

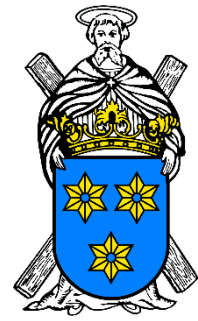
Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung

„westlich Donaustraße / Emsstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Begründung (Entwurf)

Stand 08.05.2025



Stadt Norden
Geschäftsbereich Planen, Bauen und Umwelt
Fachdienst 3.1 Stadtentwicklung
Am Markt 24, 26506 Norden



Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten	4
1.3 Räumliche Einordnung	4
1.4 Verkehrsanbindungen	5
1.5 Bestehende Nutzungen / Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
2. Planungsvorgaben	6
2.1 Ziele des länderübergreifenden Raumordnungsplans für Hochwasserschutz	6
2.2 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen	9
2.3 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes	9
2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Norden	11
2.5 Stadtentwicklungskonzept	11
2.6 Denkmalschutz	12
3. Geltungsbereich	12
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung	13
5. Inhalt und Auswirkungen der Planung	13
5.1 Gemeinbedarfsflächen	13
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
5.3 Verkehrsflächen	15
5.4 Erschließung und ruhender Verkehr	15
5.5 Grünflächen	15
6. Textliche Festsetzungen	16
6.1 Stellplätze und Garagen	16
6.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Vorgartenbereich	16
6.3 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen	16
6.4 Anpflanzungen von Sträuchern	16
7. Örtliche Bauvorschriften	18
7.1 Dachform	18
7.2 Dacheindeckung	19
7.3 Außenwände	20
7.4 Ordnungswidrigkeiten	21
8. Nachrichtliche Übernahmen	
9. Hinweise	23
9.1 Bodenfunde	23
9.2 Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen	23

9.3		
9.4	Sichtfelder	23
9.5	Technische Regelwerke	23
9.6	Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden	24
9.7	Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen	24
9.8	Schutz von zur Erhaltung festgesetzter Bäume während der Bauphase und Baumpflege	24
9.9	Verwendung von Recyclingschotter	24
9.10	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	24
10	Abfallentsorgung	24
11	Schmutzwasser, Oberflächenwasser	24
12	Boden	25
12.1	potenziell sulfatsaure Böden	25
12.2	Altlasten	25
13	Umwelt und Landschaft	26
13.1	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
13.2	Auswirkungen auf abiotische Faktoren	26
13.3	Auswirkungen auf biotische Faktoren	27
13.4	Artenschutz und Potentialabschätzung	28
13.5	Merkmale möglicher Auswirkungen	30
13.6	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	30
13.7	Eingriffsvermeidung und –Minimierung	31
14	Lärm	33
14.1	Kinderlärm	33
14.2	Stellplätze	34
14.3	Fließender Verkehr im öffentlichen Straßenraum	35
14.4	Gewerbelärm	36
15	Städtebauliche Übersichtsdaten	39
16	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	40
17	Daten zum Verfahrensablauf	41

Anlagen:

- Fachbeitrag Schallschutz für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Westlich Donaustraße / Emsstraße“, RP Schalltechnik
- Abhandlung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt, LA-200 226

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Ein Kindergarten, welcher in der Schule am Moortief untergebracht ist, muss die Räumlichkeiten verlassen, da diese anderweitig benötigt werden. Der Kindergarten soll deshalb verlagert und gemäß politischem Beschluss erweitert werden, so dass künftig zwei Integrationsgruppen und eine Krippengruppe zur Verfügung steht. Das Grundstück im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist geeignet, ein heutigen Anforderungen entsprechendes Gebäude zu errichten, als auch die erforderlichen Freiflächen zu Verfügung zu stellen. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 von 1992 im Änderungsbereich teilweise Verkehrsflächen festsetzt, wäre eine Umsetzung des neuen Kindergartens so nicht bzw. nur in eingeschränkter Form möglich.

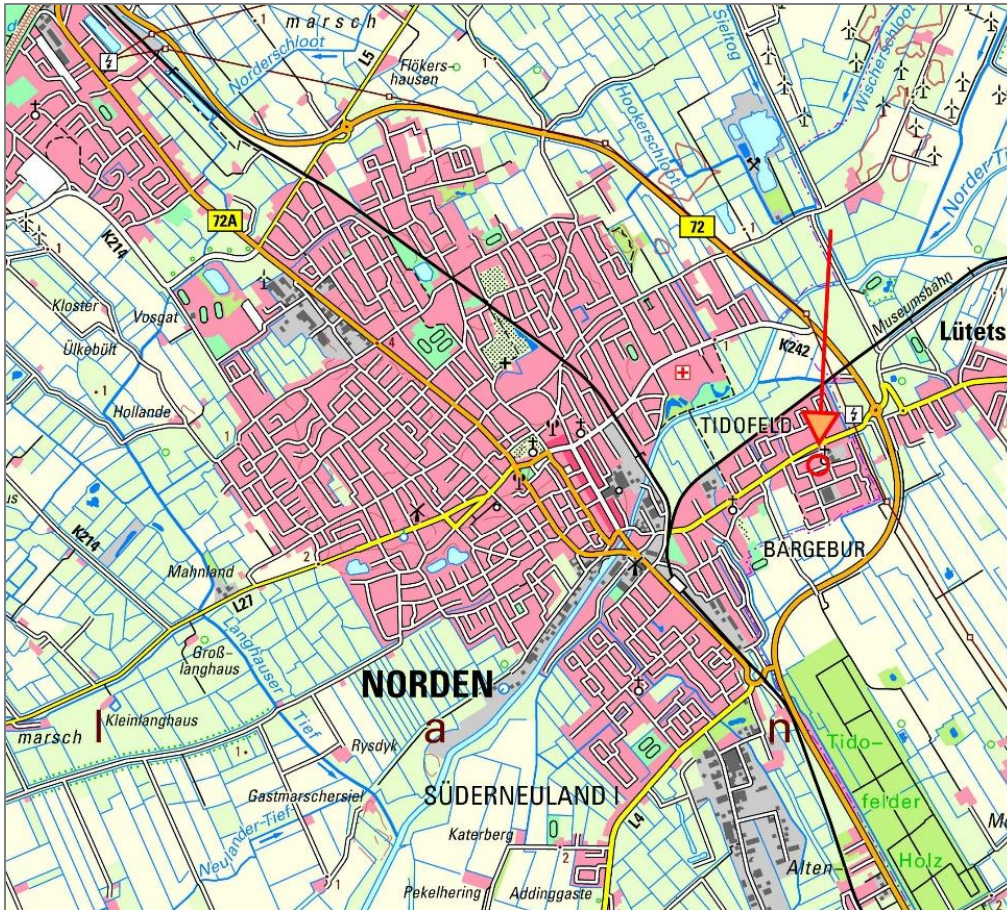
Ebenfalls Änderungsbedarf besteht für die im Plangebiet befindliche Gnadenkirche Tidofeld. Die in diesem Gebäude befindliche Dokumentationsstätte für Flucht und Vertreibung soll erweitert werden. Weiterhin befindet sich südlich des Grundstücks für den zukünftigen Kindergarten eine gewidmete öffentliche Straßenverkehrsfläche, welche im Bebauungsplan Nr. 38 als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt ist. Diese Festsetzung soll in der 4. Änderung geändert und der realen Situation angepasst werden.

1.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gnadenkirche Tidofeld befindet sich bereits im Plangebiet und ist auf die Erweiterung der Dokumentationsstätte vor Ort angewiesen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 lässt die gewünschte Entwicklung nicht zu. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen hier nicht. Die anzusiedelnde KiTa befindet sich derzeit in der Förderschule am Moortief, muss die Räumlichkeiten aber verlassen. Grundsätzlich kann die KiTa auch an anderer Stelle errichtet werden. Die Fläche in Tidofeld ist aber hinsichtlich Größe und Erschließung ideal geeignet. Außerdem befindet sich der Bereich in relativer Nähe zum bisherigen Standort. Geeignete Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die KiTa ist nach dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 38 bereits zulässig, aufgrund der festgesetzten Verkehrsfläche jedoch nur in nachteiliger Ausführung. Die Dokumentationsstätte ist bereits vorhanden und auf Erweiterung vor Ort angewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind gebietsverträglich, die Lärmbelastung bewegt sich im rechtlichen Rahmen. Von Seiten der Nachbarschaft kann daher nicht unterstellt werden, dass ein ausgeprägtes Erfordernis an der Beibehaltung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besteht.

1.3 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Norden. Das Stadtzentrum ist ca. 1,5 km Luftlinie entfernt.



Übersichtskarte auf TK 50, unmaßstäblich

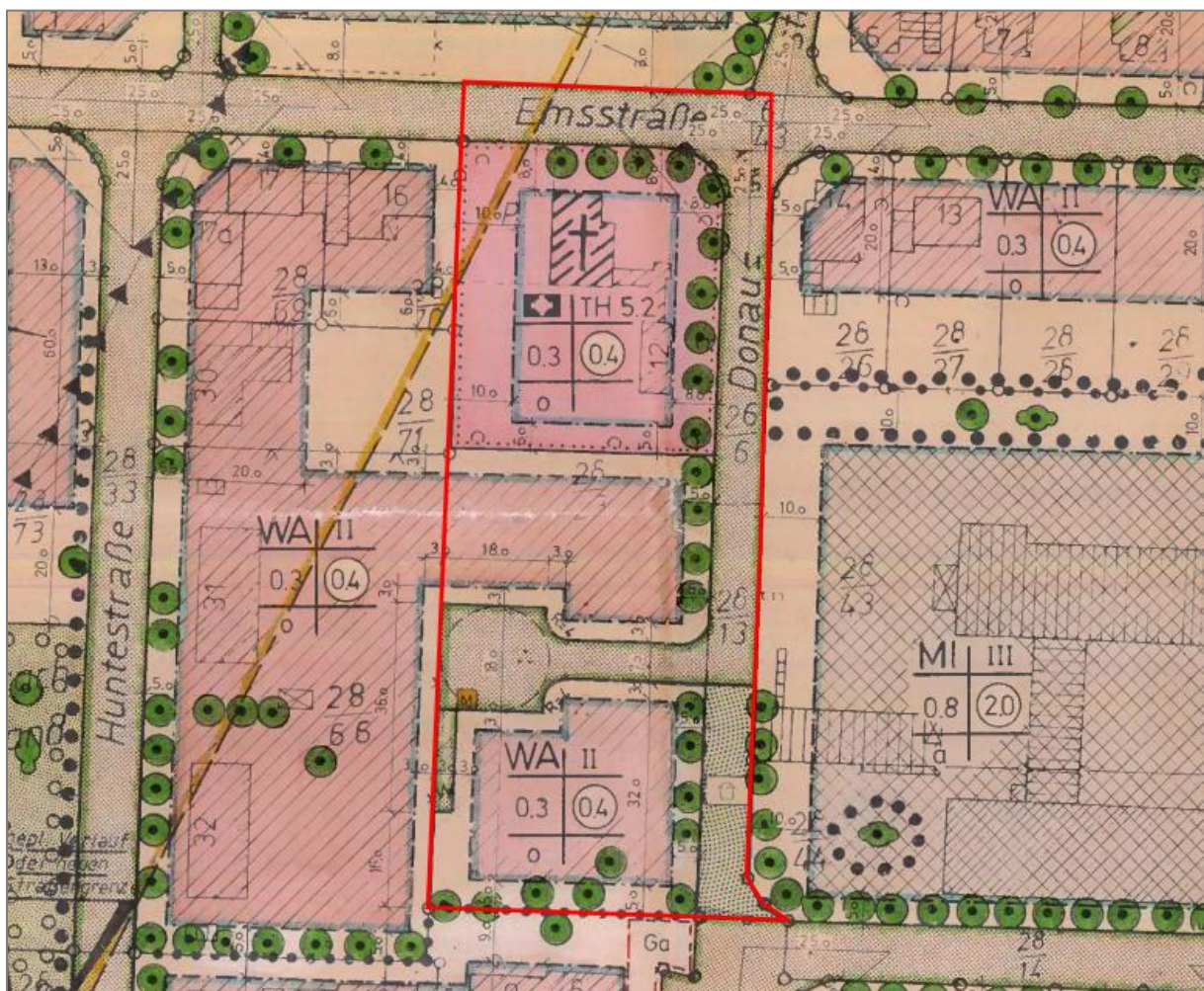
1.4 Verkehrsanbindungen

Das Plangebiet ist über die Donaustraße und die Emsstraße an die Heerstraße angeschlossen, welche sowohl mit der Bahnhofstraße als auch mit der Umgehungsstraße B72 neu verbunden ist. Der Bahnhof Norddeich befindet sich in ca. 1,6 km Entfernung (Straße).

1.5 bestehende Nutzungen / rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 von 1992. Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und offene Bauweise sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4, offener Bauweise und einer Traufhöhenbegrenzung auf 4,20 m. Weiterhin festgesetzt sind Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Außerdem bestehen textliche Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO im Vorgartenbereich, die Beschränkung auf eine Nebenanlage pro Grundstück im nicht überbaubaren Bereich sowie die Zulässigkeit von Garagen gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Bereiche, sofern diese 12 m² Fläche nicht überschreiten. Des Weiteren bestehen für den Änderungsbereich gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung des letzten zulässigen Dachgeschosses, welches mit mindestens 2/3 seines umbauten Raumes im Dachraum liegen muss, sowie für das WA zur Traufwandhöhe, welche 3,50 m nicht überschreiten darf.

