendenz, die Vorgärten „pflegeleicht“ mit Scherrasen einzusäen bzw. zu pflastern. Im nördlichen Teil der Straße sind noch vielfältiger gestaltete Vorgärten vorzufinden. Eine größere überbaubare Fläche ist als Scherrasen einzustufen.

**Am Sportplatz:** Die mit Kuferschlackenstein gepflasterte Straße ist mit Straßenbäumen (Mehlbeere) eingefasst. Bei den Vorgärten der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Seite sind ebenfalls neben sehr positiven Beispielen zugepflasterte bzw. mit hohem Sichtschutzzaun versehene Vorgärten vorhanden.



**Abb. 6:** „Am Sportplatz“ (Blickrichtung Südwest)



**Ubbo-Emmius-Straße:** Auch hier wechseln gärtnerisch gestaltete Vorgärten mit Stauden und blühenden Sträuchern mit Koniferen auf Rindenmulch bzw. Schottergärten ab. Die Baulücken sind mit Gras eingesät.

**Abb. 7:** „Ubbo-Emmius-Straße“ (Blickrichtung Südost)



**Bewertung:**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Entwicklung zu steuern und durch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zu gewährleisten, dass die zulässige Bebauung dem Ortsbild Nordens angepasst bleibt. Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass zwar insbesondere im rückwärtigen Bereich

der Grundstücke die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung besteht, soweit der Zuschnitt der Grundstücke das zulässt, aber durch die übrigen Festsetzungen das Ortsbild erhalten bleibt.

Durch Festsetzungen zu den Vorgartenbereichen soll gewährleistet werden, dass diese unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten sind.

Die Sicherung der im Planbereich vorhandenen stadtgestalterisch und stadthistorisch bedeutsamen Gebiete gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) wird zudem über die Aufstellung der Erhaltungssatzung Nr. 02 „Lintel“ geregelt. „Die Geltungsbereiche dieser beiden städtebaulichen Satzungen gleichen sich dabei in großen Teilen, ihr Regelungsgehalt ist jedoch unterschiedlich. Erhaltungssatzungen und Bebauungspläne ergänzen sich aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzung. Bebauungsplan und Erhaltungssatzung werden daher parallel aufgestellt“ (siehe dazu auch Begründung Bebauungsplan).

- ▶ Es entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **1.1.10 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung vor allem Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Betroffen von den durch die Umsetzung der Planungen ausgehenden Wirkungen sind vor allem die Anlieger.

Ein weiterer Ausbau des vorhandenen Straßennetzes ist nicht geplant. Da der Bau von Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen wird, ist auch nicht mit einer Zunahme des Verkehrs, auch des ruhenden Verkehrs, zu rechnen.

Ziel der Planung ist es zudem, die vorhandene Struktur zu sichern. Auch ist vorgesehen, den Ausbau von Ferienwohnungen zugunsten von Dauerwohnen nicht zuzulassen. Das kommt der ortsansässigen Bevölkerung zugute.

#### **Bewertung:**

- ▶ Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch entsteht durch die vorliegende Planung nicht.

#### **1.1.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Musikschule sowie mehrere Häuser in der „Gartenstraße“ sowie einige Objekte in der „Linteler Straße“ stehen als Baudenkmale unter Schutz, sowohl als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) als auch Gesamtanlagen (Ensembles). Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutsame Funde sind nicht bekannt.

#### **Bewertung:**

- ▶ In der Planzeichnung wurden die Baudenkmale entweder als Einzelanlagen oder als Gesamtanlagen gekennzeichnet. Das schließt die Ausweisung weiterer Gebäude im Plangebiet als Denkmal nicht aus. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstiger Sachgüter entsteht durch die vorliegende Planung nicht.

## 2 Artenschutz

---

Bei genehmigungsrechtlichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hinsichtlich der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände, zu prüfen. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu nehmen oder zu zerstören. Weiterhin ist es verboten, diese Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Zudem ist untersagt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es ist zu prüfen, ob die geplanten Festsetzungen eine Schädigung der natürlichen Lebensräume der geschützten Arten zur Folge hat (§ 19 BNatSchG). Gemäß § 45 sind im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten möglich, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand einer Population nicht verschlechtert.

