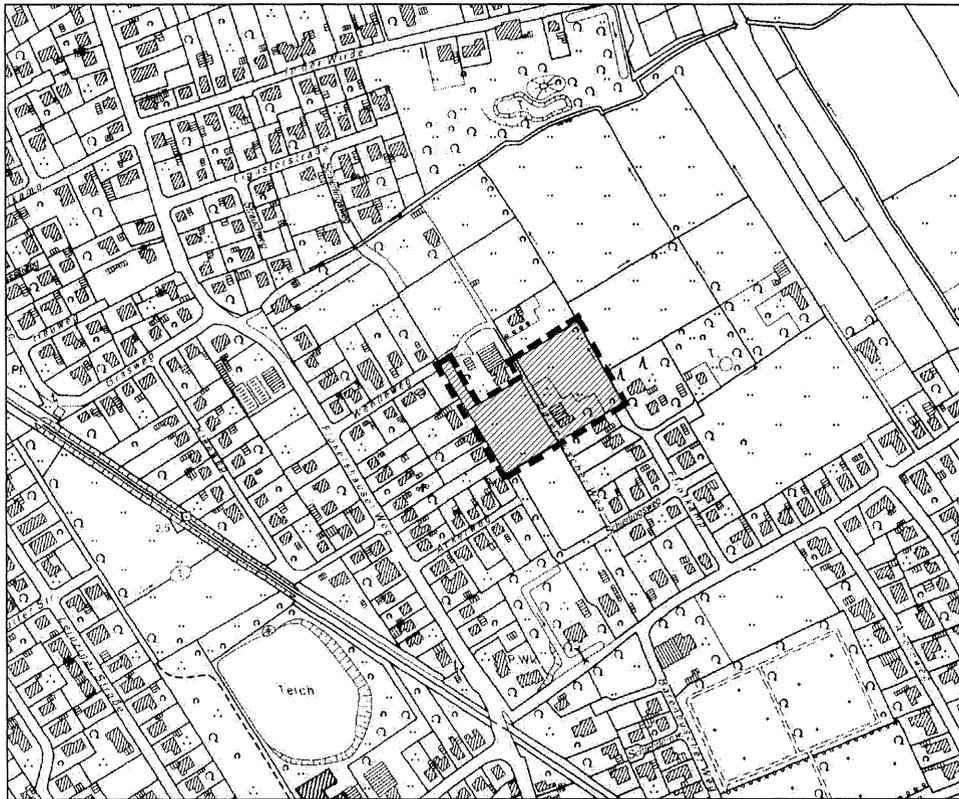


Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 142
„Schierlingsweg / Flintkamp“

Teil A: BEGRÜNDUNG

Teil B: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB



Übersichtskarte

Stand: 06.01.2007

Planungsbüro Weinert
Nordeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	4
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Flächennutzungsplan der Stadt Norden.....	4
3.2	Bebauungspläne.....	5
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	5
4.1	Nutzung.....	5
4.2	Verkehr.....	6
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Bauweise und Baugrenzen.....	7
5.4	Verkehrerschließung.....	7
5.5	Grünflächen.....	8
5.6	Erhaltung von Laubbäumen.....	9
5.7	Wasserflächen.....	9
5.8	Textile Festsetzungen.....	9
5.9	Gestalterische Festsetzungen.....	13
6	Abwägungsrelevante belange.....	19
6.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	19
6.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	19
6.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.....	20
6.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auflegung.....	21
6.2	Verkehr.....	21
6.3	Immissionen.....	21
6.4	Nachbarschutz.....	22
6.5	Natur und Landschaft.....	23
6.6	Bodenschutz.....	24
6.7	Trinkwasserschutz.....	24
6.8	Landwirtschaft.....	24
7	Umwelbericht (Teil B).....	24
7.1	Einleitung.....	25
7.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen.....	26
7.2.1	Fachgesetze.....	26
7.2.2	Fachplanungen.....	26
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
7.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	26
7.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	30
7.3.3	Auswirkungen der Planung.....	31
7.3.4	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	34
7.3.5	Eingriff in Natur und Landschaft.....	34
7.3.6	Externe Kompensation.....	36
7.3.7	Maßnahmenbeschreibung.....	36

7.3.8	Zuordnung.....	37
7.3.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	37
7.3.10	Planungsvarianten.....	38
7.4	Zusätzliche Angaben.....	39
7.4.1	Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	39
7.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	39
7.4.3	Monitoring (Überwachung).....	39
7.4.4	Zusammenfassung.....	39
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	40
9	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BaugB.....	40
9.1.1	Ziel der Bebauungsplanaufstellung.....	41
9.1.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	41
10	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	41
10.1	Bodentunde.....	41
10.2	Altlagerungen / Altstandorte.....	42
10.3	Mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser.....	42
10.4	Sichtdreiecke.....	42

Anlagen zum Umweltbericht:

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Ausgleichsfläche

Anlage 3: Eingriff - Ausgleich

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 142 "Schierlingsweg / Flintkamp" erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 142 dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form der üblichen Einzelhausbebauung. Insbesondere im nordöstlichen Bereich der Stadt Norden sind keine weiteren Baulandreserven vorhanden, die zur Bedarfsdeckung ausreichend sind.

Das Plangebiet befindet sich in einem Ortsteil mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverkappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 wird der Baulandnachfrage entsprochen sowie der Baulandverknappung und -verteuerung entgegengewirkt.

Die jetzt geplante Erweiterung der Wohnbaufläche stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar, die zuvor durch die vorherigen Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden konnte. Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von einer Bebauung umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist, um den Ortsrand abzurunden.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Norden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 84/3, 84/4 sowie Teilbereiche der Flurstücke 84/5 und 83/13. Aus dem Übersichtsplan dieser Begründung sind die genauen Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches ersichtlich.

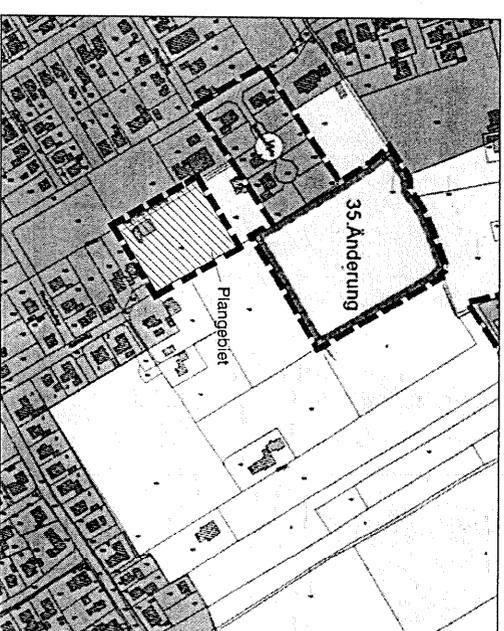
3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden werden die umliegenden

Siedlungsbereiche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und der östliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da ein Teilbereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 werden im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Auszug (ohne Maßstab), einschl. Hinweis auf Plangebiet der 68. Flächennutzungsplanänderung

3.2 Bebauungspläne

Mit Rechtskräftenlangung des Bebauungsplanes Nr. 142 treten die in diesem Geltungsbereich liegenden Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9 A Nr. der Stadt Norden außer Kraft.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches unterliegt zur Zeit einer landwirtschaftlichen Nutzung als Mähweise. Die umliegende Siedlungsstruktur besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Das Plangebiet ist dreiseitig von einer Bebauung umgeben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof, der in den letzten Jahren

ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wurde. Die angrenzenden Nutzgärten wurden zeitlich aufgegeben.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung wird über den Schierlingsweg erfolgen, der zum heutigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgebaut ist. Die entsprechend Straßenparzelle ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um eine Anbindung an den Wendeweg sicherzustellen ist der Erwerb einer Teilstraßenparzelle des Schierlingsweges erforderlich, die sich nordwestlich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet.

Zur öffentlich – rechtlichen Absicherung einer gesicherten Erschließung ist die Verfügbarkeit der erforderlichen Teilstraßenparzelle in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Hierbei wird der Charakter der umliegenden Wohnbebauung, die überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern besteht, fortgesetzt. Daher wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (VA) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern städtebaulich weiterzuentwickeln, werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs. 4 BauNVO wird durch die textliche Festsetzung auf 65 % beschränkt (siehe Kap. 5.8). Das zulässige Höchstmaß gem. § 17 soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

Obwohl auch andere Wohnformen, insbesondere unter Berücksichtigung der Forderung nach schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden denkbar wären, soll ein Baugelb geschäftet werden, wo hauptsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich ist. Dies entspricht den Bauwünschen der überwiegenden Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland. In dieser Region werden Baugelbiete mit entsprechenden Festsetzungen (verdichtete Wohnformen) gemieden und in Folge der gestiegenen Mobilität wird sogar auf Baugelbiete in Nachbargemeinden ausgewichen, um die gewünschte Wohnform umsetzen zu können. Dies würde den Zielen der Raumordnung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt.