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans wird die Festsetzung eines Spielplatzes auf dem westlichen Straßenabschnitt der Donaustraße im Übergang zur Rheinstraße aufgehoben. Diese Festsetzung sollte ursprünglich einer Beruhigung des Straßenverkehrs in diesem Stadtquartier in Verbindung mit dem angrenzenden Mischgebiet dienen. Seit Aufstellung des Bebauungsplans 38 hat sich der Straßenverkehr allerdings nicht so entwickelt, als dass eine Schließung der Donaustraße an dieser Stelle notwendig gewesen wäre. So entfällt auch die Notwendigkeit des nordöstlich dieser Spielplatzfläche festgesetzten Wendehammers. Der Wegfall der Spielplatzfläche an sich wird durch das Vorhandensein zweier weiterer Spielplätze im Quartier in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 300 m ausgeglichen. Das nördlich der Spielplatzfläche festgesetzte allgemeine Wohngebiet wurde bisher nicht für eine Wohnnutzung genutzt und soll nun innerhalb der zulässigen Nutzungen für ein WA der Errichtung einer Kindertagesstätte dienen.



Auszug aus Bebauungsplan Nr. 38, unmaßstäblich

2. Planungsvorgaben

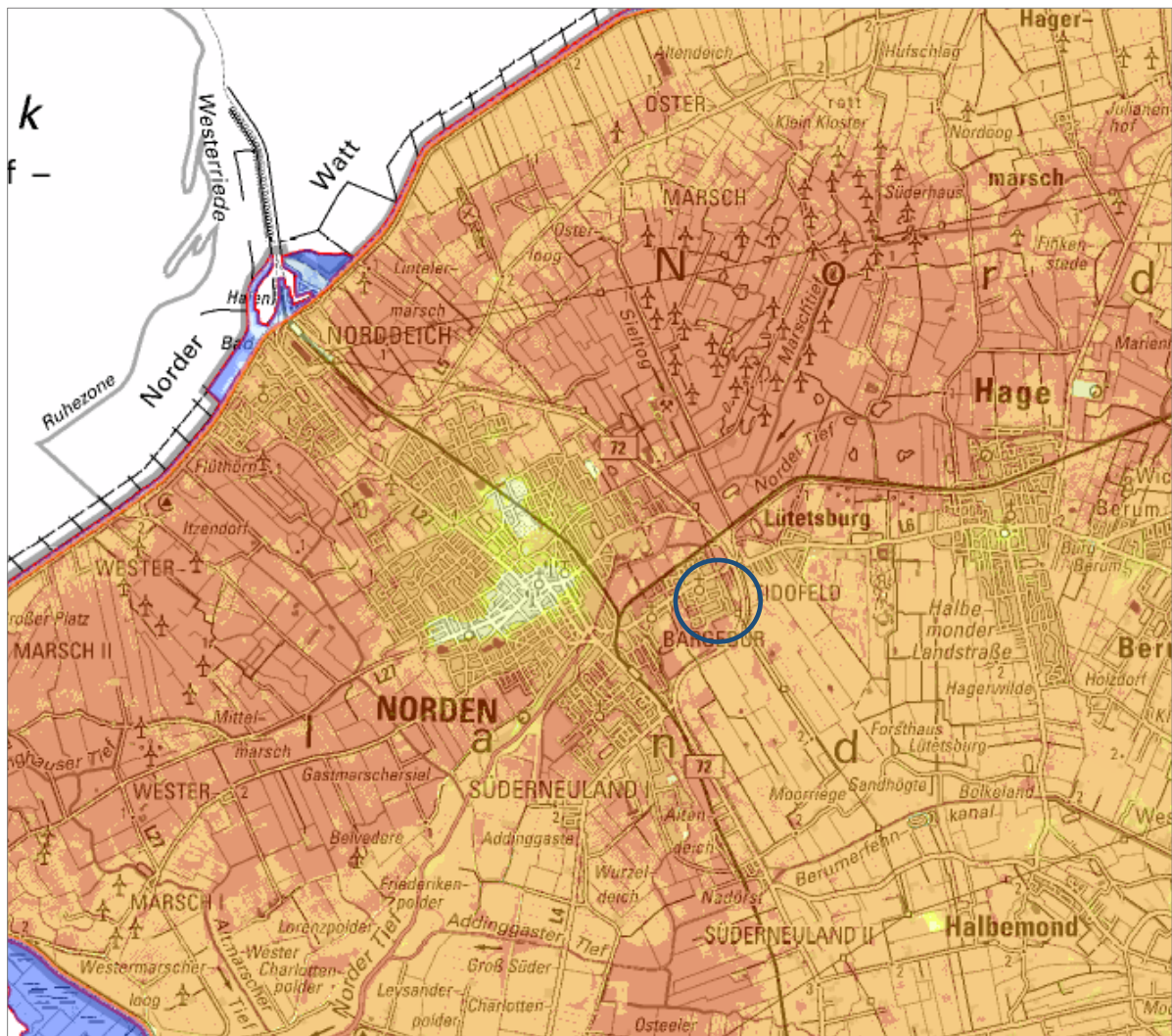
2.1 Ziele des länderübergreifenden Raumordnungsplans für Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind gemäß dem Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) vom 01.09.2021 die

Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen.

Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt, das sich in Küstennähe befindet. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt.

Gem. den Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von 2 – 4m (s. Abb. S. 7 unten und S. 8 Mitte). Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich. Das entsprechende Szenario ist auch in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. S. 9 oben).



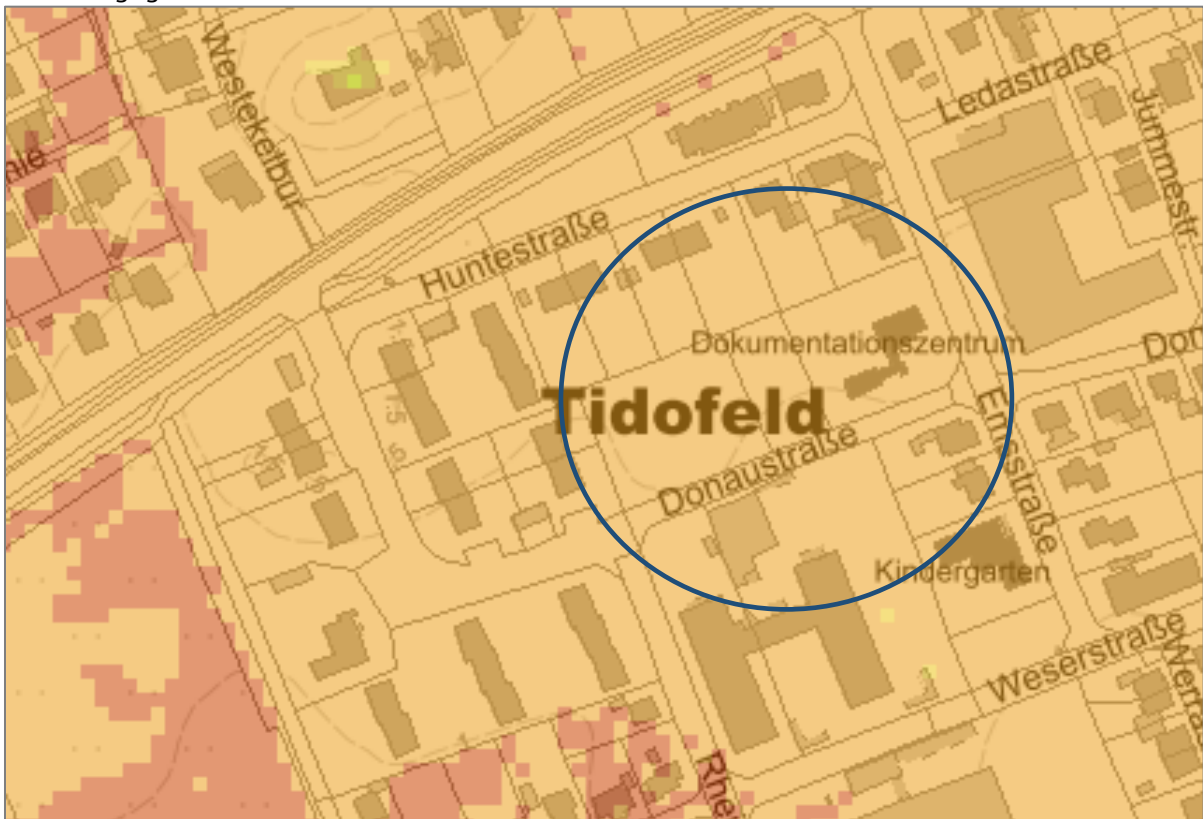
Auszug aus der Themenkarte Hochwasserschutz, Grenzen der Risikogebiete und Wassertiefen
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, NLWKN

Plangebiet 

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für eine Kindertagesstätte

sowie eine Dokumentationsstätte besteht eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Sinne einer Gefährdung für die ständigen Nutzer der Kita sowie im Sinne einer möglichen Sachbeschädigung der geplanten Gebäude. In der Abwägung mit den Zielen des Vorhabens zur Sicherung gesetzlich geforderter Kita-Plätze sowie einer geschichtlich bedeutsamen Dokumentationsstätte werden die Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung aber nicht als erheblich betrachtet, da es sich nur um zeitweilige Aufenthalts- und keine Wohnstätten handelt. Das theoretische Risiko einer Überflutung muss grundsätzlich allen Nutzern und Bewohnern der Küstenzone bewusst sein. Dem werden andererseits die fortlaufenden Maßnahmen zur Stärkung und Sicherung des Deiches gegenübergestellt.

Damit stehen die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.



Auszug aus der Themenkarte Hochwasserschutz, Grenzen der Risikogebiete und Wassertiefen
Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, NLWKN

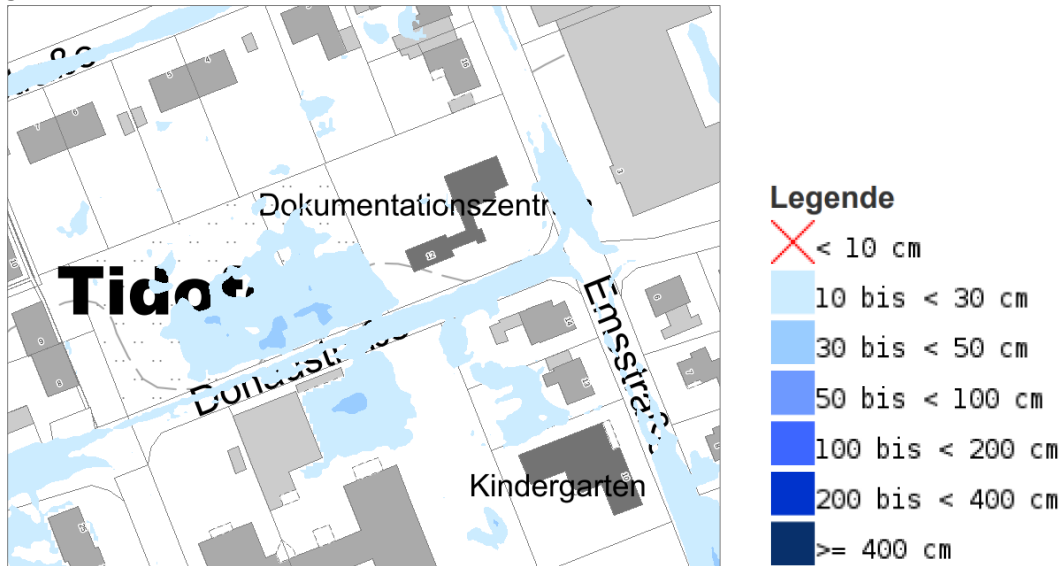
Plangebiet 

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

Bei einem extremen Starkregenereignis (100 mm/qm/H) wird auf ca. 25% der Fläche des Plangebietes eine Wassertiefe von 10 bis 30 cm erreicht, an einigen wenigen Stellen eine Wassertiefe von 30 bis 50 cm. Die überschwemmten Bereiche befinden sich hauptsächlich im Bereich der zukünftigen Stellflächen und zu Teilen im Bereich der geplanten Kita.

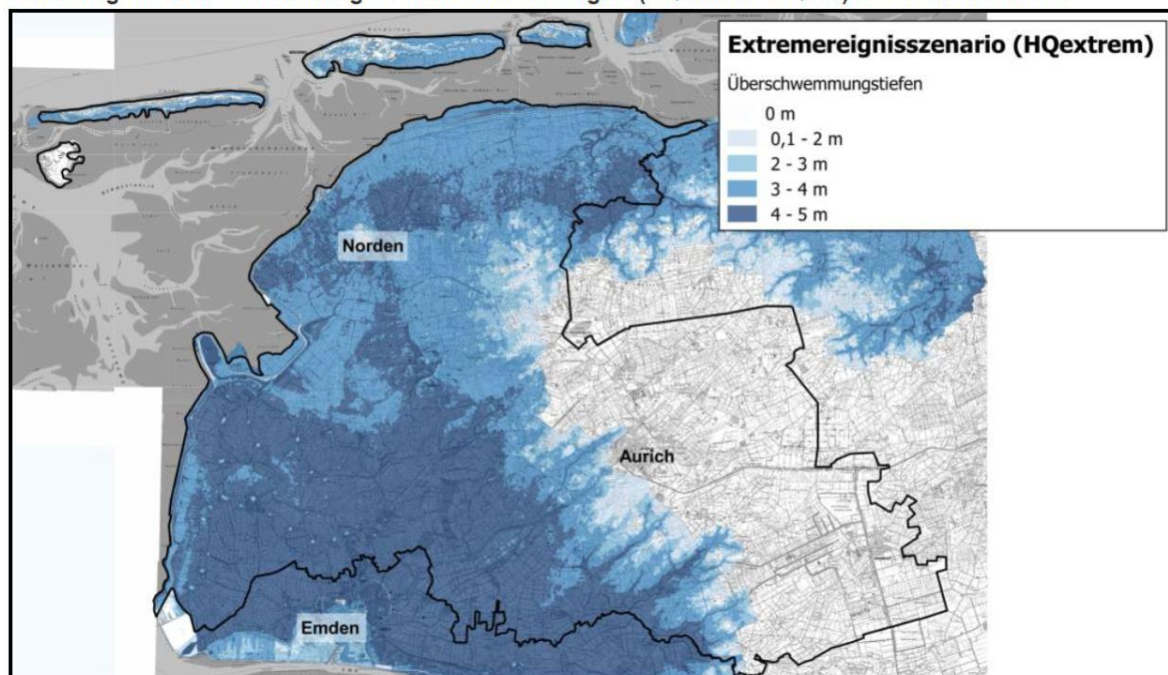
Die Starkregengefahrenkarte (s.u.) gibt die angenommenen Überschwemmungstiefen im jetzigen, un bebauten Bestand der Flächen wieder. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die betroffenen Flächen jedoch insgesamt baulich überformt und die neue Situation der

Entwässerung der Oberflächenwasser wird angemessen in der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Des Weiteren liegen die überschwemmten Gebiete hauptsächlich im Bereich der Kita-Fläche, für welche das Bodensanierungskonzept den Austausch des gesamten Bodens (bis zu 1 m Tiefe) vorsieht. So werden hier andere als die im Bestand vorliegenden Verhältnisse geschaffen.



Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigten Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist an sich zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar. Die Küstenüberschwemmungen wurden bereits unter Kap. I Ziff. 1.1 betrachtet. Somit steht auch der Belang des Klimawandels gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.

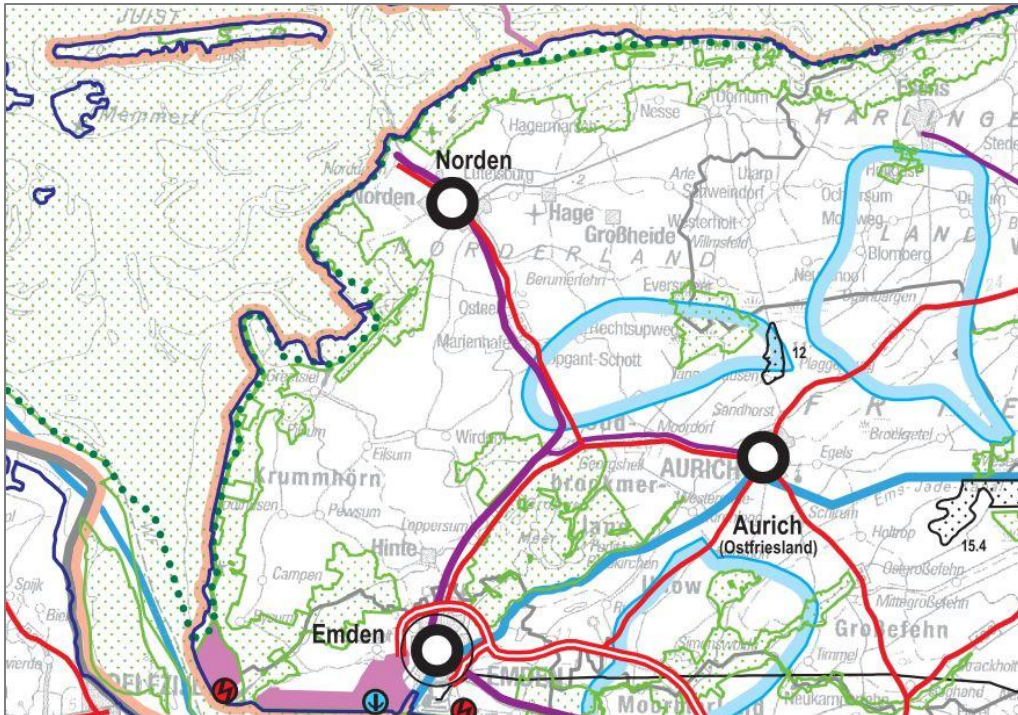
Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

2.2 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 stellt Norden als Mittelzentrum dar. Die zeichnerische Darstellung (Anlage 2 zum LROP) legt die Bahnverbindung über Emden Richtung Hannover sowie eine Hauptverkehrsstraße nach Emden als Ziele der Raumordnung fest. Flächen nördlich und südwestlich der Stadt sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Die Natura 2000-Gebiete sind gleichzeitig Teil eines Biotopenverbundes. Teil dieses Verbundes sind auch das Norder Tief, das Langhauser Tief, das Addingaster Tief und der Beruherfehkanal sowie das Marschtief, der Thunschlot und das Harketief. Aus dem LROP ergeben sich keine der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 4. Änderung widersprechenden Belange.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes, unmaßstäblich

2.3 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Das neu aufgestellte Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist seit dem 25.10.2019 in Kraft. Norden ist als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 38 – 4. Änderung befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet. Der Ortsteil Norddeich ist hiervon nicht erfasst, sondern wird als Vorranggebiet für den Tourismus dargestellt. Aus Punkt 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und zentralen Orte“ der beschreibenden Darstellung des RROP ergeben sich folgende Punkte für das Plangebiet:

01 LROP 2.2 01-03

Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden. Dazu sollen alle Gemeinden zeitgemäße Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion in den Zentralen Orten sichern, entwickeln oder wiederherstellen.

Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedarfsgerecht sein. Die Angebote sollen frühzeitig interkommunal und regional abgestimmt werden. Die Einrichtungen und Angebote zur

Daseinsvorsorge sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein.

Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für junge Familien, Kinder und Jugendliche sollen möglichst in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

02 LROP 1.1 07

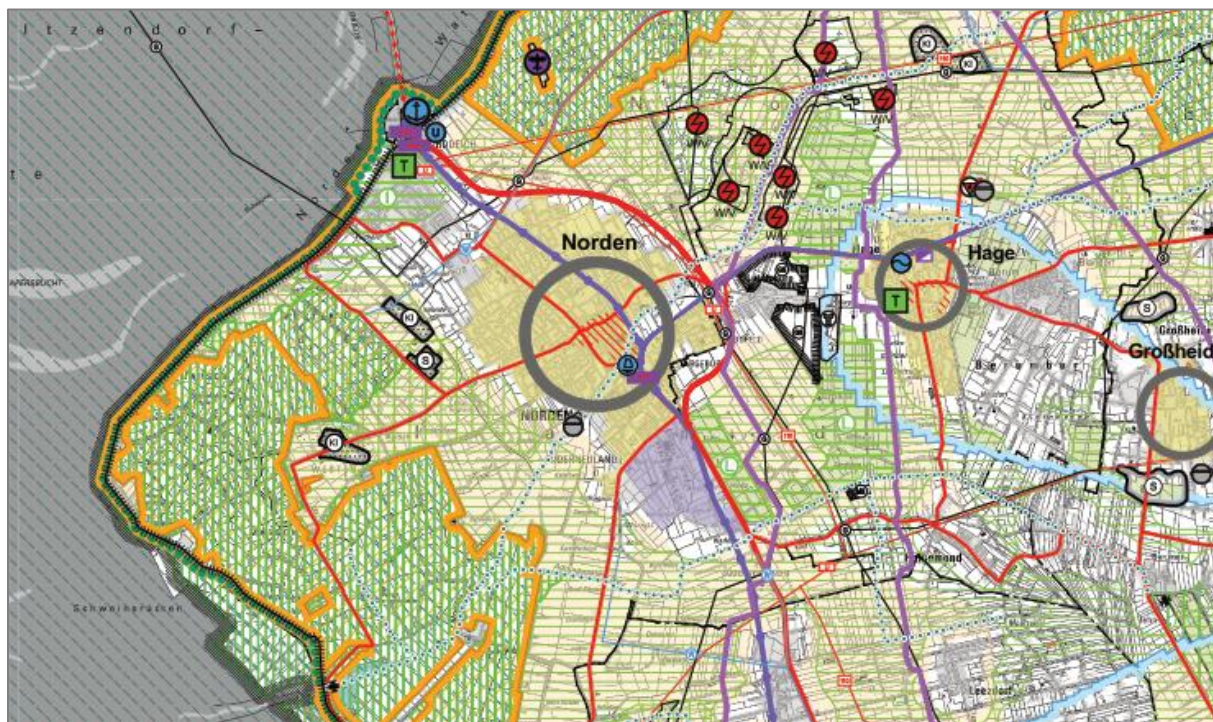
Im Landkreis Aurich soll ein flächendeckendes, breites Kultur-, Sozial- und Bildungsangebot in örtlicher Nähe erhalten und entwickelt werden, um der Bevölkerung eine Identifikations- bzw. Orientierungsmöglichkeit zu bieten und die Standortqualität zu sichern. Die traditionellen und institutionalisierten Aktivitäten sollen erweitert und ergänzt werden, das kulturelle Angebot soll erhöht werden. Damit dies gelingen kann, soll insbesondere das private Engagement unterstützt werden.

Planungen und Maßnahmen in den Bereichen Bildung, Kultur und soziale Infrastruktur sollen so ausgerichtet werden, dass sich die Gestaltungsmöglichkeiten für Frauen vergrößern und ihre Beteiligungschancen in den Bereichen, in denen sie bisher unterrepräsentiert sind, erhöhen.

Zur Gewährleistung der kulturellen Grundversorgung und der kulturellen Infrastruktur in den verschiedenen Handlungsfeldern des Kultursektors sollen die diesbezüglichen Aktivitäten vernetzt werden um sich gegenseitig zu unterstützen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38- 4. Änderung folgt diesen Vorgaben und steht den raumordnerischen Vorgaben des RROP nicht entgegen.

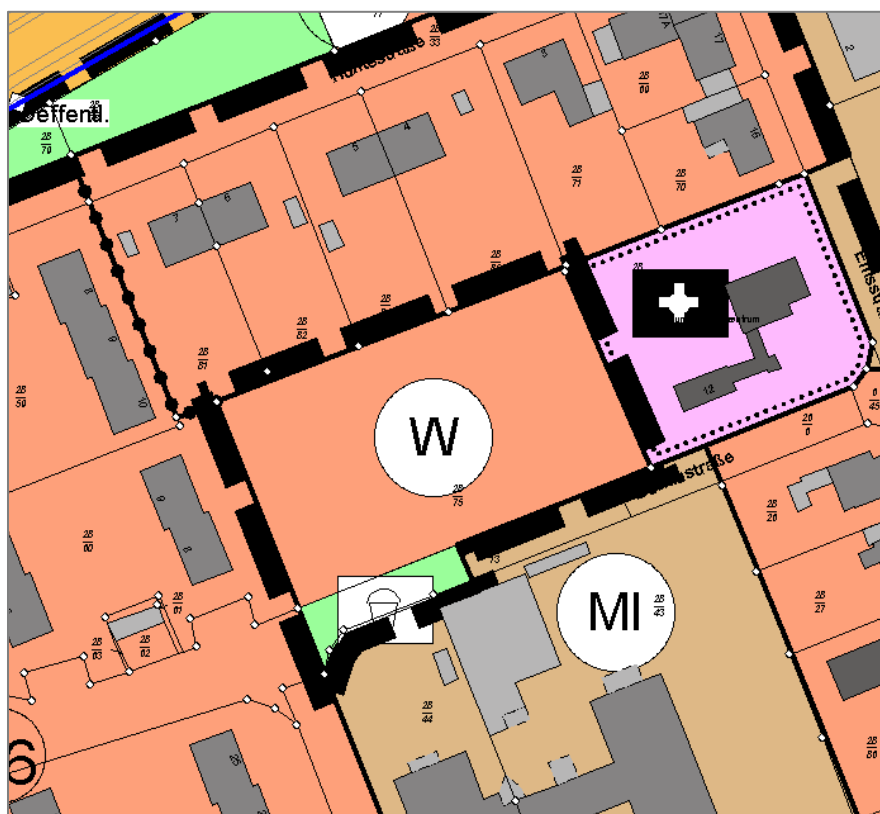
Die Aufstellung des B-Planes Nr. 38 – 4. Änderung entspricht den Zielen des RROP.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2018 LK Aurich, unmaßstäblich

2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

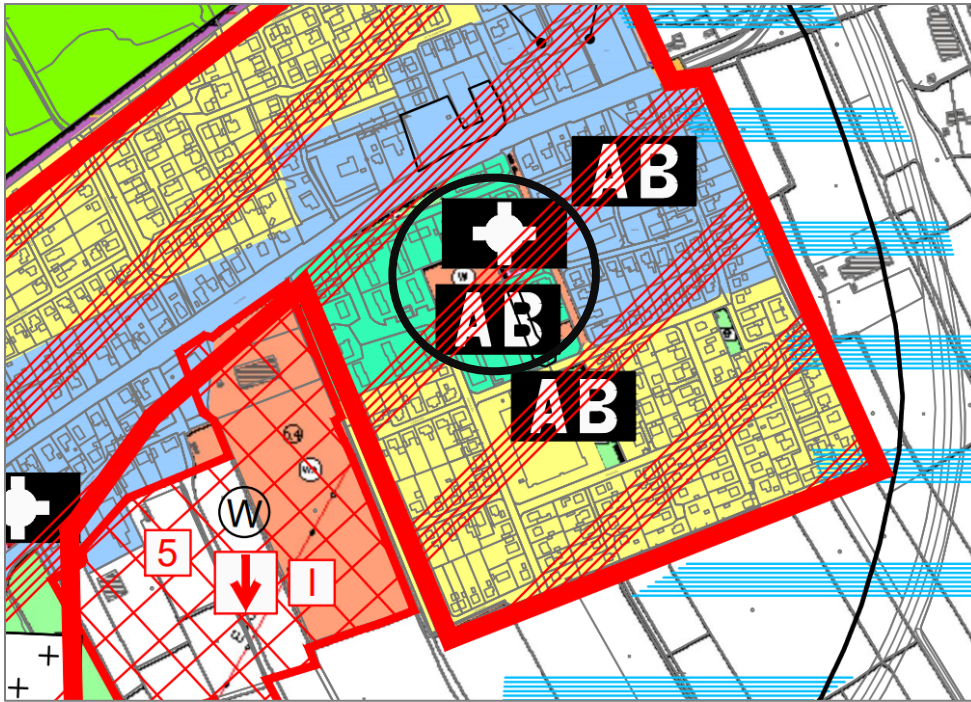
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Außerdem ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 4. Änderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden, unmaßstäblich

2.5 Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Norden (STEK – Fassung der Fortschreibung vom 05.07.2022) werden als Ergebnis der demographischen Entwicklungen hin zu mehr, aber kleineren Haushalten sowie steigendem Durchschnittsalter allgemeine Handlungsempfehlungen, wie eine Stärkung der Innenstadtentwicklung, Potentialflächen für neue Baugebiete oder Streuung des Wohnungsangebotes für verschiedene Nachfragegruppen gegeben sowie konkrete Entwicklungsbeispiele in der Innenentwicklung aufgezeigt. Das STEK befasst sich ebenfalls mit dem demographischen Wandel und damit verbunden dem Rückgang an 0-5-Jährigen und Grundschulern sowie die Auswirkungen auf die Kindertagesstättenbedarfsplanung. Bei der neu anzulegenden KiTa handelt es sich allerdings um eine Verlagerung, nicht um eine neue Einrichtung. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 38 – 4. Änderung ist im Anhang A zum STEK 2018-2021 als Wohnbaufläche dargestellt. Das Dokumentationszentrum ist zusätzlich mit einem Planzeichen „Kirche“ belegt. Dies ist insofern nicht mehr aktuell, da die Dokumentationsstätte keine kirchliche Einrichtung mehr ist.