Sind besonders geschützte Arten betroffen, sind Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darzustellen. Gemäß BNatSchG § 7 sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 2009/147/EG geschützt.

Die Erforderlichkeit für die Erfassung bzw. Beschreibung der Artengruppen richtet sich nach den vorkommenden Biotoptypen.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf potentiell im Plangebiet vorkommende Arten, eine Bestandserfassung erfolgte nicht. Insbesondere dort, wo größere Gartengrundstücke aneinanderstoßen, entstehen strukturreiche Quartiere, die gekennzeichnet sind durch unterschiedliche Gehölzbestände wie Obstbäume, markante Großbäume, geschnittene und freiwachsende Hecken. Das zu erwartende Artenspektrum setzt sich zusammen aus Kleinsäußern sowie Singvogelarten, die Gehölzlebensräume besiedeln.

### **Brutvögel in den Gehölzen**

Bei den Brutvögeln handelt es sich überwiegend um Arten, die für Niedersachsen als nicht gefährdet gelten. Zudem sind sie weniger störanfällig bzw. haben sich auf die durch die Nutzung der Gärten entstehenden Störungen eingestellt. Es ist lediglich eine moderate zusätzliche Bebauung vorgesehen, sodass für die potentiell vorkommenden Vogelarten ausreichende Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Das heißt, der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich durch die Planung nicht.

Sollte eine Fällung und Beseitigung von Gehölzen bei einer Realisierung von Baumaßnahmen erforderlich werden, ist zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der in den Gehölzen lebenden Brutvögel die Fällung nur zulässig außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar.

In der Tabelle 2 sind die im Plangebiet potentiell vorkommenden Brutvögel aufgeführt.

**Tab. 2:** Potentielle Brutvogelarten in den Gehölzen

Name	R.L.Nds. 2015 <sup>7</sup>	Brutbiotop	Lebensraum
Amsel		Freibrüter	Hecken, Gehölze
Blaumeise		Höhlenbrüter	Laub- und Mischwald, Gärten, Gehölze
Buchfink		Freibrüter	Gehölze, Hecken, Gärten
Buntspecht		Höhlenbrüter	Laub- und Mischwald, Gärten, Gehölze
Eichelhäher		Freibrüter	Laub-, Misch- und Nadelwälder, Parks
Gartengrasmücke	V <sup>8</sup>	Freibrüter	Gehölze, Gärten
Grauschnäpper	3 <sup>9</sup>	Bäume und Gebäude	Parks und Gärten
Grünfink		Freibrüter	lichte Baumbestände, Waldrand
Heckenbraunelle		Freibrüter	Waldränder, Gärten, Parks
Kleiber		Höhlenbrüter	Laubmischwälder, Parks und Gärten
Mönchsgrasmücke		Freibrüter	struktureiche Gehölze
Rabenkrähe		Freibrüter	Kulturlandschaft
Ringeltaube		Freibrüter	Kulturlandschaft
Rotkehlchen		überwieg. Bodenbrüter	Gebüsch, Hecken
Singdrossel		Freibrüter	Laub- und Mischwald, Gärten
Star	3	Höhlenbrüter	struktureiche Kulturlandschaft mit Bäumen
Zaunkönig		Frei-/ Nischenbrüter	Gebüsch, Hecken, Gärten
Zilpzalp		Bodenbrüter oder dicht über dem Boden	Laub-, Misch- und Nadelwälder, Parks, Gärten

- Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG auszuschließen.

### Fledermäuse

Fledermäuse gehören zu den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Potentieller Lebensraum einiger Fledermausarten sind Baumhöhlen und –spalten (Sommer- und Winterquartier) sowie lichter Baumbestand als Jagdrevier. Die aufgrund ihrer Größe als Lebensraum geeigneten Gehölzbestände sind über die Baumschutzsatzung geschützt.