Nach der landesrechtlichen Definition eines Vollgeschosses kann bereits ein übliches Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss, bei einer Dachneigung von mehr als 45°, als Gebäude mit 2 Vollgeschossen bezeichnet werden. Deshalb wurde von vornherein eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die allerdings durch die Festsetzungen von Traufhöhen, Dachneigungen und Gebäudehöhen in seiner Höhenlage beschränkt wird (siehe textliche Festsetzung unter Kap. 5.8 und gestalterische Festsetzungen unter Kap. 5.9)

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 142 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die inhaltlich genau zu bestimmen ist. Die abweichende Bauweise ist durch eine textliche Festsetzung konkretisiert (siehe Kap 5.8, Bauweise). Zur Absicherung eines Baugelbietes mit einer Einzelbaubebauung werden nur Einzelhäuser (E) für zulässig erklärt.

In diesem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

Da die vorderen Baugrenzen in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind, ist gewährleistet, dass hier Vorgärten verschiedenster Gestaltung und Größe entstehen. Für die Festsetzung von Baulinien fehlt das Erfordernis, da weder einheitliche „Baufluchten“ entlang der Straßen entstehen sollen, noch eine Staffielung aufgezungen werden soll.

5.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine (Planstraße) mit einer Breite von 6 m, die auf einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 20 m führt. Ausgehend von der Wendeanlage werden nordöstlich gelegene Grundstücksbereiche über eine Stichstraße mit einer Breite von 5 m erschlossen. Da über diese Stichstraßen jeweils nur wenige Grundstücke erschlossen werden, sind hierbei keine gesonderten Wendemöglichkeiten erforderlich.

Die Straßenparzelle des Schierlingsweges wird auch weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 9 m festgesetzt.

Diese Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt, damit im Rahmen der Ausbauplanung ein Gestaltungsrahmen vorhanden ist. Zur Zeit ist noch nicht erkennbar, wie die privaten Grundstücke aufgeteilt werden. Soweit wie möglich werden nicht nur örtliche Gegebenheiten, sondern auch die Wünsche der Anlieger berücksichtigt.

Anlagen für Fußgänger und Radfahrer

Zur Herstellung einer Durchlässigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr, wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der die Planstraße und den Flintkamp verbindet. Diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Um innerhalb des Plangebietes den zu erwarteten Besucherverkehr Rechnung zu tragen, wird entsprechend eines vorgegebenen Schlüssels pro 3.000 m² Nettobaufläche 1 öffentlicher Parkplatz eingerichtet (vgl. Baulandmanagement der Stadt Norden). Bei insgesamt 6.772 m² Nettobaufläche ergeben sich mindestens 3 Parkplätze. Diese Parkplätze werden nicht durch Festsetzungen abgesichert, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit innerhalb der Tief- und Ausbauplanung zu gewährleisten.

5.5 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 142 werden verschiedene Grünflächen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmung

In einem Teilbereich wird beidseitig des Fuß- und Radweges eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von jeweils 1m festgesetzt. Diese Grünflächen erhöhen die Durchgrünung des Plangebietes und dienen als Puffer zu den angrenzenden Nutzungen.

Kinderspielplatz

Nach dem Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) ist für Baugelände in denen Wohnungen zulässig sind, die Festsetzung von Kinderspielplätzen erforderlich. Gem. § 2 NSpPG müssen öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren angelegt werden. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren werden bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf dem Baugrundstück gem. § 2 Abs. 1 NSpPG vorgeschrieben.

Während die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wird, ist die Planung der Spielplätze für Kinder (6-12 Jahre) der verbindlichen Bauleitplanung zugeordnet.

Gem. dem Baulandmanagement der Stadt Norden (Ratsbeschluss vom 16.10.2000) beträgt die Mindestgröße der Kinderspielplätze mindestens 500 m² bzw. mindestens 3 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich. Im Rahmen der Ratssitzung am 07.03.2006 wurde Übereinkunft erzielt, die Mindestspielplatzfläche auf 300 m² herabzusetzen. Hierbei wurde gewürdigt, dass eine Flächengröße von 500 m² für einen Investor eine wirtschaftlich nicht zumutbare Belastung darstellt.

Spielplatzbedarf innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 142:

6.772 m² Nettobaufläche WA-Gebiete; GFZ 0,4; 3 % von 2.709 = 81 m²

Es ergibt sich danach ein rechnerischer Bedarf von ca. 81 m². Unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben der Stadt Norden ist für den Kinderspielplatz des Bebauungsplanes Nr. 142 die Mindestfläche mit 300 m² festzusetzen. Dieser

Kinderspielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz festgesetzt.

5.6 Erhaltung von Laubbäumen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden insgesamt 7 erhaltenswerte Laubbäume festgesetzt. Diese öffentlich - rechtliche Bestandabsicherung erfolgt zur Eingriffsreduzierung für das Schutzgut Landschaftsbild.

5.7 Wasserflächen

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein bestehender Graben (ill. Ordnung) als Wasserfläche festgesetzt. Die Wasserfläche wird mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Der Parzellangraben dient auch zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers (vgl. Kap. 7.3.3). Durch diese Festsetzung wird das Gewässer öffentlich-rechtlich abgesichert und die Erhaltung sichergestellt.

5.8 Textile Festsetzungen**Nichtzulässigkeit von Ausnahmen**

Gem. §1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Begründung

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden, weil mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe verbunden sind.

Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

In dem allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger Einzelhausbebauung sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

Begründung

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung die umliegende Bebauung unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßarraums, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m.

Begründung

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke müssen mindestens eine Größe von 600 qm erhalten. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt § 4 Abs. 1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

Begründung

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockelter Bebauung zu sichern und die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstückseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

Begründung

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in offene

Gräben und in das Grundwasser ist behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohnung. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu-/ Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch. Mit der Freihaltung des Bauwerts soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

Begründung

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von :

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf, ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan, durch die Grundfläche der unter 1. bis 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8; weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im vorliegenden Fall soll die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf 65% begrenzt werden, um aus Gründen des Bodenschutzes eine eindeutige Begrenzung der Bodenversiegelung durch o.g. Anlagen herbeizuführen. Bei der Wahl der Höhe der Überschreitung ist darauf geachtet worden, dass eine „Gesamt GRZ“ von 0,5 (50% ige Versiegelung des Grundstücks) nicht überschritten wird.

Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Begründung

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belastet innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhe von 9,00 m reicht aus, ortstypische und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Ersatzmaßnahmen wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

Gemeinde: Norden

Gemarkung: Westermarsch II

Flur: 3

Flurstück: 47

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

Begründung

Berichte aus der Praxis, aber auch die Rechtsprechung zeigen, dass die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung weiterhin erhebliche Schwierigkeiten bereite. Aufgrund dieser Tatsache wird empfohlen, die Durchführung und den Ort der Ausgleichsmaßnahmen durch eine entsprechende Festsetzung im Bauleitplan zu sichern. Im Übrigen kann die Festsetzung im Wege der bauaufsichtlichen Verfügung auf diese Weise durchgesetzt werden.

Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 8 standortgerechte hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt und m.D.b.), mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Stadt- und Landschaftsbild. Durch einen Baumbestand innerhalb des öffentlichen Straßenraumes wird eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität erzielt.

Lage der Versorgungsleitungen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Ver- und Versorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

Begründung

Diese Festsetzung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Da in den Planzbereichen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, keine Leitungen untergebracht werden, wird die Anpflanzung von Laubbäumen abgesichert.

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskräftigerklärung des Bebauungsplanes Nr. 142 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9A außer Kraft.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird eindeutig das Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen geregelt und im Plan selbst verdeutlicht.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Begründung

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 69a NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Baumittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 56 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden gemäß § 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen. Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrüntem Grundstück und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwälnen - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstraßenmitte (nachstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten und turmartigen Anbauten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

Begründung

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

Nebengiebel und in zunehmendem Maß auch turmartige Anbauten werden von Bauwilligen vermehrt als Gestaltungselement eingesetzt. Da diese Anbauten für das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes von untergeordneter Bedeutung sind, wird diesen Bauwünschen entsprochen.

Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig.

Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° erreichen und der obere Teil ist mindestens mit einer Neigung von 10° zu errichten.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Begründung

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegenüberander anstehenden Dachflächen, wobei senkrechte, dreieckige Giebel entstehen, ist die am häufigsten anzutreffende Dachform in dieser Region. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modersrechnungen in den letzten Jahren abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldeicke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

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

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind von Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch in Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie andere untergeordnete Gebäudeteile weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsitzung der Dachneigung ausgenommen.

Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemißt sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachstufes zum First bzw. Walmgat - in Dachneigung gemessen - und

der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Traufhöhe, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung

Mit dieser gestalterischen Festsitzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen.

Als orange 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 schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm handelt.

Begründung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese von

gebranntem Ton herrührende Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancher Orts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewisse Betondecksteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dachendeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

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

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

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dachdeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 20 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll
2. wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 20 qm handelt. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vorzusehen, sind unzulässig.

Begründung

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

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

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, welche die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalteten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um serienfertige Produkte, die in "do-it-yourself-Manier" selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vorzusehen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Eine rechteckig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.

Eine waagrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet. Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

Antennen:

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudewänden zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

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

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

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

Einfriedungen der Baugrundstücke

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

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

Notwendige begleitende Abspernungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll diese gewünschte Minimierung durch weitere Baumaßnahmen wie z.B. Künstliche Einfriedungen erreicht werden.

Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben Materialien und Formen instand gehalten und modernisiert werden;

dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50% der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäudes liegt.

Begründung

Die gestalterischen Festsetzungen erfassen auch schon vorhandene Gebäude. Diese Gebäude weichen zum Teil in Höhe, Form und Materialien von den in den Festsetzungen festgeschriebenen Merkmalen ab. Eine zwangsweise Anpassung dieser Gebäude an die Festsetzungen der Satzung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll.

Deswegen soll bei Erhaltung und Erweiterung der jetzige Charakter des jeweiligen Gebäudes maßgebend sein, sofern das Straßen- und Ortsbild dadurch nicht wesentlich verunstaltet wird.

6 ABWÄGUNGSPRELEVANTE BELANGE**6.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. In den folgenden Abschnitten werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde eine Bürgerversammlung am 12.10.2006 durchgeführt und im Zeitraum vom 13.10.2006 bis zum 27.10.2006 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Punkte genannt:

- Verschiedene Anwohner des Flirtkamps befürchten eine Beeinträchtigung ihrer Wohnruhe und -qualität. Der Bebauungsplanentwurf setzt einen Rad- und Fußweg als Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Straße Flirtkamp fest. Dieser Weg und die beidseitigen öffentlichen Grünstreifen haben eine Breite von 6 m. Ein Durchgang dieser Breite könne in eine öffentliche Straße umfunktioniert werden. Dies würde eine ruhige und privilegierte Wohnlage gefährden. Ferner wird befürchtet, dass diese Verbindung als Schleifweg zwischen Flöckerhauser Weg und Barenbuscher Weg genutzt werden könnte, um die beiden Bahnübergänge und einen Umweg über die Linteler Straße und Kieferweg zu umgehen (siehe hierzu Kap. 6.2, 6.3, 7.3.3 u. 7.3.10).

- Eine Wendeanlage mit 10 m wird als zu klein empfunden (siehe hierzu Kap. 6.2).
- Eine Verlängerung des Schierlingsweges ins neue Baugebiet (hier Bebauungsplan Nr. 142) würde eine weitere Verkehrsbelastung bedeuten.

Folglich würde durch den späteren Anschluss an den Barenbuscher Weg eine neue, parallel verlaufende, durchgehende Straße zur Umgehung des Bahnübergangs Fickershauser Weg über den Wacholderweg geschaffen werden. Um den Verkehr aus dem Plangebiet abzuleiten, wird eine Anbindung über den Ackerweg als sinnvoll erachtet. Hierbei würde sich das Verkehrsaufkommen lediglich auf das angedachte Gebiet des Bebauungsplans 142 also Pkw der Anwohner und eventueller Besucher beschränken (siehe hierzu Kap. 6.2, 7.3.3 u. 7.3.10).

- Es wird von Anwohnern auf die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild sowie auf das Vorhandensein eines Naturschutzgebietes hingewiesen (siehe hierzu Kap. 6.5 u. 7.3.5 ff.).

- Eine Änderung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von I auf II würde bedeuten, dass die geplante Bebauung sich nicht in die umliegende Bebauung einpasst. Durch eine fehlende Besonnung der angrenzenden Grundstücksbereiche sowie durch eine „Verbauung“ der freien Landschaft wird eine unerträgliche Einschränkung Wohn- und Lebensqualität von Anwohnern befürchtet (siehe hierzu Kap. 6.4 u. 7.3.3).

6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.09.2006 bis zum 27.10.2006 gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Am 12.10.2006 wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Hierbei werden Äußerungen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgefordert.

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im folgenden wesentliche Punkte genannt:

- In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wirde“. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten, sofern auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken verzichtet wird (siehe hierzu Kap. 6.7, 7.3 u. 7.3.2).
- Der Umweltbericht muss ein gesonderter Teil der Begründung sein und nicht integraler Bestandteil der Begründung (§2a BauGB) (siehe hierzu Kap. 6.5).
- Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist innerhalb der Abschichtung die Planhierarchie zu berücksichtigen (siehe hierzu Kap. 6.5).

6.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auflegung

Der Bebauungsplan Nr. 142 hat den Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung noch nicht durchlaufen. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung werden zu einem späteren Zeitpunkt in die Begründung eingearbeitet.

6.2 Verkehr

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes Nr. 9A schrittweise u.a. durch die Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 realisiert werden. In der Vergangenheit konnte das Erschließungskonzept aus finanziellen Gründen nicht weiter ausgebaut werden. Da die neueren Baubauungspläne durch Investoren realisiert werden ist der schrittweise Ausbau des Straßennetzes möglich, ohne dass die Stadt Norden die Kosten zu tragen hat. Folglich wird der Schierlingsweg im Rahmen der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 schrittweise ausgebaut.

Der Wendeweg besitzt eine Parzellenbreite von 9 m und der Ackerweg eine Breite von 7 m. Durch die daraus resultierende geringere Ausbaubreite, eignet sich der Ackerweg zur Aufnahme weiterer Verkehrsmengen und daher nicht zur Erschließung des Plangebietes. Folglich ist trotz der höheren Erschließungskosten eine Anbindung an den Wendeweg erforderlich.

Im Rahmen der Planung wird ein Fuß- und Radweg zur Verbindung an die Straße Flintkamp geplant. In der ursprünglichen Planfassung wurde der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2m und der beidseitige Grünstreifen jeweils auch mit einer Breite von 2m festgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Planung wird auf die Festsetzung eines beidseitigen Grünstreifens verzichtet und der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3m festgesetzt.

Durch diese Festsetzung wird keine Verbindung für den motorisierten Verkehr ermöglicht. Die Spiel- und Aufenthaltsqualität der Straße Flintkamp wird daher nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Planverfahren wurde die Wendeanlage mit einen ursprünglichen Durchmesser von 12m, mit einem Durchmesser von 20m festgesetzt. Durch dieser Erweiterung des Wendeanlage wird eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge sichergestellt, die dem Unfallverhütungsvorschriften entspricht.

6.3 Immissionen

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß verbunden ist.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes und ist daher gebietstverträglich.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Weitere schädlich Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht vorhanden.

6.4 Nachbarschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt. Im Gegensatz hierzu ist für die umliegende Bebauung die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf I beschränkt.

Nach der landesrechtlichen Definition eines Vollgeschosses kann bereits ein übliches Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss bei Dachneigungen von mehr als 45° in vielen Fällen als Gebäude mit 2 Vollgeschossen bezeichnet werden. Deshalb wurde von vornherein eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die allerdings durch die Festsetzungen von Traufhöhen, Dachneigungen und Gebäudehöhen in seiner Höhenlage beschränkt wird.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig. Folglich ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein harmonisches Ortsbild sichergestellt, bei dem die geplante Bebauung nicht als unmaßstäblich empfunden wird.

Das betroffene, nördlich des Plangebiet angrenzende Grundstück, hat eine Größe von rd. 2.400 m². Die überbaubare Grundstücksfläche war in einem Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze geplant. Ferner wären bei einer Bebauung die zulässigen Grenzabstände gem. der Nds. Bauordnung einzuhalten.

Es muss sich um eine erhebliche Abweichung handeln, so dass Abweichungen um einige wenige Geschosse regelmäßig nicht rücksichtslos erscheinen.

Auch bei einer Verschattung durch ein Gebäude auf einem Nachbargrundstück ist i.d.R. ein Abwehranspruch nicht gegeben, insbesondere nicht, wenn das schattenwerfende Gebäude nur einen schmalen Schatten und diesen nur kurzzeitig wirft. So hat auch das BVerwG entschieden, dass der Nachbar unter dem Blickwinkel ausreichender Belichtung

und Besonnung grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen kann, die über den Schutz des landesrechtlichen Abstandsflächenrechts hinausgeht.

Durch die Planung können in östlichen und südöstlichen Grundstücksbereichen Verschattungen eintreten. Hierbei handelt es sich um die Vormittags- bis Mittagstunden. Im Rahmen der weiteren Planung wird jedoch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) in einem Abstand von 5m zum räumlichen Geltungsbereich festgesetzt. Durch diese modifizierte Festsetzung ist ein deutlich größerer Bebauungsabstand sichergestellt, als er durch die Nds. Bauordnung gewährleistet wäre.

6.5 Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist dreiseitig von einer Wohnbebauung umschlossen. Ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9A der Eingriffe in den Naturhaushalt bis zu einer Tiefe von ca. 35 m vorbereitet. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Für die bilanzierten Eingriffe hat der Investor Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche wird grundbuchrechtlich abgesichert. Dies wird vor Satzungsabschluss des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu beurteilen. Die trotz festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen verlorengegangenen Werteinheiten werden im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme funktionsgerecht ausgeglichen. Dem Eingriff werden somit adäquate Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die im angemessenen Zeitraum die reduzierten ökologischen Funktionen kompensieren können.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Abschlichtungsregelung gem. § 2 Abs. 4 angewendet, da diese Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 durchgeführt wird. Der Gesetzgeber berücksichtigt im Rahmen der Abschlichtung keine Planungshürache.