Auszug aus dem Anhang A des STEK 2018/2021



2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 sind folgende Gebäude aufgrund ihrer geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung als Baudenkmäler ausgewiesen:

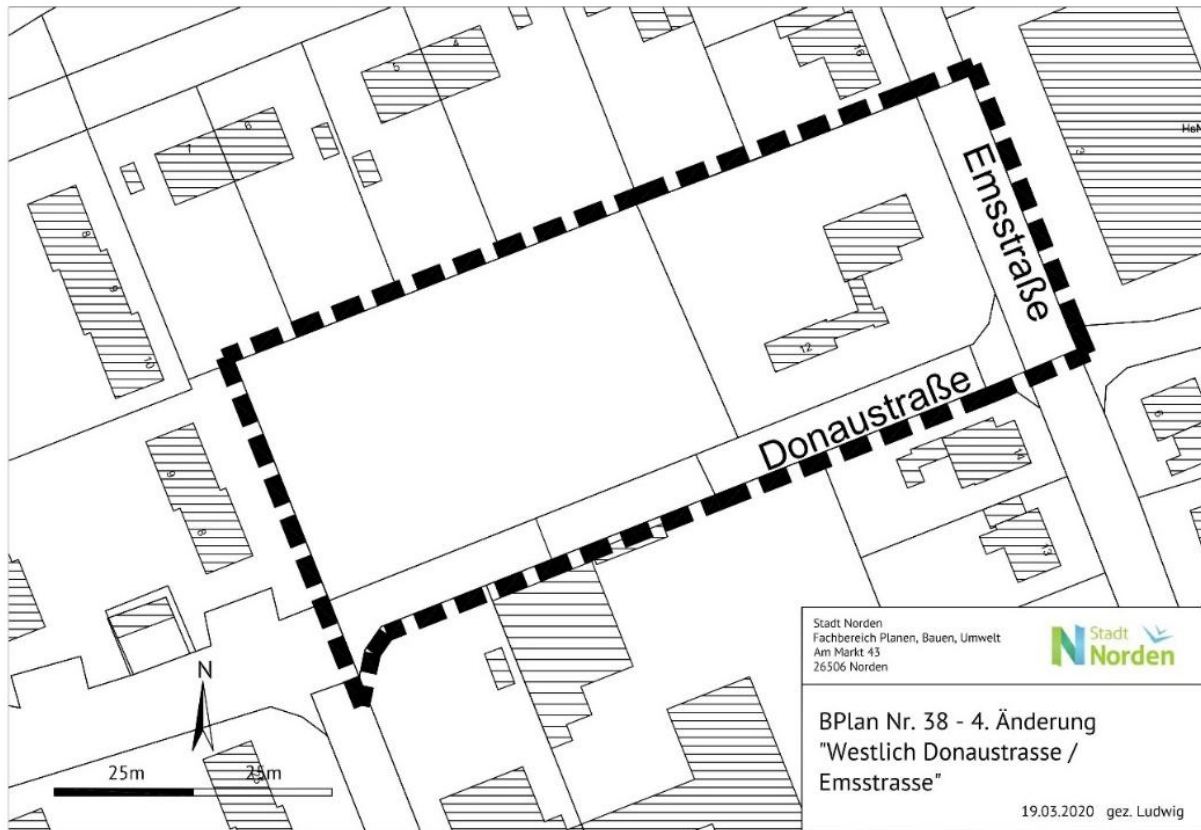
- Das Hauptgebäude der ehemaligen Gnadenkirche Tidofeld (gem. § 3 Abs. 3 NDSchG) als Einzeldenkmal mit Gemeindehaus und Glockenturm als dessen Bestandteile.
- Der Glockenturm als Bestandteil des Hauptgebäudes der ehemaligen Gnadenkirche Tidofeld (gem. § 3 Abs. 3 S.2 NDSchG).
- Das Gemeindehaus als Bestandteil der ehemaligen Gnadenkirche Tidofeld (gem. § 3 Abs. 3 S.2 NDSchG).

Die Gebäude der ehemaligen Gnadenkirche Tidofeld wurden 1961 erbaut und dienen der evangelisch-lutherischen Glaubensgemeinde des Stadtteils Tidofeld, der sich aus dem Barackenlager nach dem 2. Weltkrieg entwickelt hatte. Die Gnadenkirche galt wegen ihrer Größe und Lage inmitten einer Vertriebenensiedlung als eine der bemerkenswerten Vertriebenenkirchen Deutschlands. Die Gebäude wurden nach Aufgabe der kirchlichen Nutzung 2005 von der Dokumentationsstätte in Nutzung genommen und 2007 unter Denkmalschutz gestellt.

Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern besteht nicht.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet ist aus nachfolgendem Übersichtsplan ersichtlich.



4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf aufgestellt werden, sofern er der Innenentwicklung dient und:

- Wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind
- Keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 erfüllt alle vorgenannten Voraussetzungen.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenwicklung auf einer innerörtlichen, teilweise brachliegenden, teilweise bereits bebauten und künftig nachzuverdichtenden Fläche wird auch die gesetzliche Vorgabe des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

5.1 Gemeinbedarfsflächen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38 sind für das Gebiet der 4. Änderung im westlichen Teilbereich Allgemeine Wohngebiete (WA), im östlichen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Außerdem befinden sich inmitten des festgesetzten WA (Wendehammer) und am südlichen und östlichen Rand Verkehrsflächen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ Siehe dazu auch Punkt 1.5. Die Errichtung einer Kindertagesstätte entsprechend dem Bedarf sowie die Erweiterung der Dokumentationsstätte sind gem. dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 38 nur eingeschränkt möglich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 -4. Änderung werden deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, da die bauliche Nutzung des Bereiches ausschließlich für die Kindertagesstättenutzung erfolgen, also keine andere Nutzung wie Wohnnutzung zulässig sein soll.

Der östliche Teil wird mit der Zweckbestimmung „Dokumentationsstätte Flucht und Vertreibung“ festgesetzt. Es erfolgt eine Änderung der Festsetzung Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, da die Gnadenkirche Tidofeld keine kirchliche Einrichtung mehr ist, sondern auf die Dokumentationsstätte ausgerichtet ist.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Um sowohl die Errichtung der Kindertagesstätte als auch die Erweiterung der Dokumentationsstätte zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden neben den Gemeinbedarfsflächen auch Festsetzungen zu der überbaubaren Grundstücksfläche, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Abstand von 8,0 m (Kindertagesstätte zur Donaustraße), 11,70 m (KiTa zur westlichen Grundstücksgrenze) sowie 8,50 m (Dokumentationsstätte zur Donaustraße) und 5,0 m (Dokumentationsstätte zur Emsstraße) festgesetzt. Rückwärtig wird ein Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Der 3m-Abstand zu den rückwärtigen Grundstücken entspricht dem Mindest-Grenzabstand. Der 5m-Abstand zur Emsstraße wurde aus dem Ursprungsplan übernommen. Für eine Änderung besteht hier kein Bedarf. Die 8,0 m an der Donaustraße entsprechen nicht mehr den 5,0 m im Ursprungsplan und wurden festgesetzt, um dem Bestand an wertvollen Bäumen entlang der Donaustraße, welche zum Erhalt festgesetzt sind, gerecht zu werden. Der

überbaubare Bereich der Dokumentationsstätte hält zur westlichen Stellplatzfläche einen Abstand von 3,0 m. Dies dient der Sicherung eines angemessenen Abstands zwischen Bebauung und Stellplätzen. An der Emsstraße wird auf einen entsprechenden Abstand verzichtet, da ansonsten die benötigten Stellplätze für die Busse nicht unterzubringen wären.

Der überbaubare Bereich in der Gemeinbedarfsfläche „Dokumentationsstätte“ wurde zweigeteilt in einen Bereich mit maximal einem Vollgeschoss (entspricht dem dortigen Bestand) sowie einem Teil mit maximal zwei Vollgeschossen. Dies entspricht den Erweiterungswünschen der Dokumentationsstätte. Da außerdem auf dem Grundstück ein größerer Baum zum Erhalt festgesetzt ist, ist hier eine höhere Grundstückausnutzung vonnöten. Städtebaulich ist dies, auch in Betracht der Nachbarbebauung, vertretbar und entspricht dem Ursprungs-B-Plan. Für den Bereich der KiTa wurde maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen der KiTa und ist städtebaulich aufgrund des zu erwartenden eher breiten Grundrisses angemessen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von 1 festgesetzt. Im Gegensatz zu den zwei Geschossen im Umfeld der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“, wird die Eingeschossigkeit mit der bestmöglichen Wirkung der Gebäudekörper auf die Kinder und Kleinstkinder im außenliegenden Spielbereich sowie einer idealen Organisation und Sicherheit des Kita-Betriebes im Gebäudeinneren begründet. Zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird so sichergestellt, dass die Anforderungen an ein modernes KiTa-Gebäude (breiter Grundriss, ebenerdig) und relativ hohe Versiegelung für Außenanlagen/Stellplätze in einem gebietsverträglichen Maß sichergestellt wird. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, um die Gemeinbedarfsfläche für den Zweck angemessen nutzen zu können.

Die Gemeinbedarfsfläche für die Dokumentationsstätte ist bereits mit der Gnadenkirche Tidofeld bebaut, in welcher sich die Dokumentationsstätte befindet. Um sowohl den baulichen Bestand zu berücksichtigen als auch Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, wird hier eine GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Wie auch bei der Kindertagesstätte besteht hier ein erhöhter Bedarf an Versiegelung von Außenbereichen / für Stellplätzen. Da für Erweiterungen nicht viel Platz zur Verfügung steht, und da dies sowohl mit der vorhandenen Bebauung als auch der Nachbarschaft verträglich ist, wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit 2 festgesetzt. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt, was sowohl der Bestandbebauung als auch Erweiterungsmöglichkeiten gerecht wird.

5.3 Verkehrsflächen

Im südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese entsprechen weitgehend dem Bestand. Im südwestlichen Bereich ersetzen diese die bisher festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“, da diese Festsetzung nie umgesetzt wurde. Die Planänderung folgt hier der Realentwicklung. Außerdem befinden sich dort straßenbegleitende Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden.

5.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Donaustraße und die Emsstraße, der Anschluss an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Heerstraße. Der ruhende Verkehr erfolgt auf den Grundstücken, wo Flächen für Stellplätze mit Zuordnung zu der jeweiligen Nutzung festgesetzt werden. Der Stellplatz an der Emsstraße dient auch der Anlage von 2 Busstellplätzen, da Schülergruppen im Rahmen von Schulexkursionen und auch andere Besuchergruppen zur Dokumentationsstätte gebracht werden. Die anderen beiden Zufahrten sind auf das erforderliche Maß für PKW beschränkt, um die Anlage der Stellplätze zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Erhalt der vorhandenen Straßenbäume zu sichern.

5.5 Grünflächen

Das Plangebiet – besonders der Bereich der geplanten KiTa - war bis in den Winter 2023/24 mit einer großen Anzahl an Bäumen und Sträuchern bewachsen. Seitens der Stadt Norden wurden zu Beginn des Aufstellungsverfahrens im Jahr 2020 hinsichtlich der „Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden“ (Baumschutzsatzung) geschützte Bäume Untersuchungen getätigt. Geschützte und sonstige erhaltenswerte Bäume, darunter Straßenbäume, wurden eingemessen. In Folge war es die Absicht, Bäume aus ökologischen Gründen und des Ortsbildes wegen zum Erhalt festzusetzen. Für Bäume, deren Erhalt nicht möglich war, weil sie die bauliche Nutzung im Plangebiet zu sehr erschweren oder gar verhindern würden, sollten Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen erfolgen, sofern sie der Baumschutzsatzung unterlegen würden. Für die bauliche Nutzung der Gemeinbedarfsstätte „Kindertagesstätte“ war die weitgehende Entfernung des inneren Bewuchses aber unvermeidlich.