<sup>7</sup> Rote Liste Niedersachsen Stand 2015: Kategorie 3 – gefährdet, besonders geschützt besonders geschützt gemäß § 7 - § 7 Abs. 2 Nr. 13+14 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit BArtSchV

<sup>8</sup> V = Vorwarnstufe

<sup>9</sup> Kategorie 3 = gefährdet



**Tab.3:** Potentiell vorkommende Fledermäuse

Name	R.L. Nds. 2015 <sup>10</sup>	Lebensraum
Braunes Langohr	2	Winterquartier: Keller, Stollen und Höhlen Sommerquartier: Spalten in Bäumen und Dachböden Jagdrevier: Wälder, Obstwiesen, insektenreiche Wiesen
Breitflügelfledermaus	2	Winterquartier: Frostgeschützter Dachfirst Sommerquartier: Spalten im Dachboden Jagdrevier: Gärten und Parks
Großer Abendsegler	2	Winterquartier: Baumhöhlen und -spalten Sommerquartier: Baumhöhlen und altholzreiche Waldgebiete Jagdrevier: Wälder und Waldränder
Rauhautfledermaus	2	Winterquartier: Baumhöhlen, Felsspalten, Mauerrisse, Höhlen und manchmal sogar auch Holzstapel. Sommerquartier: Baumhöhlen und -spalten Jagdrevier: Wald, Parkanlagen, hohe Hecken und Büsche
Zwergfledermaus	3	Winterquartier: Gewölbekellern, in Ritzen, Hohlsteinen, Mauerspalten an Gebäuden. Sommerquartier: enge Spaltenräume in und an Gebäuden. Jagdrevier: Gärten, Streuobstwiesen, Gehölze, Waldränder

Bei einer Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

► Der Eingriff ist nicht erheblich.

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

---

#### **3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan ergriffen:

##### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Ecke „Jahnstraße“ / „Feldstraße“ wird eine Fläche aus der Nutzung genommen und der Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt.

Die Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz (§ 44) sind ganzjährig zu beachten und einzuhalten. So ist jahreszeitenunabhängig unmittelbar vor der Fällung von Gehölzen durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob sich in den Gehölzen Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Arten befinden. Werden Lebensstätten festgestellt, so muss bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Genehmigung eingeholt werden und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

---

<sup>10</sup> Rote Liste Niedersachsen Stand 2015, streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13+14 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit BArtSchV, 1= vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet

Bei Bauarbeiten sind die Gehölze, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind sowie die als zu erhalten festgesetzten Bäume gemäß DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, gemäß RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie den Vorgaben der ZTV-Baumpflege<sup>11</sup> vor Beschädigungen zu schützen.

Die Baufeldräumung mit evtl. erforderlich werdenden Fällmaßnahmen ist nicht zulässig innerhalb der gemäß § 39 BNatSchG vorgegebenen Vogelbrutzeiten (1. März bis 30. September).

### **Schutzgut Boden**

Die Bodenversiegelung wird durch das Maß der baulichen Nutzung, durch Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten und der zulässigen Zufahrten auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen, Kies-, Split- oder Schotterbeläge bzw. sonstige Teilversiegelungen sind zur Gestaltung der Vorgärten nicht zulässig.

Zum Schutz des ggf. bei Bau- und Aushubmaßnahmen anfallenden Bodens sind die im Bebauungsplan gegebenen Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen zu beachten.

### **Schutzgut Wasser**

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasserneubildungsrate) wird das anfallende saubere Oberflächenwasser auf den unversiegelten Grundstücksbereichen versickert. Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch den Erhalt der Gartengrundstücke durch die Festsetzung der Baugrenzen und die Sicherung der Großbäume werden die Auswirkungen auf das Kleinklima minimiert.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

Durch die Festsetzungen zu Bauweise, Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche, die örtlichen Bauvorschriften und die Gestaltungssatzung soll die prägende Struktur des Gebietes erhalten und die Anpassung an die Siedlungsstruktur in Norden gewährleistet werden.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Rahmen der geplanten Erdarbeiten (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde) meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Aurich als Untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

## **3.2 Maßnahmen auf den Baugrundstücken**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind für Bepflanzungsmaßnahmen möglichst gebietsheimische standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze zu ver-

---

<sup>11</sup> Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Baumpfleger

wenden. Standorttypische Bäume und Sträucher sind nicht nur von Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt, sondern sie entsprechen auch der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes.