Bei der Änderung eines F-Planes kann mithin auch eine aktuelle UP hinsichtlich eines B-Planes genutzt werden. Maßgebend ist stets die zeitlich aktuellere und intensivere UP. Einen festen zeitlichen Rahmen gibt es nicht. (Berkemann/Halama, Eskommentierungen z. BauGB 2004, S. 113; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, S. 275; Ernst, Zinkahn, Bielenberg §2, Rd.Nr. 238 ff.).

6.6 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden landwirtschaftliche Flächen ungenutzt. Die Stadt Norden versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Im Rahmen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird die Möglichkeit einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Textliche Festsetzung Nr. 1.7 reduziert.

6.7 Trinkwasserschutz

In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung (Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wiede“) beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung (160 m) der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten. Sofern es sich nicht um eine landwirtschaftlich / gärtnerische Nutzung handelt ist eine Erlaubnis/ Bewilligung gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NW/G) erforderlich. Eine Grundwasserentnahme für Trinkwasserzwecke ist auszuschließen.

Vorsorglich wird ein Hinweis auf eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Grundwasser“ in die Planunterlagen aufgenommen.

6.8 Landwirtschaft

Bei der Überplanung des Areals wird eine Fläche von ca. 3.810 m², die gegenwärtig als Acker genutzt wird, zu Wohnflächen und Straßenverkehrsflächen umgewidmet. Von der Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen sind keine Voll- oder Nebenwerbsbetriebe betroffen. Weiterhin sind die Flächen zum heutigen Zeitpunkt für Landwirte nicht zu erreichen. Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist daher nicht erheblich.

7 UMWELTBERICHT (TEIL B)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BaUGB und § 1 a BaUGB in Verbindung mit § 2 a BaUGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird die Abschichtungsregelung gem. § 2 Abs. 4 angewendet, da diese Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 durchgeführt wird. Der Gesetzgeber berücksichtigt im Rahmen der Abschichtung keine Planungshirarchie.

Bei der Änderung eines F-Planes kann mithin auch eine aktuelle UP hinsichtlich eines B-Planes genutzt werden. Maßgebend ist stets die zeitlich aktuellere und intensivere UP. Einen festen zeitlichen Rahmen gibt es nicht. (Berkemann/Halama,

Eiscommentierungen z. BaUGB 2004, S. 113; Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, S. 275; Ernst, Zinkahn, Bielenberg §2, Rd.Nr. 238 ff.

7.1 Einleitung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 „Schierlingsweg / Flirtkamp“ liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Norden, ca. 3 km vom Zentrum entfernt.

Die Stadt Norden ist bestrebt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnraum in einem städtebaulich und siedlungsstrukturell besonders geeigneten Teil der Stadt zu schaffen. Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der nach wie vor hohe Bedarf an Wohnbau land insbesondere im Eigenheimbereich.

Entsprechend der aufgezeigten grundsätzlichen Zielsetzung wird ein „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Aufgrund der Lage des Baugebietes im Siedlungsraum wird die zulässige Nutzungspalette in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 1 (6) BaUNVO eingeschränkt. Gemäß den textlichen Festsetzungen in Nr. 1 werden Betriebe des Behälterbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Anschluss dieser Nutzungen trägt zur Realisierung eines weitestgehend unbelasteten Wohngebietes bei.

Es wird eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 15 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser in einer max. zweigeschossigen Bauweise zulässig. Ferner werden textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in die Planung aufgenommen.

Flächenbilanz		
Festsetzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	rd. 6.815 m ²	73 %
Öffentliche Grünfläche	rd. 307 m ²	3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 2.040 m ²	22 %
Wasserflächen	rd. 205 m ²	2 %
Räumlicher Geltungsbereichs	rd. 9.367 m ²	100 %

7.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen

7.2.1 Fachgesetze

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 sind die folgenden Gesetze und Verordnungen von Bedeutung:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
4. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
6. Niedersächsische Spielplatzgesetz (NSpPG)
7. Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

7.2.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich ist seit dem 20.07.2006 nicht mehr rechtskräftig. Eine Neuaufstellung soll erst erfolgen, wenn das Landesraumordnungsprogramm vom 1994 abschließend geändert ist. Dies wird voraussichtlich nicht vor 2007/2008 der Fall sein.

Mit dem Wegfall des Regionalen Raumordnungsprogramm gilt das Landesraumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

Das Nds. Landesraumordnungsprogramm enthält keine umweltrelevanten Aussagen über das Plangebiet.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist für das Plangebiet kein Umweltbericht im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB erstellt worden. Ferner sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine umweltrelevanten Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbedplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Planung wurde eine Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2004) am 08.08.2006 durchgeführt. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die auf den Teilflächen vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2004). Die Kartierung der Biotoptypen ist in einem Bestandsplan dokumentiert (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht: Bestandsplan).

Bei den „Wiesenflächen“ handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland. Nördlich des Hofes sind, neben wenigen Grasarten, auffällig hohe Anteile von *Taraxacum officinale* agg. und *Plantago lanceolata* vorhanden; daneben dominieren *Lolium perenne*, *Tritolium repens* und *Phleum pratense*, in geringeren Anteilen kommen auch *Dactylis glomerata*, *Allopecurus geniculatus* und *Agrostis stolonifera* vor.

Westlich des Hofes treten die o. g. Arten auf, hier dominieren jedoch die Gräser *Lolium perenne* und *Holcus lanatus*, des Weiteren treten *Ranunculus acris* und *Polygonum persicaria* hinzu. Die als Grabeland kartierte Fläche wirkt, da die Nutzungsauflage vermutlich schon länger erfolgt ist, fast wie eine Grünlandfläche, sie ist jedoch lückiger in der Bedeckung und weist daneben Störungsanzeiger und Arten aus den Pflanzengesellschaften der Äcker auf.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF):

Mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland auf grundwassernahen bzw. staufeuchten sandigen, lehmigen oder tonigen Böden außerhalb der Moore, Marschen und Auen. An Pflanzenbeständen finden sich *Molinietalia*- oder *Molinio-Arthenatheretea*-Rumpfgesellschaften mit Feuchtezeigern wie z. B. *Agrostis stolonifera*, *Allopecurus geniculatus*, *Deschampsia cespitosa*, *Ranunculus repens*.

Grabeland (PKG)

Meist kleinflächige Nutzgartenflächen am Rande oder außerhalb von Ortschaften, vorwiegend im ländlichen Bereich. Hier: Strukturloses Brachestadium (b) eines Grabelandes mit bereits weitgehend geschlossener Vegetationsschicht, überwiegend aus Grünlandarten.

Sonstiger Graben (FGZ)

Künstlich angelegter Parzellengraben mit einer Breite von ca. 4m. Grabenmitte entspricht der Plangebietsgrenze. Durch die umgebende Baum- und Buschvegetation ist das Gewässer bereits stark verlandet und verschattet. Aufgrund der Vegetationsarmut wird das Gewässer in seiner Wertigkeit den o.g. Biotoptypen (GFI / PKG) zugeordnet.

Sonstige Weidfläche (GWM)

Vegetationslose oder nur spärlich bewachsene Flächen mit starkem Viehbessatz bzw. ständig sehr kurz gefressener oder zerwühlter Grasnarbe, v. a. bei intensiv genutzten Tierweiden. Hier: Schafweide. – Wertstufe: I (wg. Zustand).

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Wohngebäuden zugeordnete, privat genutzte Zier- und Nutzgärten mit Biotopkomplexen aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen sowie z. T. auch aus bewulften Anlagen wie Terrassen, Wegen, Mauern etc.. Neuzeitliche Ziergärten besitzen keine großen Altbäume und haben meist einen hohen Anteil an Kleinwüchsigen Koniferen sowie intensiv gepflegte Rasen und Beete.

Verstädtertes Dorfgebiet (ODS)
Dorfbereiche sowie Einzelgehöfte, die überwiegend zu reinen Wohngebäuden oder Gewerbeflächen umfunktionsiert worden sind. Traditionelle Bauerngärten oder dörfliche Ruderalvegetation sind meist nicht mehr vorhanden.

Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)
Wege, Straßen und Plätze mit befestigter Oberfläche. Hier: Schotterdecke im Barenbuscher Weg mit kurzrasiger Vegetation im Mittel- und den Seitenstreifen.

Besonders geschützte Biotope gem. § 28a NNatG
Ein § 28a-Biotop befindet sich nördlich des B-Plangebietes Nr. 142. Es handelt sich um Nassröhrland, dessen momentane Ausprägung sich in einem schlechten Pflanzstand darstellt. Fehlende Mahd und/oder Beweidung lassen randlich wachsende Brombeergebüsche vordringen; auf der Fläche selbst haben Landreitgras-Röhrichte große Teile des Biotops eingenommen.

Die südlichste Ecke des auf einem rechteckigen Flurstück befindlichen Biotops hat zur nördlichsten Ecke des Plangebietes einen Abstand von ca. 20 m. Durch die geplanten Bauvorhaben mit eventuell zu erwartender lokaler Grundwasserabsenkung sind auf dem geschützten Biotop keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da sich dieses in einer Senke befindet und zudem an den Grenzen dieses Flurstücks z. T. größere Vorfluter bzw. Gräben vorhanden sind.

FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet
Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen, Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine besonders geschützten Biotypen oder gefährdete Arten vorhanden.