Die Situation des Baumbestandes im Bereich der geplanten KiTa änderte sich allerdings im weiteren Bauleitplanverfahren. Im November 2020 ergab eine Bodenuntersuchung erhebliche Belastungen in diesem Bereich. Ein Bodensanierungskonzept im Frühjahr 2023 sah einen Bodenaustausch auf dem gesamten Gebiet der KiTa vor. Diese Maßnahme bedeutete allerdings, dass alle hier vorhandenen Bäume gefällt werden mussten. Dies ist im Winter 2024 geschehen. Inzwischen hatte der Träger der KiTa aus dringenden Zeitgründen noch vor Aufstellung dieses Bebauungsplans einen Bauantrag gestellt und parallel dazu eine Befreiung von den Festsetzungen (Art der Nutzung und bebaubarer Bereich) des rechtskräftigen Bebauungsplans beantragt. Aufgrund der erforderlichen Baumfällungen wurde außerdem eine Fällgenehmigung erteilt, die entsprechend der Baumschutzsatzung jedoch Ersatzpflanzungen vorsah, deren rechtliche Grundlage der rechtskräftige Bebauungsplan bildete. Die Baumfällungen wurden inzwischen vorgenommen, so dass die Ersatzpflanzungen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans gem. dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung von Bäumen zum Erhalt und der Festsetzung von Neupflanzungen von Bäumen sowie eines Pflanzstreifens wird die Aufnahme von CO₂ soweit möglich unter Berücksichtigung aller Belange bauleitplanerisch festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nur im erforderlichen Umfang und damit die Freihaltung von möglichst viel Freifläche dient wie die vorgenannten Maßnahmen und die vorgesehene gedrosselte Einleitung anfallenden Oberflächenwassers (besonders relevant bei Starkregenereignissen) auch den Erfordernissen an das Entgegenwirken und die Anpassung an den Klimawandel gem. § 1a Abs. 5 BauGB.



6. Textliche Festsetzungen

6.1 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig sind. Außerdem festgesetzt wird gemäß § 23 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO, dass Garagen im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Stellplatzflächen erfolgt die Sicherung des Bedarfs der anliegenden Nutzer. Hierbei sind mehr Stellplätze zulässig, als bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Weitere Stellplätze sollen auf den Grundstücken daher aber nicht zulässig sein. Garagen sind nicht zulässig, da ausreichend Raum für Stellplätze vorhanden ist und weitere Bebauung neben den Hauptanlagen und Nebenanlagen nicht zulässig sein sollen.

6.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Vorgartenbereich

Eingemessene Bäume Mai 2024 (mit rotem Kreis markiert); Luftbild vor Fällung der Bäume im Winter 2024

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO im Vorgartenbereich nicht zulässig sind.

Der Vorgartenbereich im Sinne dieser Festsetzung ist ein 5,0 m breiter Bereich auf den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen angrenzend an und entlang der Straßenbegrenzungslinien an der Donaustraße und Emsstraße.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind ein wesentliches Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 freigehalten werden. Hierbei gilt es auch, das gewachsene Ortsbild in seiner Erscheinung zu bewahren. Entsprechend soll der definierte Vorgartenbereich frei gehalten werden.

6.3 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a zur Anpflanzung und die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Pflanzungen/Ersatzpflanzungen sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zulässig:

Qualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mDb, 3 x v.

Privatgrundstücke

Acer campestre – Feld-Ahorn

Malus tschonoskii – Wollapfel

Prunus x schmittii – Spiegelrinden-Kirsche

Tilia cordata – Winterlinde

Carpinus betulus – Hainbuche

Crataegus monogyna – Weißdorn

Straßenbäume

Tilia cordata – Winterlinde

Acer platanoides – Spitz-Ahorn

Begründung:

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume haben eine ortsbildprägende Wirkung. Außerdem geht mit der Umsetzung von Vorhaben gem. der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, besonders im Bereich der KiTa, der erhebliche Verlust von Bewuchs einher. Der zum Erhalt festgesetzte Bestand ist deshalb in besonderem Maße als wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Durch die Festsetzung wird der Schutz über die Norder Baumschutzsatzung, sofern vorhanden, erhöht, weil die Fällung in gesundem Zustand somit auch auf Antrag nicht mehr möglich ist. Die Möglichkeit der baulichen Nutzung der Grundstücke wird nicht über die Maße eingeschränkt. Die anzupflanzenden Bäume sollen den Verlust an Baumbestand durch Bauvorhaben ersetzen und einen vergleichbaren Status wie der zu erhaltende Bestand entwickeln.

Die Pflanzliste sichert die Verwendung standortgerechter Gehölze ab.

Bäume, die (noch) nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, können gegebenenfalls in diesen hineinwachsen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform

Rechtsgrundlage § 84 Abs. 3 NBauO

In der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ und im Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche „Dokumentationsstätte“ mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 45° zulässig. Im Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche „Dokumentationsstätte“ mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sind Flachdächer zulässig.

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

Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen. Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen besonders wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Satteldach, auch mit abgewalmten Giebeldreieck und Walmdächer sind weitverbreitete Dachformen in dieser Region und prägen das Ortsbild um das Plangebiet. Abweichungen bestehen hier nur bei einigen Gewerbebauten bzw. ehemaligen Industriebauten. Der Festlegung der Gradzahlen für die Satteldächer und Walmdächer liegt die Charakteristik der Nutzungen (langgezogener Bau mit breitem Grundriss bei der KiTa, Bestand bei der Dokumentationsstätte) sowie den Erforderlichkeiten der künftigen Erweiterung (Dokumentationsstätte) zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude entlang der Straßenzüge unzulässig. Für neue Gebäudeteile abseits des Straßenraums, welche keinen direkten Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild besitzen, sowie Nebenanlagen als Gebäude und untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach verschiedene Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen oder nicht den Straßenraum und das Ortsbild prägen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

7.2 Dacheindeckung

Rechtsgrundlage § 84 Abs. 3 NBauO

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 18° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel- Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelingoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN

490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen-Produktanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune oder graue Eindeckung zulässig ist. Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015, als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

2. wenn zur Gewinnung regenerativer Energien technische Anlagen bündig auf oder in der Dachfläche installiert werden

oder

3. wenn es sich um Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 m² handelt.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ein entscheidender Faktor. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die häufig eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende Erscheinung mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Es hat hier jedoch auch weitergehende Entwicklungen gegeben, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts populär wurden. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen Dachziegeln ermöglicht werden. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton schwer erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist. Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund der allgemeinen Ablösung herkömmlicher Energieträger durch

regenerative Energien kann von der Dacheindeckung abgewichen werden, um den Einbau von Anlagen regenerativer Energiegewinnung zu ermöglichen. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet zulässig sein. Auch Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

7.3 Dachaufbauten

Rechtsgrundlage § 84 Abs. 3 NBauO

Auf Flachdächern im Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche „Dokumentationsstätte“ mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen ist die Aufstellung von technischen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig.

Begründung:

Aufgrund der allgemeinen Ablösung herkömmlicher Energieträger durch regenerative Energien bieten sich Flachdächer als optimale Flächen zur Aufstellung von Anlagen der Gewinnung regenerativer Energien an. Da bei diesen Anlagen eine geneigte Aufstellung notwendig ist, um einen effizienten Wirkungsgrad dieser Anlagen zu erzielen, sollen dementsprechende Aufbauten auf Flachdächern zulässig sein.

7.4 Außenwände

Rechtsgrundlage § 84 Abs. 3 NBauO

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 +A1:2015 „Festlegungen für Mauersteine- Teil 1: Mauerziegel und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel- Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Dokumentationsstätte" mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen sind für die Verkleidung der Außenwände zusätzlich Holz und Holzverbundwerkstoffe zulässig.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz oder andere Materialien verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen
oder

2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen.

oder

3. wenn es sich um Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

Der Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche "Dokumentationsstätte" mit zwei zulässigen Vollgeschossen ist von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung von Materialien wie gelbem oder weißem Verblendmauerwerk oder weiß geschlämmtem Kalksandstein abwenden und den Erhalt ortstypischer Gestaltung sicherstellen. Die Verwendung von Riemchen ist nicht zulässig, da diese stark schwankende Qualität aufweisen können, und schon zu schlechten Ergebnissen geführt haben. Die mögliche Abweichung (Teilstrich 1) soll die Verkleidung von Außenwandgiebel z. B. mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig gestrichene Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden. Deshalb ist als Material Holz, Putz o. ä. zulässig, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden. Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen (Carports), beinhalten. Aufgrund der niedrigeren Baukosten im Vergleich zu massiven Garagen werden diese gerne errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden. Dies erfolgt ebenfalls aus ökologischen Gründen, um etwa Kunststoff in Holzoptik zu vermeiden.

Aufgrund der Eigenschaft der baulichen Anlagen der bestehenden Dokumentationsstätte als Baudenkmal, müssen sich Anbauten oder Neubauten im unmittelbaren Umfeld dieser baulichen Anlagen im Sinne des Denkmalschutzes an die äußere Gestaltung dieser Gebäude anpassen bzw. sich gestalterisch einfügen oder unterordnen, um die Bedeutung und Erscheinung des Denkmals nicht zu stören oder zu beeinträchtigen. Daraus ergibt sich ein ausgeprägtes Erfordernis an die Gestaltung von Neu- und Anbauten sowie deren Abwägung mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen. Aus diesem Grund können und sollen an dieser Stelle keine vorbestimmenden Gestaltungsvorschriften erlassen werden, die eine nachträgliche Abwägung mit dem Denkmalschutz erheblich erschweren würden. Vielmehr soll die äußere Gestaltung im Rahmen der denkmalrechtlichen Stellungnahme zu den Bauantragsunterlagen behandelt werden.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten-Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Begründung:

Hierdurch wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung der Gebäude der Dokumentationsstätte (ehemalige Gnadenkirche, mit Turm und Gemeindehaus als Bestandteile des Denkmals Gnadenkirche) wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen.

9. Hinweise

9.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

9.2 Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

9.3 Bodenaushub und Bodenbehandlung

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

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

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

9.4 Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

9.5 Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtentwicklung zur Einsichtnahme bereitgelegt:

- DIN EN 1304:2013-08 „Dach- und Formziegel–Begriffe und Produktspezifikationen“,
- DIN EN 490:2017-04 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“
- DIN EN 771-1:2015-11 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL-Farbbregister
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989
- Technische Regeln zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP4, ZTV-Baumpflege

9.6 Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden

Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) bedarf die Fällung von Bäumen, welche unter den Schutz der der Satzung fallen, der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Norden. Für die Genehmigung muss ein Ausnahme- oder Befreiungsgrund vorliegen. Ersatzpflanzungen im Falle der Genehmigung erfolgen gemäß der Satzung. Der besondere Artenschutz ist zu berücksichtigen.

9.7 Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind unter Berücksichtigung von Hinweis 8.5 gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen. Der besondere Artenschutz ist zu berücksichtigen.

9.8 Schutz von zur Erhaltung festgesetzter Bäume während der Bauphase und Baumpflege

Die Bäume, welche unter die Satzung zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen in der Stadt Norden fallen, sowie die weiteren festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Für die Baumpflege ist die ZTV Baumpflege zu beachten. Die Straßenbäume sind gemäß Niedersächsisches Straßengesetz zu erhalten.

9.9 Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor,

Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z0-Werte der LAGA 20-Mitteilung eingehalten werden.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

9.10 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Mit Rechtskrafterlangung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 im Änderungsbereich außer Kraft.

10. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Aurich.

11. Schmutzwasser, Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Kanalnetze.

Zum Nachweis der schadlosen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zwei Entwässerungskonzepte für die Teilbereiche Kindertagesstätte und Dokumentationsstätte erstellt.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser soll folglich auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt an die weiterführende Kanalisation abgegeben werden. Der gedrosselte Abfluss beträgt dabei 2,0 l/(s*ha).

Für die Rückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser in einem Stauraumkanal gesammelt. Das Stauraumvolumen ergibt im Bereich Kindergarten 76,6 m³ und im Bereich Dokumentationsstätte 84,3 m³. Das Drosselbauwerk kann aus einem Schachtbauwerk mit Pumpe bestehen.

Die beiden Entwässerungskonzepte für die beiden Teilbereich KiTa und Dokumentationsstätte sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

12. Boden

12.1 Potentiell sulfatsaure Böden

Nach Auskunft des NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem besteht im Geltungsbereich kein Verdacht auf potentiell sulfatsaure Böden.

12.2 Altlasten

Aufgrund einer Vorbelastung des Plangebietes durch die Ablagerung von Abfällen (u.a. Sperrmüll) insbesondere im Bereich des geplanten Kindergartens wurde eine Bodenuntersuchung

durchgeführt. Diese ergab eine künstliche Bodenauffüllung aus einem Boden-Bauschutt-Gemisch mit erheblichen Belastungen in Teilbereichen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse war die Aufstellung eines Sanierungskonzeptes erforderlich, welches den Ausbau und die Entsorgung des kontaminierten Bodens vorsieht.

Der vollständige Bericht der Bodenuntersuchung sowie das Sanierungskonzept sind in den Anlagen zu dieser Bauleitplanung enthalten.

13. Umwelt und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes werden – soweit vorliegend - im Folgenden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und bei der Abwägung zu berücksichtigt. Die sonstigen naturschutzrechtlichen Verpflichtungen bleiben unabhängig davon bestehen. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen als auch rechtliche Vorgaben des Artenschutzes, des Biotopschutzes und des Baumschutzes (Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 4. Änderung wurde ein umfangreicher Fachbeitrag zur Untersuchung und Bewertung der Umweltbelange erstellt: Dipl.-Ing. Uwe Gerhardt: Abhandlung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung. Dieser Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

13.1 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

13.1.1 Natura 2000

Das nächste FFH-Gebiet (Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer) ist 5,5 km entfernt. Das Vogelschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ liegt in ca. 3,3 km Entfernung.