Um die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenbereiche sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze keine Nebenanlagen zulässig sind. Zufahrten sind auf eine pro Grundstück in einer Breite von 4 m beschränkt.

Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs (Stellplätze) im Vorgartenbereich dürfen die Fläche von 18 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.

Als Einfriedung entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zulässig sind Hecken, Mauer-Zaun Kombinationen mit geschlossenen Zaunfeldern oder massiven Sockeln mit einer maximalen Höhe von 60 cm oder Mauer-Zaun Kombinationen mit offen gestalteten Zaunfeldern mit einer maximalen Höhe von 100 cm. Bei offen gestalteten Zaunfeldern muss mindestens 50% der Zaunfläche offen sein.

Alle Bäume, die innerhalb der dafür festgesetzten Fläche stocken sowie die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist ein Antrag bei der Stadt Norden zu stellen und eine Ersatzpflanzung in der Qualität Stammumfang 16-18 cm, 3-4 x verschult, mit Drahtballierung in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt und Verkehr der Stadt Norden vorzunehmen. Alle Handlungen, die die festgesetzten Bäume mit ihrem Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m nach allen Seiten) beseitigen, zerstören, beschädigen oder in ihrer typischen, das Ortsbild prägenden Erscheinungsform wesentlich verändern können, sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Norden und unaufschiebbare Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht bzw. Abwehr einer Gefahr. Die Maßnahmen müssen unverzüglich dem zuständigen Fachdienst der Stadt Norden gemeldet werden (textliche Festsetzung 8.2).

### **3.3 Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen und vorhandene Straßenbäume zu erhalten. Es sind pro 100 m Straßenlänge mindestens 7 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (3-4 x verschult, mit Drahtballierung) beidseitig anzupflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang im Sinne der textlichen Festsetzung 8.2 zu ersetzen.

## **4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zusammenhängend bebauten Bereich, der sich durch eine besondere städtebauliche Prägung auszeichnet, die aus Sicht der Siedlungshistorie und des Denkmalschutzes von beträchtlichem

Wert ist<sup>12</sup>. Da dieser Bereich bisher noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst ist, ist die Erhaltung und Entwicklung dieser besonderen städtebaulichen Prägung nicht hinreichend gegen Veränderungsinteressen abgesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem begegnet werden, indem eine verbindliche Regelung der Bebaubarkeit erfolgt und die generellen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung für die Stadt Norden umgesetzt werden.

Der ca. **11,5 ha** große Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, Teilflächen als Sondergebiet (Zweckbestimmung „Kommunales Unternehmen“) bzw. als Flächen für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung / Medienzentrum“).

Die innere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Über die Straßen „Am Sportplatz“, „Feldstraße“ und „Am Brammelkamp“, die an die L 27 anbinden, ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen

Da innerhalb des Plangebietes die Baustruktur variiert, erfolgte für die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ein Abgleich mit der Realnutzung. Als Maßstab für die Festlegung der GRZ wurde die jeweils größte vorhandene Flächennutzung herangezogen, so dass auf bisher geringer ausgenutzten Grundstücken Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, ohne dass das gesetzlich zulässige Maximum von 0,4 flächendeckend festgesetzt werden muss. Zugleich wird durch die differenzierte Festsetzung der GRZ auf 0,25, 0,3 und 0,4 eine unangemessene Verdichtung verhindert.

Die im Plangebiet vorhandenen, nach Norder Baumschutzsatzung geschützten Bäume werden nachrichtlich übernommen und ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht. Zudem werden ein Gehölzbestand auf dem Gelände der Stadtwerke (Flurstück 17/10) sowie besonders erhaltenswerte Großbäume als zu erhalten festgesetzt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die bei einer Realisierung der Planungen entstehen können, sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind im Umweltbericht beschrieben.

Bereits im Ist-Zustand ist eine Bebauung der Freiflächen zulässig bzw. gibt es zurzeit keine Beschränkung der zulässigen Bebauung. Lediglich in geringfügigem Umfang sind über die heutige Bebauung hinausgehend zusätzliche Versiegelungen vorgesehen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

---

<sup>12</sup> Vgl. dazu Begründung zum Bebauungsplan Nr. 208 „Lintel“, Kap. 6