Naturschutzgebiet
Das Plangebiet liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Nationalpark
Das Plangebiet liegt nicht im Nationalpark gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Biosphärenreservat
Das Plangebiet liegt nicht im Biosphärenreservat gemäß § 14 a Bundesnaturschutzgesetzes.

Schutzgut Boden
Die Bodenoberfläche ist innerhalb des Plangebietes weitgehend unversiegelt. Bei den Böden handelt es sich um überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Plangebietes besteht eine Bodenversiegelung durch ein Wohngebäude (ehemaliger Hof) und Nebenanlagen.

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen innerhalb des Plangebietes vor. Außerhalb des Plangebietes, in einer Entfernung von 160 m, befindet sich eine Altablagerung (siehe hierzu Schutzgut Wasser).

Schutzgut Wasser
Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser
Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer in Form eines Parzellengrabsens III. Ordnung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickerernögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch die städtischen Kanäle des vorhandenen Trennsystems. Die Abwässer werden in der städtischen Kläranlage gereinigt und danach in den örtlichen Vorfluter geleitet.
In den umliegenden Siedlungsbereichen wird das anfallende Oberflächenwasser teilweise über das städtische Kanalnetz sowie über Parzellengräben abgeführt.

Schutzgut Trinkwasser
In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wirde“. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung beeinflusst.
Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Wasserschutzgebietes gemäß § 19 WHG.

Schutzgut Klima / Luft
Im Küstenraum mit seinem sehr hohen Luftaustausch hat das Relief naturgemäß einen sehr geringen Einfluss auf das Klima. Die Haupteinflussgröße der Klimabildung im Untersuchungsgebiet ist der Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Dies ruft geringere Temperaturextreme (8,5°C Jahresdurchschnitt) zwischen Sommer und Winter hervor und bedingt eine höhere Luftfeuchtigkeit sowie reichlich Niederschlag (730-750 mm/Jahr).

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Ortsrandlage und ist bereits anthropogen beeinflusst. Die Bezüge zur freien Landschaft sind aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche stark eingeschränkt. Die Vorbelastung des Plangebietes

besteht aus der dreiseitig umgebenden Bebauung sowie aus einem ehemaligen Hof und dessen Grundstücksbereich.

Die umliegende Siedlungsstruktur charakterisiert sich durch eine aufgelockerte Bebauung, bei der es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser handelt. Nordwestlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Gutthof.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale im räumlichen Geltungsbereich vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich Sachgüter in Form einer ehemaligen Hofstelle, die zuletzt als Wohngebäude genutzt wurde, sowie dazugehörigen Nebenanlagen. Das Wohngebäude ist leerstehend und weist nach Angaben des Besitzers erhebliche bauliche Mängel auf. Im Zuge einer Realisierung des Bebauungsplanes soll ein Gebäudeabriss erfolgen.

Schutzgut Mensch

Es sind keine Immissionen bekannt, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Durch eine fehlende Erschließung ist das Plangebiet in seiner Nutzbarkeit stark eingeschränkt.

7.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden werden zwei unterschiedliche Prognosen über die zukünftige Entwicklung des Plangebietes abgegeben, die zum einen den Gebietszustand bei Nichteintreten der Planung (A- Variante) und zum anderen bei Realisierung der Planung (B- Variante) beschreiben.

A- Variante

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, trotz seiner zentralen Lage und einem langanhaltenden Veränderungsdruck durch Bauwillige, eine bauliche Stagnation eintritt.

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauland wird bei einer Nicht-Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 142 auf andere Außenbereichsflächen zurückgegriffen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden wird sukzessiver Verfall einsetzen, da eine Nachnutzung aufgrund der fehlenden Erschließung ausgeschlossen ist. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe werden sich Sukzessionsflächen bilden, die langfristig eine ökologische Wertsteigerung der Flächen herbeiführen.

B- Variante

Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 142 wird Bauland für Einfamilienhäuser bereitgestellt. Da es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt, wird sich die tatsächliche Realisierung an der Baulandnachfrage orientieren.

Die zukünftigen Bauvorhaben sind an den Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden, wonach die Ausnutzung der Grundstücke durch die GRZ von 0,3 und dessen eingeschränkte Überschreitung beschränkt wird. Die Versiegelung von Grund und Boden wird eingeschränkt und ferner auch die Errichtung von Nebenanlagen.

7.3.3 Auswirkungen der Planung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die geplanten Baumaßnahmen verursachen einen Verlust an „Wiesentflächen“ in Form von artenarmem Intensivgrünland. Aufgrund der umliegenden Siedlungsstruktur besteht eine Vorbelastung des Plangebietes. Die durch die Planung verursachten Eingriffe werden gem. dem Modell des Nds. Städtetag bilanziert und werden ausgeglichen (vgl. Kap. 7.3.5 bis Kap. 7.3.9).

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen (wie z.B. Auffahrten, Wege und Terrassen) verliert der Boden dauerhaft seine Bedeutung für den Naturhaushalt. Der Boden wird durch die Baumaßnahme umgeschichtet und verdichtet.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer eingeschränkten Überschreitungsmöglichkeit wird der Grad der Oberflächenversiegelung auf ca. 50% der Grundstücksfläche dauerhaft beschränkt.

Bei der Überplanung des Areals wird eine Fläche von ca. 3.810 m², die gegenwärtig als Acker genutzt wird, zu Wohnflächen und Straßenverkehrsflächen umgewidmet.

Von der Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen sind keine Voll- oder Nebenwerbsbetriebe betroffen. Weiterhin sind die Flächen zum heutigen Zeitpunkt für Landwirte nicht zu erreichen.

Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist daher nicht erheblich.

Schutzgut Wasser

Die Nutzbarkeit des Schutzgutes „Wasser“ wird durch geringere Versickerungsmöglichkeiten beeinträchtigt.

Die Oberflächenentwässerung soll über offene Parzellengräben erfolgen. Bis zur Durchführung des Bebauungsplanes wird ein Oberflächenentwässerungskonzept mit entsprechenden hydraulischen Berechnungen zur Genehmigung vorgelegt. In diesen Genehmigungsunterlagen werden die Auswirkungen des Niederschlagsabflusses nachgewiesen. Sollte sich aufgrund geologischer Bodenverhältnisse bzw. aufgrund des möglichen Versiegelungsgrades schwere negative Auswirkungen auf die

Grundwasserneubildung ergeben, werden entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet (Regenwasserrückhaltung).

In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung (Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wiede“) beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung (160 m) der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten. Sofern es sich nicht um eine landwirtschaftlich / gärtnerische Nutzung handelt ist eine Erlaubnis/ Bewilligung gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) erforderlich. Eine Grundwasserentnahme für Trinkwasserzwecke daher ist auszuschließen.

Vorsorglich wird ein Hinweis auf eine mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Grundwasser“ in die Planunterlage aufgenommen.

Schutzgut Luft / Klima

Durch die Bebauung und weitere versiegelte Flächen wird das Kleinklima verändert. Die Verdunstung ist verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt wärmeren Durchschnittstemperatur.

Aufgrund der Festsetzungen wird eine aufgelockerte Bebauung mit einem ausreichenden Vegetationsanteil sichergestellt, wodurch das Schutzgut Luft und Klima nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Plangebiet ist dreiseitig von der natürlichen Landschaft abgeschnitten und in Ortsrandlage durch eine umliegende aufgelockerte Bebauung geprägt. Mit der Realisierung der Planung erfolgt eine Arrondierung des bestehenden Ortsrandes.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering bewertet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf II beschränkt. Im Gegensatz hierzu ist für die umliegende Bebauung die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf I beschränkt.

Nach der landesrechtlichen Definition eines Vollgeschosses kann bereits ein übliches Einfamilienwohnhaus mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss bei Dachneigungen von mehr als 45° in vielen Fällen als Gebäude mit 2 Vollgeschossen bezeichnet werden. Deshalb wurde von vornherein eine II-Geschossigkeit festgesetzt, die allerdings durch die Festsetzungen von Traufhöhen, Dachneigungen und Gebäudehöhen in seiner Höhenlage beschränkt wird.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig. Folglich ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein harmonisches Ortsbild sichergestellt, bei dem die geplante

Bebauung nicht als unmaßstäblich empfunden wird.

Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-Bau- oder Naturdenkmale vorhanden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Sachgüter in Form einer Wohnbebauung und Nebenanlagen vorhanden.

Im Falle einer Folgenutzung ist die vorhandene Gebäudesubstanz wohngebietsverträglich und entspricht daher der späteren Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß verbunden ist.

Das bestehende und hinzukommende Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes und ist daher gebietsverträglich.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe wird daher ausgeschlossen. Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht vorhanden.

Durch die geplante heranrückende Bebauung sind Verschattungen nicht auszuschließen.

Bei einer Verschattung durch ein Gebäude auf einem Nachbargrundstück ist i.d.R. ein Abwehranspruch nicht gegeben, insbesondere nicht, wenn das schattenwerfende Gebäude nur einen schmalen Schatten und diesen nur kurzzeitig wirft. So hat auch das BVerwG entschieden, dass der Nachbar unter dem Blickwinkel ausreichender Belichtung und Besonnung grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen kann, die über den Schutz des landesrechtlichen Abstandsflächenrechts hinausgeht.