Natura 2000-Gebiete sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

13.1.2 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen kommen (Lärm, Behinderungen). Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

13.1.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

13.1.4 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen werden nach dem Stand der Technik minimiert bzw. vermieden, Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt. Emissionen von Fahrzeugen oder Baumaterialien stellen weitere

Beeinträchtigungsmöglichkeiten dar, obwohl dieses Risiko für den Boden durch eine Bauabwicklung nach dem Stand der Technik minimiert werden kann.

13.1.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist für die Stadt Norden nicht vorhanden.

13.1.6 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nicht überschritten werden dürfen, liegen nicht vor.

13.2 Auswirkung auf abiotische Faktoren

Boden: Beim vorliegenden Boden im Plangebiet handelt es sich um stark überprägten Naturboden vom „Mittlerer Gley-Podsol“. Beim Baudurchführung wird Boden teilweise aufgetragen, abgetragen und versiegelt. Die vielfältigen ökologischen Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens als Filter, Puffer, Speicher, Lebensraum u. a. m. werden langfristig, teilweise auch irreversibel, beeinträchtigt.

Wasser: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, das nächste ist ca. 1,8 km entfernt.

Der obere Grundwasserleiterkomplex wird aufgrund seiner hydrogeologischen Eigenschaften in seinem Schutzpotential in der Hydrologischen Übersichtskarte 1:200000 als „gering“ eingestuft. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der umgebenden Bebauung und der teilweise im Plangebiet bereits vorhandenen Versiegelung bereits beeinträchtigt, der Bereich ist daher von nur allgemeiner Bedeutung. Erhebliche weitere Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Lufthygienische und klimatische Problembereiche sind durch den küstennah hohen Luftaustausch nur sehr gering in dichten Siedlungsbereichen vorhanden. Aufgrund der luftaustauschreichen Lage wird das Klima als „von allgemeinen Bedeutung“ eingestuft.

Durch die Planung wird teilweise eine unbebaute Fläche überplant. Es kommt zu keinem Verlust wertvoller Biotope. Die Beplanung der Fläche wirkt der Inanspruchnahme unbelasteter Außenbereichsflächen entgegen.

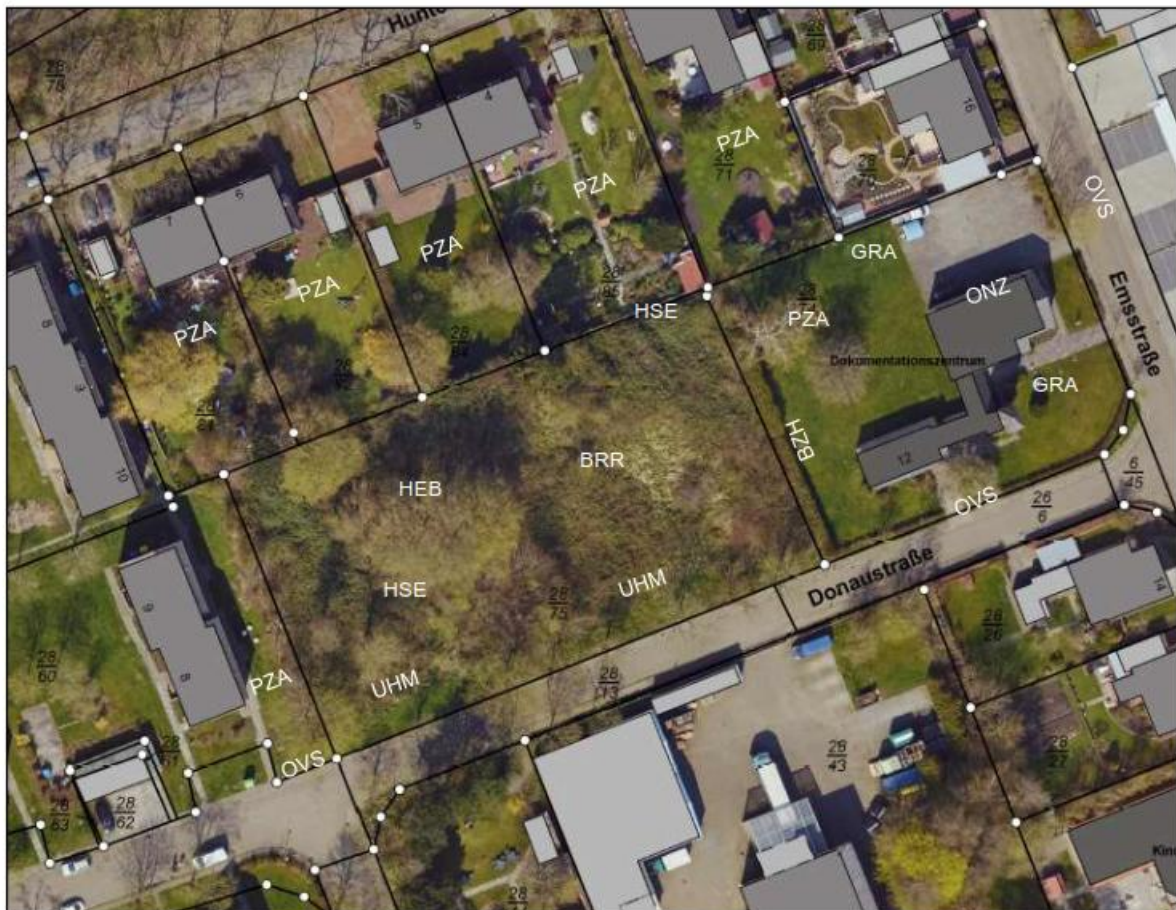
Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Tidofeld und ist überwiegend von Gebäuden ohne regional- und ortstypische Bauweise umgeben. Nach BREUER (1994:42) ist der Bereich in die niedrigste Wertstufe („von geringer Bedeutung“) einzuordnen. Aufgrund der vollständig umfassenden bestehenden Bebauung sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht erheblich.

13.3 Auswirkungen auf biotische Faktoren

Bei einer Ortsbegehung wurden verschiedene Biotoptypen ermittelt: Rubus-Gestrüpp (Brombeere, Kratzbeere, Himbeere); halbruderale Gras- und Staudenflur; artenarmer Scherrasen; Zierhecke,

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten; Einzelbäume; sonstige Grünanlagen; Straße; sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex.

Für diese Biotoptypen erfolgte eine Bewertung nach Drachenfels (2012). Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III). Das Dokumentationsstätte mit seinen umgebenden, intensiv gepflegten Grünanlagen (Sonstige Grünanlage, artenarmer Scherrasen, Zierhecke) und der versiegelte Straßenbereich (Donaustraße) sind von geringer Bedeutung (Wertstufe I). Die Einzelbäume erhalten gemäß DRACHENFELS (2012) keine Wertstufe, bei Fällung wären zur Kompensation jedoch Ersatzbäume zu pflanzen. Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Norden sind gem. § 3 alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm (in 1 m Höhe über der Erdoberfläche) geschützt (bei mehrstämmigen Bäumen gilt das Maß unterhalb der ersten Verzweigung). Ausnahmen und Befreiungen können nach § 7 zugelassen werden, wenn u. a. eine nach baurechtlichen Bestimmungen zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Die Ausnahmen oder Befreiungen sind schriftlich bei der Stadt Norden zu beantragen.



Biotoptypenkarte

Biotoptyp	Reg.-Fähigkeit	Wertstufen	Gesetzl. Schutz
2.8.2 Rubus-Gestrüpp (BRR)	*	III	(§ü)
10.4.2 Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	(*)	III (II)	
12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)		I	
12.2.3 Zierhecke (BZH)		I	
12.3.1 Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	**/*	III	
12.4.1 Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	**/*	E	
12.12.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)		(II)I	
13.1.1 Straße (OVS)		I	
13.9.4 Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)		I	

Eine Erfassung von Tierarten fand nicht statt, daher handelt es sich bei den hier angegebenen Arten um Zufallsbeobachtungen. Anhand der vorhandenen Strukturen ist anzunehmen, dass im Planbereich Vogelarten der Gehölzbestände und des Siedlungsbereichs auftreten. Bei der Kartierung der Biotoptypen wurden festgestellt: Amsel, Zilpzalp, Zaunkönig, Ringeltaube und Buchfink.

13.4 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Die Ermittlung des betroffenen Artenspektrums erfolgte durch eine Potentialanalyse auf der Grundlage der im Planbereich vorhandenen Strukturen. Für die Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Gebietes im Hinblick auf Flora und Fauna wurde zunächst eine Kartierung der vorhandenen Biotope (nach DRACHENFELS 2016) und Inaugenscheinnahme der Strukturen auf der beplanten Flächen durchgeführt.

Hierbei erfolgte keine Kartierung von Tierartengruppen, wie Fledermäuse oder Brutvögel. Bei den festgestellten Tierarten handelt es sich somit um Zufallsbeobachtungen. Potenzielle Lebensstätten von geschützten bzw. streng geschützten Tierarten, oder Indizien, die auf ein Vorkommen dieser Arten hinweisen (z. B. Höhlen, Altbäume, Nester) wurden ebenfalls erfasst. Die Auswahl der potenziellen Tierarten erfolgte nach deren Lebensraumsansprüchen und deren regionaler Verbreitung (vgl. BREUER 1994:32f, BRINKMANN 1998:71f). Dabei kann die Erfassung von Tier- und Pflanzenarten entfallen, wenn bei naturfernen und künstlichen Biotoptypen (Wertstufe I – II) das Vorkommen von in Niedersachsen gefährdeten Arten aufgrund der Standortbedingungen und nach Prüfung im Gelände ausgeschlossen werden kann (BREUER 1994:32).

Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umschlossen. Der Planbereich stellt sich im Osten als Gebäudekomplex und dessen Nebenanlagen mit intensiv gepflegter Grünanlage und im Westen als Freifläche mit fast ausschließlich jungem Pioniergehölzen und Brombeergebüschen dar. Randlich sind grasreiche Ruderalfluren und entlang der Donaustraße als Straßenbaumbestand Einzelbäume vorhanden. Funktionale Beziehungen zur freien Landschaft sind nicht erkennbar, bzw. von geringer Bedeutung.

Ausgewiesene Schutzgebiete mit nationalem oder europäischem Status, oder aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdige Bereiche sind im Planbereich oder im Umfeld nicht vorhanden. Im Untersuchungsgebiet selbst sind neben der brach gefallenen Grünfläche und dem Gebäudekomplex im Osten (Bestand) sowie den angrenzenden Hausgärten (außerhalb des Plangebietes) keine weiteren Biotopstrukturen vorhanden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die untersuchte Fläche von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Eine vertiefende Bestandserfassung von Tierartengruppen ist nicht erforderlich.

Fledermäuse: Der westliche Planbereich enthält keine geeigneten Habitate für Fledermäuse. In der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung sowie in der Bebauung des östlichen Plangebietes könnten Fledermäuse vorkommen. Der östliche Planbereich könnte somit Teil eines Jagdhabitates sein. Insgesamt wird dem Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe eine relativ geringe Bedeutung für Fledermäuse beigemessen.

Brutvögel: Aufgrund des mit Sträuchern und Bäumen bestandenen Grundstücks und der umliegenden Hausgärten ist bei den Vögeln mit dem Vorkommen von weiteren so genannten Baum- und Gebüschbrütern zu rechnen, wie Rotkehlchen, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Fitis u. a. Insgesamt gesehen ist der Planbereich kleinflächig, so dass er für manche der potentiell vorkommenden o. g. Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommt. Ähnlich wie bei den Pflanzengesellschaften finden sich auch bei Vögeln unter vergleichbaren Lebensbedingungen in der Natur an verschiedenen Orten annähernd die gleichen Arten zusammen.

Der Bestand der Gartenrotschwanz-Grünfink-Gemeinschaft wird aus den Arten Fringilla-,Sitta- und Carduelisgruppen gebildet, wobei Arten der Passer-, Troglodytes- und Sylviagruppen untergeordnet beteiligt sind. Ihr Lebensraum sind siedlungsnahen Baumgehölze, wie z. B. Parks, baumreihe Friedhöfe etc. Die Normalform tritt ohne Besonderheiten in straucharmen, vornehmlich innerstädtischen Baumbeständen auf. Bei reichem Strauchunterwuchs, der häufig in Dörfern bzw. städtischen Außenbezirken zu finden ist, gesellen sich Mönchs- und Gartengrasmücke sowie Fitis und Waldlaubsänger hinzu. Die Gemeinschaft ist mäßig häufig, artenreiche Kleinvogelbiotope im Siedlungsraum sind regional schützenswert, aber nicht gefährdet. Bei der Buchfink-Haussperlings-Gemeinschaft wird die herrschende Haussperlingsgruppe bereichert durch Arten der Fringilla und Carduelisgruppe. Lebensraum sind aufgelockerte Siedlungen mit Baumbestand und Rasenflächen in den Außenbezirken der Städte (Villenviertel), Dörfer oder Einzelgehöfte. Die Normalform tritt bei fehlenden Strauchwuchs ohne Besonderheiten auf, bei reichem Strauchwuchs finden sich Garten- und Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Fitis und Zaunkönig ein. Die Gemeinschaft ist häufig und nicht gefährdet. Die beiden namensgebenden Arten der Ringeltaube-Türkentaube-Gemeinschaft bilden zusammen mit dem vereinzelt auftretenden Kuckuck eine Avizönose, deren Lebensraum sich bevorzugt in siedlungsnahen Baumgehölzen, wie z. B. Parks und Friedhöfen, aber auch in Alleen befindet. Die Gemeinschaft ist vom Status her mäßig häufig, vielfach zunehmend und ungefährdet.