Es muss sich um eine erhebliche Abweichung handeln, so dass Abweichungen um einige wenige Geschosse regelmäßig nicht rücksichtslos erscheinen.

Durch die Planung können in östlichen und südöstlichen Grundstücksbereichen Verschattungen eintreten. Hierbei handelt es sich um die Vormittags- bis Mittagstunden. Im Rahmen der weiteren Planung wird jedoch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) in einem Abstand von 5m zum räumlichen

Geltungsbereich festgesetzt. Durch diese modifizierte Festsetzung ist ein deutlich größerer Bebauungsabstand sichergestellt, als er durch die Nds. Bauordnung gewährleistet wäre.

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

7.3.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Im Zuge der Realisierung der Planung beziehen sich die Wechselwirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Flächeninanspruchnahme, Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung auf den Boden. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Klima (Mikro-, Kleinlima), Landschaft und Mensch initiiert, die jedoch von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Trinkwasser und dem Schutzgut Mensch sind auszuschließen. Durch eine erforderliche Bewilligung/ Erlaubnis zur Grundwasserentnahme für Trinkwasserzwecke ist eine Einwirkung von kontaminiertem Grundwasser auf den Menschen auszuschließen.

7.3.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden aufgrund einer Bestandserhebung der vorhandenen Biotypen erstellt. Die Kartierung der Biotypen (nach Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2004) wurde von Dipl.-Biol. Volker Moritz, Oldenburg am 08.08.2006 durchgeführt (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht: Biotypen).

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Städtetag zugrundegelegt.

Dazu werden die betroffenen Biotypen einer Wertung von 0 (negativster Wert) bis 5 (positivster Wert) zugeordnet.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturraumes bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 A wird im wesentlichen Bereich des Plangebietes, in einer Tiefe von 35 m (2.237 m²), bereits Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Weiterhin wird ein bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzter Bereich (474 m²) in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

Daher beträgt die maßgebliche Eingriffsfläche 6.656 m².

Die einzelnen Biotypen: Je Biotyp erfolgt eine Bewertungs- Kategorisierung nach

- Wertstufen (s. BIERHALS et al. 2004):
- Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotypen)
- Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotypen).

Als Kriterien für die Einstufung der Biotypen in die 5 Wertstufen gelten (s. BIERHALS et al. 2004): Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit, Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope).

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen							
Ist - Zustand der Biotypen	Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert Ausgleichs- fläche	Planung / Ausgleich		Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	
				Eingriffs-/ Ausgleichs- fläche	Fläche (in m²)		Wertstufe
GIF	3.775	2	7.550	OVZ/OVP	741	0	0
PKG	1.240	1	1.240	KSP	307	1	307
PHZ/ODS	1.264	1	1.264	WA bei 50% Versiegelung WA (Garten)	2.680 2.680	0 1	0 2.680
TFK	377	1	377	Wegegrün Wasserfläche 205	43 205	1	43
Flächenwert /Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) Summe			10.431	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) Summe			3.030

Wertverlust: 10.431 WE - 3.030 WE = 7.401 WE

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung deutlich.

Durch die Planung wird voraussichtlich ein Biotopverlust von 7.401 Werteinheiten verursacht, der durch weitere Vermeidungsmaßnahmen reduziert wird oder außerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

7.3.6 Externe Kompensation

Der wesentliche Eingriff entsteht durch die Versiegelung des Bodens. Dabei wird der Lebensraum für grünlandgebundene Arten und Lebensgemeinschaften beseitigt bzw. beeinträchtigt.

Im Hinblick auf den funktionalen Bezug zum Eingriff soll die Ausgleichsmaßnahme unter Bodenschutzaspekten mit positiver Wirkung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durchgeführt werden.

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf dem Flurstück 47 der Flur 3 in der Gemarkung Westermarsch II umgesetzt werden (siehe Anlage 3 zum Umweltbericht: Eingriff – Ausgleich). Auf diesem Flurstück wurde bereits eine Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 99 umgesetzt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt.

Insgesamt wird für die Ausgleichsmaßnahme eine Fläche von 3.942 m² bei einem Wertfaktor von 1 WE, herangezogen. Auf dieser Fläche wird sich mittelfristig eine Ruderalflur (UF) mit einem Wertfaktor von 3 WE entwickeln lassen. Da in einer Breite von 3m eine Zuwegung überplant wird, ist in diesem Bereich von einer geringeren Entwicklungsmöglichkeit auszugehen. Der angestrebte Wertfaktor der Ruderalflur wird in diesen Bereich auf einen Wertfaktor von 2 WE herabgesetzt.

Folglich werden auf einer Fläche von 3.380 m² (bei einer Aufwertung um 2 WE) 6.760 WE erzielt.

Für den Bereich der Zuwegung wird eine Fläche von 562 m² nur um 1 WE aufgewertet.

7.401 WE (Eingriff) – 7.322 WE (Ausgleich) = 79 WE (Differenz)

Somit werden durch die Realisierung der Ruderalflur (Ausgleichsmaßnahme) 7.322 WE ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 79 WE, welches als unerheblich beurteilt wird.

7.3.7 Maßnahmenbeschreibung

Entwicklungsziel ist eine Ruderalflur (UF) (siehe hierzu Anlage 2 zum Umweltbericht: Ausgleichsfläche). Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Sukzessionsflächen mit ihrer Eigendynamik sind in unserer genutzten Kulturlandschaft kaum noch vorhanden.

Ausgehend von einer 2-jährigen Mahd sollte die Schnitthöhe zum Schutz der Fauna 10 cm nicht unterschreiten. Nach Liegenglassen des Mähgutes von einigen Tagen sollte das Mähgut abtransportiert (z.B. zur Kompostierung) werden. Hacken und der Einsatz von Herbiziden sollten unterbleiben.

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche ist eine Gruppe mit Aufweilungen anzulegen.

Als Initialbepflanzung sind gruppenweise Erlen und Weiden anzupflanzen. Diese Anpflanzungen haben außerhalb einer grundbuchrechtlichen Zuwegung (3m Streifen entlang des Gewässers III, Ordnung) zu erfolgen.

Um das Aufkommen von Problempflanzen wie z.B. Disteln und Großer Bärenklau zu verhindern, sind weitere Unterhaltungsmaßnahmen, in Form einer zusätzlichen Mahd zulässig. Diese sollte jedoch nur im Bedarfsfall vorgenommen werden und ist mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Norden abzustimmen.

Bewirtschaftungsvorgaben

- kein Walzen und Schleppen, Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen;
- die Ausbringung von Düngemitteln jeglicher Art ist nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich;
- keine Kalkung;
- Verzicht auf Biozidanwendung;
- kein Umbruch der Fläche zur Grünlanderneuerungsaat ("Grünlanderneuerung") bzw. zur Ackernutzung;
- keine Anlage von Erdsilos und Feldmieten;
- keine Beweidung;
- eine zweijährige Mahd ab Mitte/Ende September zur Erhaltung der Krautzone
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite beginnend;

7.3.8 Zuordnung

Für die bilanzierten Eingriffe hat der Investor Ausgleichsmaßnahmen. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche wird grundbuchrechtlich abgesichert. Dies wird vor Satzungsabschluss des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen.

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen zu beurteilen. Dem Eingriff werden adäquate Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, die im angemessenen Zeitraum die reduzierten ökologischen Funktionen kompensieren können.

7.3.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch textliche und gestalterische Festsetzung verringert. Im Wesentlichen tragen folgende Planinhalte zu einer Eingriffsvermeidung / -verringering bei:

- Das Maß der Bodenversiegelung wurde durch eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl reduziert. Die max. mögliche Bodenversiegelung beträgt weniger als 50% der Grundstücksfläche.
- Die Einfriedung der Grundstücke hat vorrangig durch die Anpflanzung mit lebenden Hecken zu erfolgen.
- Ferner wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt.
- Der erhaltenswerte Laubbaumbestand wurde zeichnerisch festgesetzt.
- Ein Parzellengraben (Gewässer III. Ordnung) wurde als Wasseroberfläche festgesetzt.

7.3.10 Planungsvarianten

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes Nr. 9A schrittweise u.a. durch die Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 realisiert werden. In der Vergangenheit konnte das Erschließungskonzept aus finanziellen Gründen nicht weiter ausgebaut werden. Da die neueren Baubauungspläne durch Investoren realisiert werden ist der schrittweise Ausbau des Straßennetzes möglich, ohne dass die Stadt Norden die Kosten zu tragen hat. Folglich wird der Schierlingsweg im Rahmen der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 104 und Nr. 142 schrittweise ausgebaut.

Der Wendeweg besitzt eine Parzellenbreite von 9 m und der Ackerweg eine Breite von 7 m. Durch die daraus resultierende geringere Ausbaubreite, eignet sich der Ackerweg zur Aufnahme weiterer Verkehrsmengen und daher nicht zur Erschließung des Plangebietes. Folglich ist trotz der höheren Erschließungskosten eine Anbindung an den Wendeweg erforderlich.

Im Rahmen der Planung wird ein Fuß- und Radweg zur Verbindung an die Straße Flinlkamp geplant. In der ursprünglichen Planfassung wurde der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2m und der beidseitige Grünstreifen jeweils auch mit einer Breite von 2m festgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Planung wird auf die Festsetzung eines beidseitigen Grünstreifens verzichtet und der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird keine Verbindung für den motorisierten Verkehr ermöglicht. Die Spiel- und Aufenthaltsqualität der Straße Flinlkamp wird daher nicht beeinträchtigt.

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Planungsalternativen, die eine geringere Belastung für die Umwelt darstellen.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, (Niedersächsischer Städtetag 1996). Danach wurden die Natur- und Landschaftspotenziale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe des Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen wurden Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

7.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Es liegen keine Hinweise auf Schwierigkeiten hinsichtlich der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes vor.

7.4.3 Monitoring (Überwachung)

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung eines Bauleitplanes verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen.

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Dazu gehören zum einen Umweltauswirkungen, die auf einer gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen (z.B. Berechnung der Leistungsfähigkeit der Vorflut zum Abführen des anfallenden Oberflächenwassers).

Zum anderen sind die Umweltauswirkungen, die sich auf die Nichtdurchführung einzelner Festsetzungen beziehen, zu überprüfen, z.B. die fehlende bzw. zeitlich verschobene Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen hängt in hohem Maße von deren konsequenten Umsetzung ab. Auftretende Missstände, z.B. Mängel während der Umsetzungsphase, sind frühzeitig zu prüfen, um ggfs. Beantragungen im Vorfeld ausschließen zu können. Aufgrund von Stichproben sollte weiterhin geprüft werden, ob nach Umsetzung das beschriebene Entwicklungsziel der Maßnahmen erreicht wird. Die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden in einem Kompensationskatalog der Stadt Norden geführt und unterliegen einer stichprobenartigen Untersuchung.

7.4.4 Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist dreiseitig von einer Wohnbebauung umschlossen. Ein Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches liegt innerhalb des rechtskräftigen

Bebauungsplanes Nr. 9A der Eingriffe in den Naturhaushalt bis zu einer Tiefe von ca. 35 m vorbereitet. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Die trotz festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen verlorengegangenen Werteinheiten werden im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme funktionsgerecht auszugleichen. Es werden keine geschützten Biotope zerstört. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Norden gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den kommunalen Regenwasserkanal bzw. über offene Parzellengräben.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

9 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen

Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Bei der zusammenfassenden Erklärung handelt es sich um einen selbstständigen Teil der Begründung.

9.1.1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 142 ist die Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form der üblichen Einzelausbebauung. Die geplante Erweiterung der Wohnbaufläche stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar, die zuvor durch die vorherigen Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden konnte.

9.1.2 Ergebnisse dereteiligungsverfahren

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Bürgerversammlung am 12.10.2006 und im Zeitraum vom 13.10.2006 bis zum 27.10.2006 statt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde im wesentlichen die innere Erschließung des Plangebietes überarbeitet. Es wurde eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20m festgesetzt. Ferner wurde der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m ohne beidseitigen Grünstreifen festgesetzt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (mit Schreiben vom 29.09.2006 bis zum 27.10.2006) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Neben redaktionellen Anregungen wurde auf eine Altablagerung (Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wörde“) in einer Entfernung von 160m außerhalb des Plangebietes hingewiesen.

Die zusammenfassende Erklärung wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens noch vervollständigt.

10 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

10.1 Bodentunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

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

10.2 Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Aurich, Umweltamt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

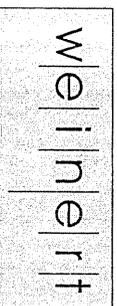
10.3 Mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser

In ca. 160 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Anlagen – Nr. 452 019 408 „In der Wörde“. Das Schutzgut „Grundwasser“ ist von der Altablagerung beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten, sofern auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken verzichtet wird.

10.4 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke bzw. Sichtfelder sollten von Bewuchs und anderen Sichthindernissen von 0,80 m bis 2,5 m Höhe entsprechend den Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes (§ 13(2); NStrG) und der entsprechenden RAS-K-1 88/93 freigehalten werden. Das Maß ist ab der Oberkante Erschließungsstraße im Querschnitt anzunehmen. Daher können Einzelbäume, wenn die Stämme bis zu einer Höhe von 3,0 m astfrei gezogen werden auch in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen des Plangebietes angepflanzt werden.

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Dipl.- Ing. Weinert

Norden, den 06.01.2007

.....
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)

BESTANDSPLAN - Biotoptypen

Anlage 1 zum Umweltbericht

LEGENDE

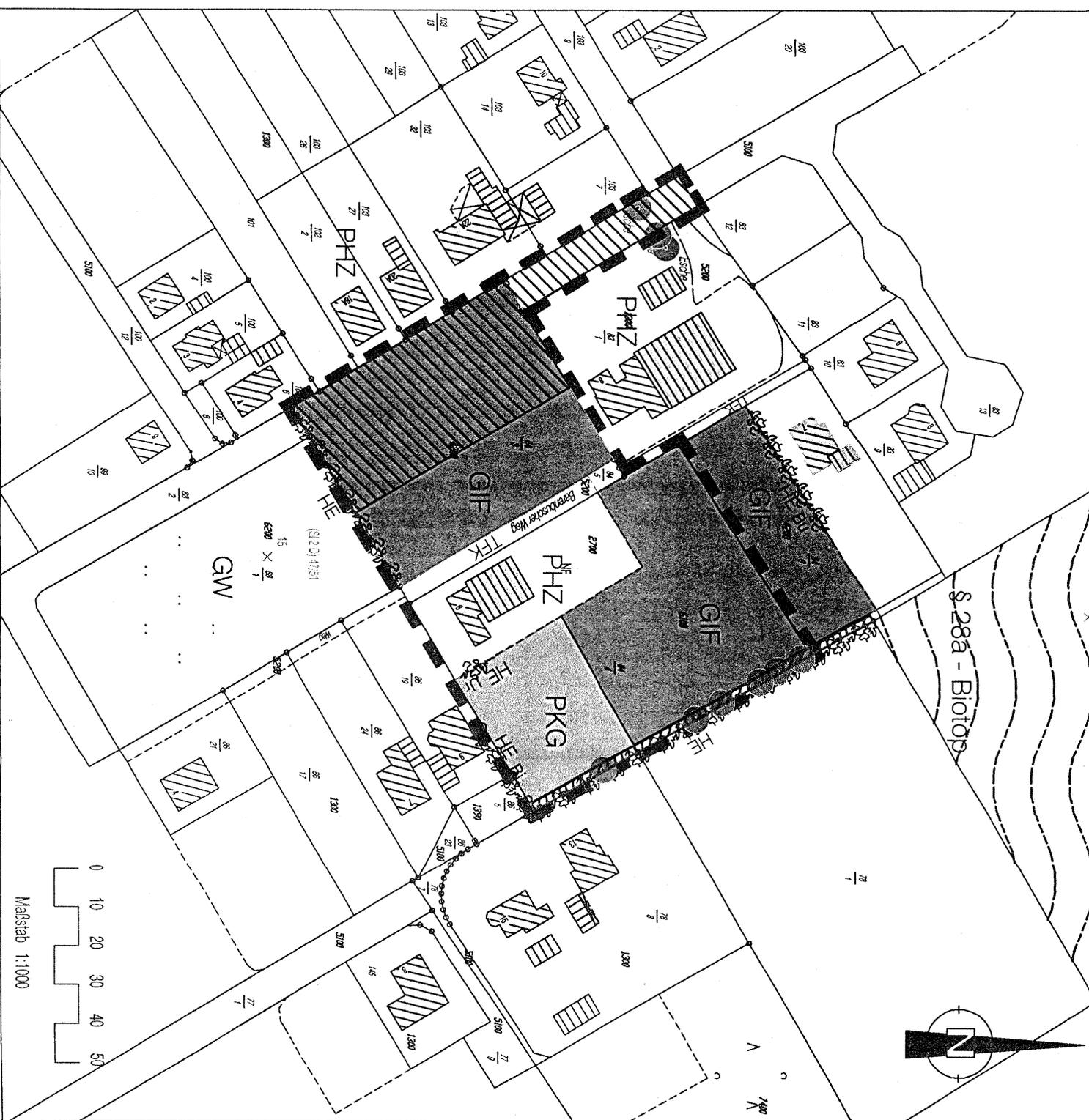
-  Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
-  Grabeland
-  Sonstige Weidfläche
-  PHZ/ODS
Neuzeitlicher Ziergarten
Verstädtertes Dorfgebiet
-  Vorhandene Bebauung
-  TFK
Fläche mit Kes- oder Schotterdecke
-  Sonstiger Graben
-  Feuchtbiotop gem. §28a NNatG
-  HE
Einzelbaum / Baumbestand
im Siedlungsbereich
- BU Buche
- BI Birke
- UR Umwelt-Mammutbaum
-  Umgrenzung des Plangebietes
-  Auf diesen Flächen werden
keine Eingriffe vorbereitet