Für die Avifauna ist der Planbereich aufgrund der relativ geringen Größe sehr wahrscheinlich oft nur Teillebensraum und besitzt daher nur eine mittlere bis geringe Bedeutung. Hinweise auf das Vorkommen von Vogelarten der Rote Liste, oder FFH-Arten des Anhangs IV, liegen nicht vor.

Nach Umsetzung der geplanten Bebauung werden weiterhin typische, auf Störungen relativ unempfindliche Singvogelarten, aus der Gruppe der Gebüschbrüter, aber auch Gebäudebrüter (z. B. Hausrotschwanz) den Planbereich sowie die angrenzenden Gärten zur Nahrungssuche und als Brutreviere nutzen. Der Verlust der Freiflächen als potenzielles Brut- und Nahrungshabitat dieser Arten dürfte aufgrund des großen Angebotes adäquater Flächen in der Umgebung zu vernachlässigen sein.

Nachtfalter: Nachtfalter können verschiedenste Lebensräume besiedeln, da sie artspezifisch unterschiedlichste Lebensraumansprüche besitzen. Aufgrund der intensiv genutzten freien Landschaft sind die strukturreichen Stadtränder und Dörfer als Lebensraum für Nachtfalterarten inzwischen von sehr hoher Bedeutung. Viele Arten sind auf das Vorkommen von bestimmten Nahrungspflanzen in spezifischen Lebensräumen angewiesen und können nur unter speziellen mikroklimatischen Bedingungen existieren. Für zahlreiche Arten gehören blütenreiche und nicht zu nährstoffreiche Habitate zu den wichtigsten Lebensraumstrukturen. Diese Gebiete weisen i. d. R. Biotoptypen-Komplexe auf, die höhere Wertstufen besitzen.

Nach LOBENSTEIN (2004:168) soll daher nicht in Biotoptypen eingegriffen werden, die in die Wertstufen V und IV einzuordnen sind. Die Bedeutung des Planungsbereichs für Nachtfalter wird aus diesem Grund nur als „gering“ eingeschätzt. Die umgebenden Gärten und Saumstrukturen bieten den in durchgrünten Siedlungsbereichen vorkommenden Nachtfalterarten weiterhin Lebensraum. Durch die Realisierung des Planvorhabens sind vermutlich keine Nachtfalterarten der Roten Liste betroffen.

Laufkäfer und xylobionte Käfer Bei der Laufkäferfauna kommen euryöke Arten in fast jedem terrestrischen Lebensraum vor, gefährdet sind jedoch fast ausschließlich Arten extremer Lebensräume wie die nasser oder trockener Biotoptypen. Im Plangebiet sind Biotoptypen mittlerer Standorte vorhanden, so dass keine gefährdeten Laufkäferarten zu erwarten sein dürften. Das Vorkommen von xylobionten Käferarten kann aufgrund des fehlenden Totholzes ausgeschlossen werden.

13.5 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter treten ausschließlich bzw. hauptsächlich während der Bauphase auf. Hier sind zu nennen: Beeinträchtigung von Böden durch Bodenversiegelung, -auftrag und -verdichtung: Die vielfältigen ökologischen Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens als Filter, Puffer, Speicher, Lebensraum u. a. m. werden langfristig, teilweise auch irreversibel, beeinträchtigt. Der Bodenkörper wird in den nicht versiegelten Bereichen durch Bodenabtrag, Umschichtung, Substratauftrag und mechanische Bearbeitung (z. B. Planieren) und den Baubetrieb beeinträchtigt. Beseitigung von Vegetation: Mit Beginn der Baumaßnahmen wird die Vegetation im Eingriffsbereich entfernt bzw. verändert.

Störung durch Anwesenheit des Menschen/Maschineneinsatz: Die Beseitigung der vorhandenen Vegetation hat Auswirkungen auf die Tierwelt. Vögel besitzen gegenüber der Anwesenheit des Menschen eine unterschiedliche Störanfälligkeit. Brutvögel können aufgrund von Störungen durch die Anwesenheit des Menschen, oder durch Lärmeinwirkung, beeinträchtigt oder verdrängt werden. Direkte Wirkungen können über die Beseitigung der Niststandorte zum Tragen kommen, wenn die Bautätigkeit während der Brutzeit durchgeführt wird. Eine Vertreibung der Brutpaare oder ein Ausfall der Brut ist hierdurch möglich.

13.6 Auswirkungen der Maßnahmen auf den Naturhaushalt

Boden: Im Bereich des Plangebietes ist als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol vorhanden. Dieser Boden ist von geringer Bedeutung, da es sich hier um einen stark überprägten Naturboden handelt, der durch wasserbauliche, kulturtechnische oder bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund verändert ist. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird der Boden in seinen ökologischen Funktionen erheblich beeinträchtigt. Die Entfernung und der Auftrag von Oberboden oder die Versiegelung bringen Veränderungen in Struktur, Dichte und Zusammensetzung des Bodens mit sich und haben Auswirkungen auf die im Boden lebenden Organismen, den Gasaustausch, sowie den Wasserhaushalt. Die Versiegelung durch die Erschließung und Bebauung ist dauerhaft. Eine Minimierung der baubedingten Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden ist mit Hilfe von Baufeldbeschränkungen und Bodenlockerungen von verdichteten Bereichen möglich.

Vegetation:

Für die geplanten Baumaßnahmen und Grünanlagen ist es erforderlich, die Vegetation (bis auf zu erhaltende Einzelbäume) zu entfernen. Das Brombeergebüsch, die halbruderale Gras- und Staudenflur sowie die jungen Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten sind von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) Die Halbruderale Gras- und Staudenflur ist i. d. R. kein Entwicklungsziel des Naturschutzes. Der Biotoptyp Brombeergestrüpp erfährt in Niedersachsen in den letzten Jahren eine zunehmende Ausbreitung auf Brachen. Von der Beseitigung der Vegetation sind keine gefährdeten oder geschützten Biotoptypen und Pflanzenarten betroffen, so dass die Schwere und Komplexität der Auswirkungen insgesamt als „mittel“ zu werten sind.

Fauna:

Die vorhandenen Brutvögel werden durch die Erschließung des Gebietes und die Baumaßnahmen, sowie aufgrund von Störungen durch die Anwesenheit des Menschen, beeinträchtigt oder verdrängt. Baubedingte Störungen von Brutvögeln können durch zeitliche Beschränkungen der Bauphase vermieden werden (keine Baumaßnahmen im Zeitraum vom 01.03. bis 15.07.). Direkte Wirkungen können über die Beseitigung der Niststandorte zum Tragen kommen, wenn die Bautätigkeit während der Brutzeit durchgeführt wird. Eine Vertreibung der Brutpaare oder ein Ausfall der Brut ist hierdurch möglich. Die Beseitigung der vorhandenen Vegetation hat direkte Auswirkungen auf die Tierwelt. Die im Bereich des Bebauungsplanes vorkommenden Brutvogelgemeinschaften werden sehr wahrscheinlich nicht verändern, auch wenn der

zahlenmäßige Anteil an Gehölzbrütern sinken dürfte. Die neu errichteten Gebäude mit ihren Nebenanlagen bietet zukünftig sogenannten Gebäudebrütern Lebensraum. Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen wird als „gering“ eingestuft, da sich das Vorhaben in einem durch den Menschen stark genutzten Bereich befindet, in dem störungsempfindliche Brutvogelarten höchstwahrscheinlich fehlen.

13.7 Eingriffsvermeidung und –Minimierung

Im Sinne der Eingriffsvermeidung und -minimierung sind für den Eingriffsbereich folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und anderer abiotischer Schutzgüter

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Abwicklung der Baumaßnahme nach dem Stand der Technik und der einschlägigen Regelwerke und Normen, u. a. zur Vermeidung von Emissionen,
- Beschränkung des Baufeldes auf die unmittelbaren Eingriffsbereiche (Vermeidung von Bodenverdichtung),
- Schutz des Mutterbodens (nach DIN 18 915), fachgerechte Lagerung (geordnete Lagerung abseits vom Baubetrieb in messbaren Mieten) und anschließendes Wiederaufbringen getrennt nach Unter- und Oberboden.
- Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen, Betriebsstoffen usw.

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation

- Beschränkung des Baufeldes auf die unmittelbaren Eingriffsbereiche zur Verminderung von Schäden an der Vegetation (Beachtung der DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP 4).

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna

- Durchführung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit (außerhalb der Zeit vom 01.03. bis 15.07.). Sollte dies nicht möglich sein, ist das Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Generell Beachtung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Außenbeleuchtung (Insektenschutz): Im Plangebiet sind für Objekt- und Stellplatzbeleuchtungen insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.
- Zum Ausgleich für entfallenen Brutmöglichkeiten sollen im Plangebiet mindestens 3 Nisthilfen für Vögel (z. B. Gebäudebrüter, Höhlenbrüter) installiert, gewartet und dauerhaft erhalten werden.

14. Lärm

Im Zuge der Planaufstellung wurde durch das Ingenieurbüro RP Schalltechnik ein Fachbeitrag Schallschutz (Projekt-Nr. 20-015-01) erstellt. Der Fachbeitrag Schallschutz ist der Begründung als Anlage beigefügt.

14.1 Kinderlärm

Im Bebauungsplan Nr. 38 – 4. Änderung wird u. a. eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ festgesetzt. § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) führt im Wortlaut aus:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Bei der künftig einzurichtenden Kindertagesstätte handelt es sich um eine vergleichsweise kleine Einrichtung mit lediglich 3 Kindergruppen. Die Einrichtung ist im Maßstab der umgebenden Bebauung angemessen. Es finden sich in der direkten Umgebung keine besonders sensiblen Nutzungen wie Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der hervorgerufene Kinderlärm eine Ausnahme des Regelfalls i. S. des Satzes 1 des § 22 Abs. 1 BImSchG darstellt. Der Kinderlärm als Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung ist daher als sozialadäquat hinzunehmen.

14.2 Stellplätze

Die Stellplätze sowohl für die Kindertagesstätte als auch für die Dokumentationsstätte sind in ihren Auswirkungen auf die Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen zu ermitteln und bewerten. Für die Bewertung findet die TA Lärm Anwendung, die Stellplätze werden analog gewerblicher Stellplätze beurteilt.

Es gelten nach TA Lärm folgende Richtwerte außerhalb von Gebäuden für den Gewerbelärm:

Gebietstyp	tags 6.00 – 22.00 Uhr	nachts 22.00 – 6.00 Uhr
Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Kern-/Dorf-/Mischgebiet (MK/MD/MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)

Von den dargestellten Richtwerten kann an bis zu 10 Tagen im Jahr abgewichen werden. Für diese sogenannten „Seltenen Ereignisse“ gelten erhöhte Richtwerte von 70/55 dB(A) Tag/Nacht.

Spitzenpegel

Die zulässigen Spitzenpegel sind nach der TA Lärm definiert als Tages-/ Nachtrichtwerte zzgl. 30 / 20 dB(A).

Gebietstyp	tags 6.00 – 22.00 Uhr	nachts 22.00 – 6.00 Uhr
Wohngebiet (WR)	80 dB(A)	55 dB(A)
Wohngebiet (WA)	85 dB(A)	60 dB(A)
Kern-/Dorf-/Mischgebiet (MK/MD/MI)	90 dB(A)	65 dB(A)

Urbanes Gebiet (MU)	93 dB(A)	65 dB(A)
Kern-/Gewerbegebiet (MK/GE)	95 dB(A)	70 dB(A)

Bei den Seltenen Ereignissen dürfen die Richtwerte am Tag 20 dB(A) und in der Nacht um 10 dB(A) überschritten werden.

Betrachtet wird der Tageszeitraum, da eine Nutzung im Nachtzeitraum nicht zu erwarten ist.

Die Bewegungshäufigkeit wird nach der „Parkplatzlärmstudie“ ermittelt. Dort sind die Bewegungshäufigkeiten der Pkw von unterschiedlichen Nutzern auf den Einstellplätzen hinterlegt. Es wurden insgesamt vier Immissionsorte für die Berechnung festgelegt.

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	LrT dB(A)	LrT diff dB	RW,T max dB(A)	LT max dB(A)	LT,max diff dB
IO 1: Emsstraße 16	WA	EG 1.OG	S	55 55	47,3 47,9	---	85 85	77,7 78,0	---
IO 2: Emsstraße 14	WA	EG 1.OG	N	55 55	36,4 37,2	---	85 85	56,9 57,5	---
IO 3: Donaustraße 8	WA	EG 1.OG	O	55 55	23,7 24,8	---	85 85	47,6 48,2	---
IO 4: Huntestraße 4	WA	EG 1.OG	S	55 55	39,0 40,2	---	85 85	59,0 59,7	---

Tabelle der Immissionsorte

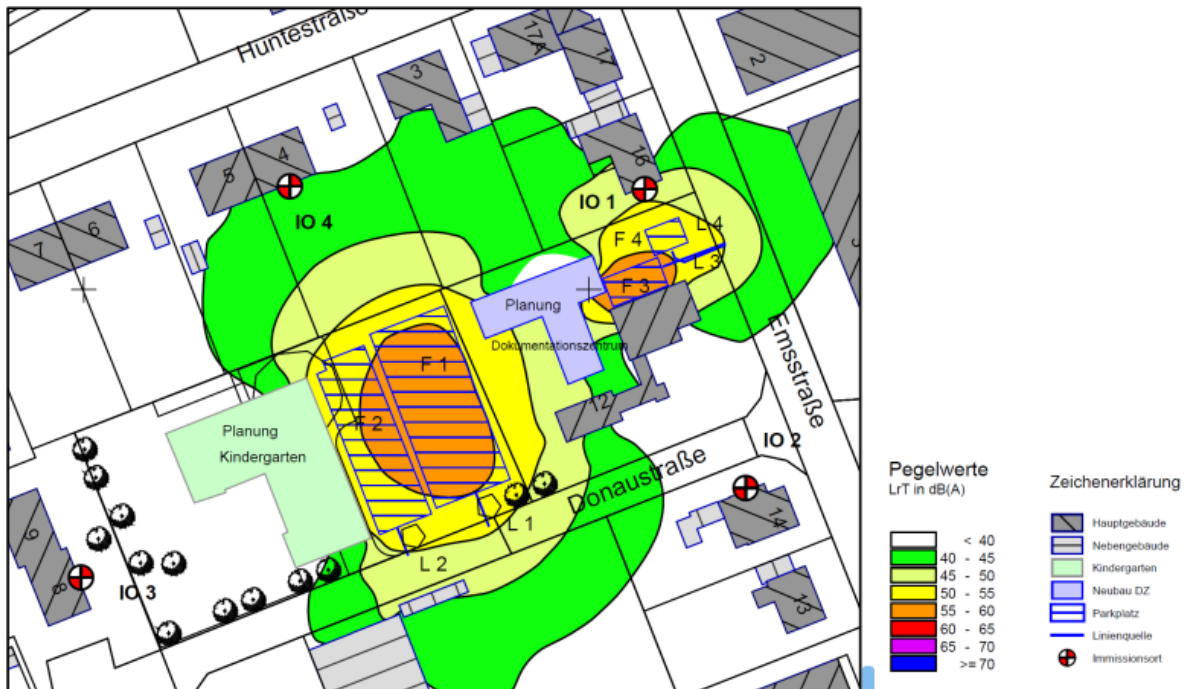


Abbildung der Immissionsorte

Die Berechnung hat ergeben, dass es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte an den umliegenden Gebäuden kommt. Die Mittelungspegel werden am Tag um mindestens 6 dB(A) bzw.

sogar um mehr als 10 dB(A) unterschritten. Eine Vorbelastung, die auf die Immissionsorte wirkt, ist bei einer Unterschreitung ab 6 dB(A) nicht relevant.

14.3 Fließender Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Der fließende Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen ist nur zu untersuchen und zu bewerten, wenn die nachfolgenden drei Kriterien gleichzeitig zutreffen bzw. durch die neue Anlage hervorgerufen werden:

1. Der Verkehr der Anlage vermischt sich nicht direkt mit dem vorhandenen Verkehr auf den umliegenden Straßen.
2. Der Anlagenverkehr führt zu einer Erhöhung des Fahrzeugverkehrs um 3 dB (A) auf den relevanten Straßenabschnitten im Umkreis von 500 m. Eine Steigerung des Verkehrslärms um 3 dB(A) ist einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens gleichzusetzen. Eine Verdoppelung des Verkehrs auf den umliegenden Straßen ist durch die Planungsmaßnahme nicht zu erwarten. Erst bei einer Verdoppelung des Verkehrs ist eine separate Prüfung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vorzunehmen.
3. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Da nicht alle Kriterien erfüllt sind, fließt der Verkehr auf den öffentlichen Straßen in dieser Untersuchung nicht in die Bewertung des Anlagenlärms mit ein.

14.4 Gewerbelärm

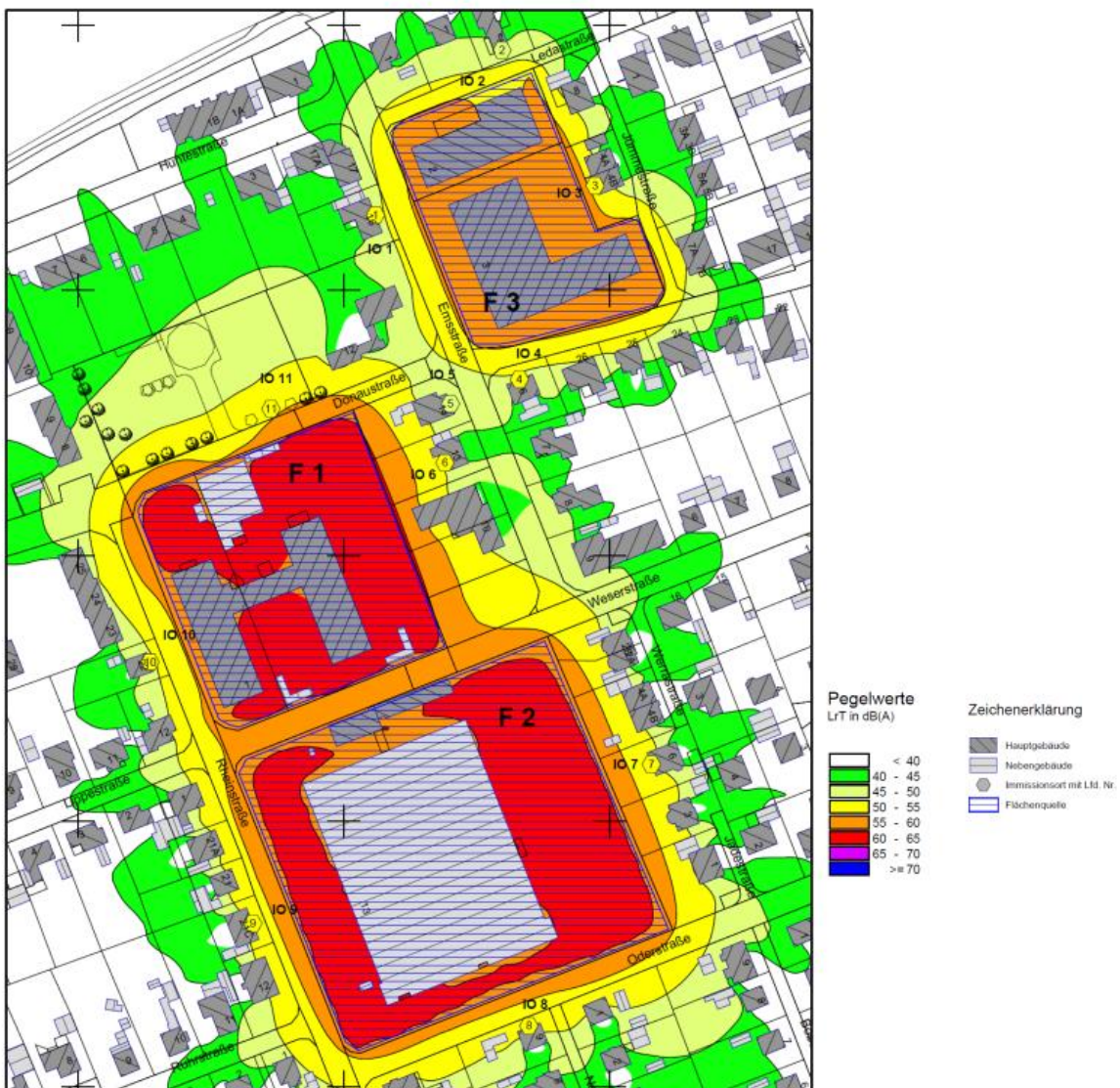
Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe. Für diese wird eine Berechnung des heute maximal von den Flächen ausgehenden gewerblichen Schalls auf die bereits bestehende Bebauung vorgenommen.

Begrenzt werden die Schalleistungspegel bereits heute von der umliegenden Wohnbebauung, die laut Bebauungsplan Nr. 38 als Allgemeines Wohngebiet eingestuft sind. An den relevanten Gebäuden werden insgesamt elf Immissionsorte platziert, um die zulässigen Schalleistungspegel der gewerblichen Flächen zu ermitteln.

Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass die Fläche, auf der heute der Kindergarten entstehen soll, heute schon laut bestehendem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet eingestuft ist. Das Grundstück ist unbebaut, so dass nach TA Lärm ein Immissionsort an der zu den Betrieben nächstgelegenen Baugrenze gesetzt werden muss. Die südlich Baugrenze wird mit dem Immissionsort 11 simuliert.

IO-Nummer	Gebäude	Himmelsrichtung der Gebäudefront	Nutzung/Gebietseinstufung (Richtwerte T/N)
IO 1	Emsstraße 16	Osten	WA (55/40 dB(A))
IO 2	Ledastraße 2	Süden	WA (55/40 dB(A))
IO 3	Jümmestraße 4b	Westen	WA (55/40 dB(A))
IO 4	Emsstraße 6	Norden	WA (55/40 dB(A))
IO 5	Emsstraße 14	Osten	WA (55/40 dB(A))
IO 6	Emsstraße 13	Westen	WA (55/40 dB(A))
IO 7	Werrastraße 6	Westen	WA (55/40 dB(A))
IO 8	Neißestraße 9	Norden	WA (55/40 dB(A))
IO 9	Rheinstraße 21c	Osten	WA (55/40 dB(A))
IO 10	Rheinstraße 22	Osten	WA (55/40 dB(A))
IO 11	Südl. Baugrenze Änderungsbereich B-Plan 38	Süden	WA (55/40 dB(A))

Tabelle der Immissionsorte



Abildung der Immissionsorte

Die östlich und südlich benachbarten gewerblichen genutzten Bauflächen werden als Flächenschallquellen definiert, in Teilflächen zerteilt und Schallleistungspegel für den Tag und die Nacht berechnet. Nach diesem Verfahren werden die heute theoretisch zulässigen Leistungspegel der Fläche ermittelt. Begrenzt werden die Pegel durch die Immissionsorte.

Das ehemalige Niedersächsische Landesamt für Ökologie gibt für die Ausweisung von Emissionskontingenten die folgende Orientierung:

Gebietsnutzung	Flächenbezogene Schalleistung Tag (6-22 Uhr) in dB(A)		Flächenbezogene Schalleistung Nacht (22-6 Uhr) in dB(A)	
	von ... bis	Mittelwert	von ... bis	Mittelwert
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	57,5 ... 62,5	60	42,5 ... 47,5	45
Uneingeschränktes Gewerbegebiet (GE)	62,5 ... 67,5	65	47,5 ... 52,5	50
Eingeschränktes Industriegebiet (GEI)	67,5 ... 72,5	70	52,5 ... 57,5	55
Uneingeschränktes Industriegebiet (GI)	> 72,5	--	> 57,5	--

Empfohlene flächenbezogene Emissionspegel



Darstellung der Flächenschallquellen

Die Leistungspegel der drei Flächen dürfen zusammen 57 bis 60 dB(A)/qm am Tag/Std. und 42 bis 45 dB(A)/qm/Std. in der Nacht nicht überschreiten. Die Kontingente sind reflektieren die genannten Leistungspegel eines eingeschränkten Gewerbegebietes oder auch Mischgebietes. Da die Betriebe zwischen verschiedenen Wohngebieten liegen, sind keine höheren Leistungspegel möglich. Mit Lärmschutzmaßnahmen können aber auf den jeweiligen Grundstücken auch höhere Emissionen möglich sein.

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	OW,T	OW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB
IO 1: Emsstraße 16	WA	EG 1.OG	O	55	40	49,4	34,4	---	---
				55	40	50,5	35,5	---	---
IO 2: Ledastraße 2	WA	EG 1.OG	S	55	40	48,5	33,5	---	---
				55	40	49,2	34,2	---	---
IO 3: Jümmestraße 4B	WA	EG 1.OG	W	55	40	54,5	39,5	---	---
				55	40	54,8	39,8	---	---
IO 4: Emsstraße 6	WA	EG 1.OG	N	55	40	49,6	34,6	---	---
				55	40	50,4	35,4	---	---
IO 5: Emsstraße 14	WA	EG 1.OG	O	55	40	45,8	30,8	---	---
				55	40	46,9	31,9	---	---
IO 6: Emsstraße 13	WA	EG 1.OG	W	55	40	51,1	36,1	---	---
				55	40	52,5	37,5	---	---
IO 7: Werrastraße 6	WA	EG 1.OG	W	55	40	52,7	37,7	---	---
				55	40	53,6	38,6	---	---
IO 8: Neißestraße 9	WA	EG 1.OG	N	55	40	52,5	37,5	---	---
				55	40	53,2	38,2	---	---
IO 9: Rheinstraße 21c	WA	EG 1.OG	O	55	40	52,8	37,8	---	---
				55	40	53,7	38,7	---	---
IO 10: Rheinstraße 22	WA	EG 1.OG	O	55	40	50,7	35,7	---	---
				55	40	51,5	36,5	---	---
IO 11: Baugrenze	WA	EG 1.OG	S	55	40	54,0	39,0	---	---
				55	40	54,9	39,9	---	---

Beurteilungspegel durch simulierte Flächenschallquellen

Es ist erkennbar, dass es mit dem oben benannten flächenbezogenen Schalleistungspegel zu keinen Überschreitungen kommt.

15. Städtebauliche Übersichtsdaten

Gemeinbedarfsfläche KiTa:	2800 m ²
Gemeinbedarfsfläche Dokumentationsstätte:	3216 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	1632 m ²

Gesamt: **7648 m²**

16. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ging keine Äußerung ein.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB haben die eingegangenen Stellungnahmen zu keinen Änderungen der Planung geführt. Es wurden keine Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die Abwägung sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

17. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 04.11.2019.

Allgemeine Unterrichtung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.02.2020 bis zum 28.02.2020.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 27.04.2021.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der erneute Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 10.12.2024.

Veröffentlichung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 20.12.2024 ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Aurich, auf der Internetseite der Stadt Norden sowie durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38, 4. Änderung wurde mit der Begründung vom 02.01.2025 bis zum 02.02.2025 auf der Internetseite der Stadt Norden veröffentlicht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2024 über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Norden informiert. Sie wurden aufgefordert, bis zum 02.02.2025 ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.2025 als Satzung sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung ist damit am in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 38, 4. Änderung „westlich Donaustraße / Emsstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Geschäftsbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Norden – Fachdienst 3.1 – Stadtentwicklung, Am Markt 24, 26506 Norden.

Norden,

Bürgermeister