Stadt Norden

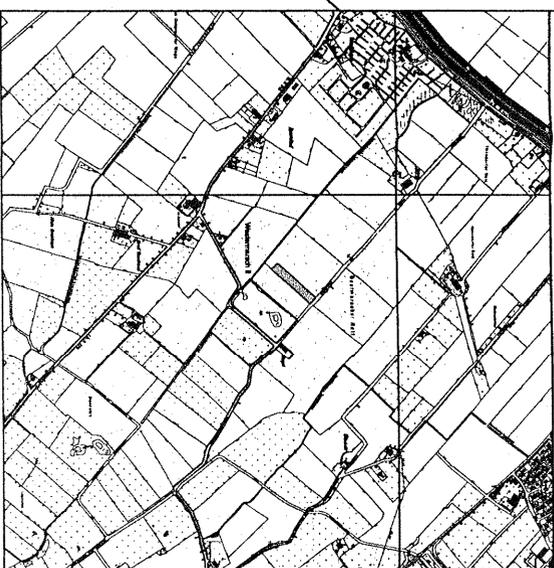
VVP / Grünordnung

68. Flächennutzungsplanänderung Bebauungsplan Nr. 142

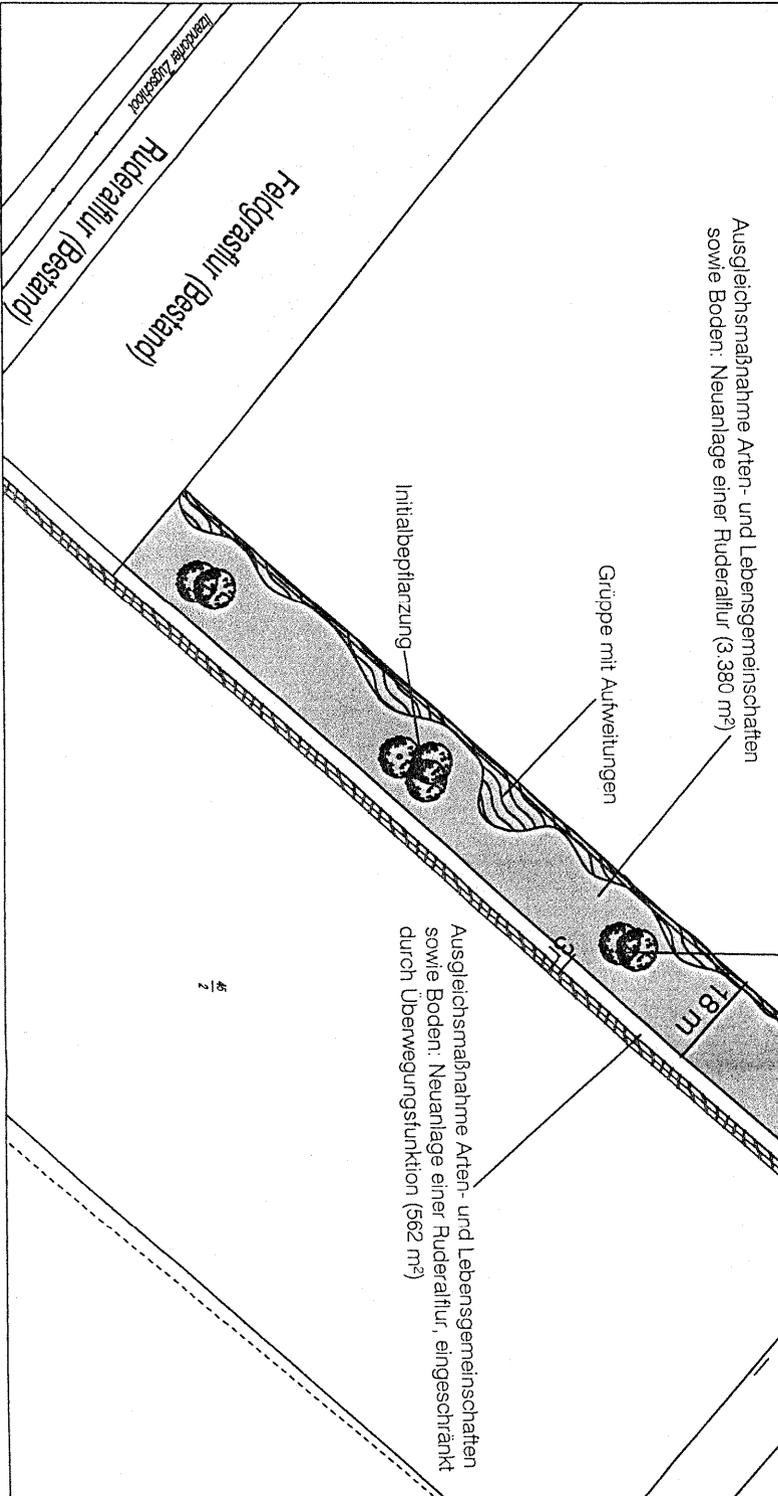
Datum: 08.08.2006 Maßstab 1:1.000
 Planungsbüro Norddeutscher Städte 142 26 506 Norden
 Tel.: 04931 / 9181361 Fax: 04931 / 9181362
 Wehnert



AUSGLEICHSFÄLICHE
ANLAGE 2 ZUM UMWELTBERICHT



Übersichtsplan



Ausgleichsmaßnahme Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden: Neuanlage einer Ruderalfilur, eingeschränkt durch Überwegungsfunktion (562 m²)

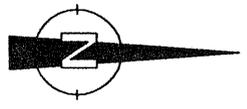
Stadt Norden

68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 142
"Schierlingsweg/Fintkamp"

Beauftragter:	WIENERT	Maßstab:	1:1.000
Datum:	02.01.2007		
Planungsbüro:	Norddeicher Straße 142 Weinert		26.506 Norden Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181382



Eingriff - Ausgleich
ANLAGE 3 ZUM UMWELTBERICHT



LEGENDE

-  Eingriffsfläche
-  Fläche der Ausgleichsmaßnahme

Stadt Norden

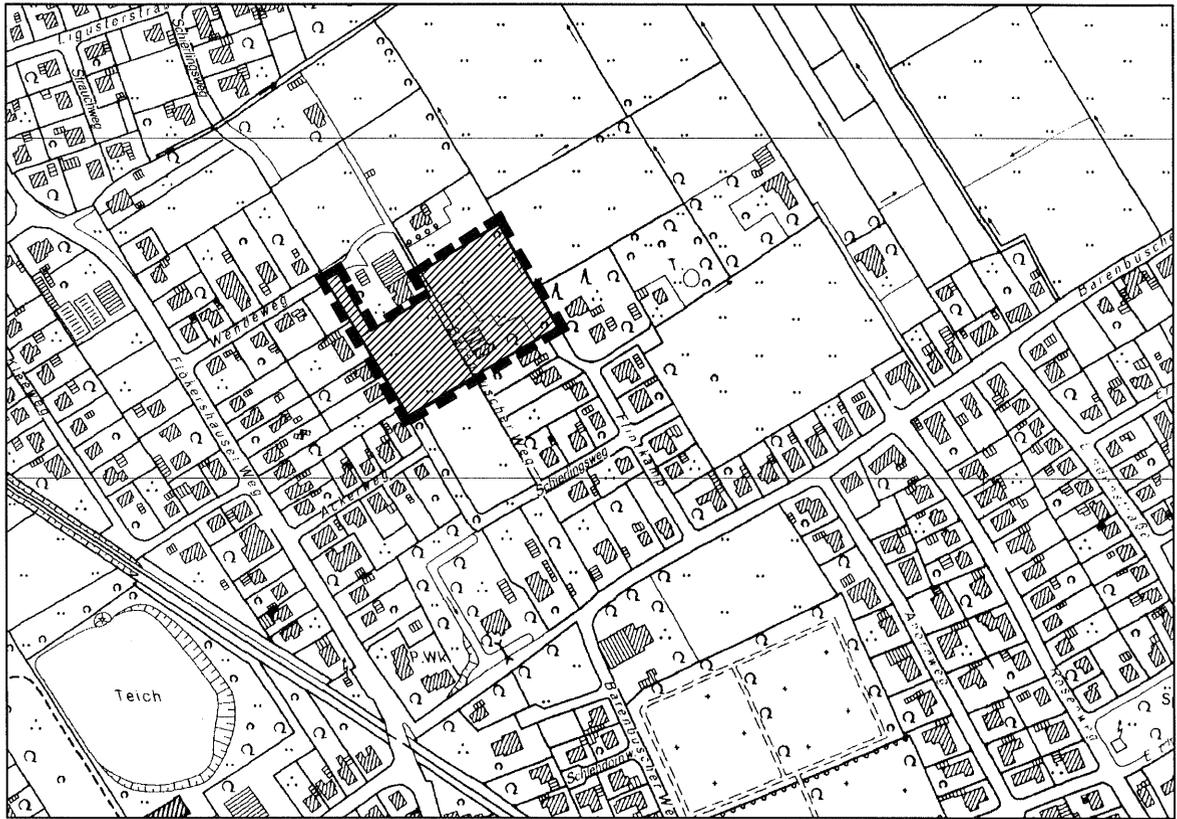
68. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bebauungsplan Nr. 142
"Schierlingsweg/Flintkamp"

Baureihe: WEINERT Maßstab 1:10.000
Datum: 18.01.2006
Planungsbüro Norddeiner Straße 142 26 506 Norden
Weinert Tel.: 04831 / 9181361 Fax: 04831 / 9181362

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 142

"Schierlingsweg / Flintkamp"



Übersichtskarte

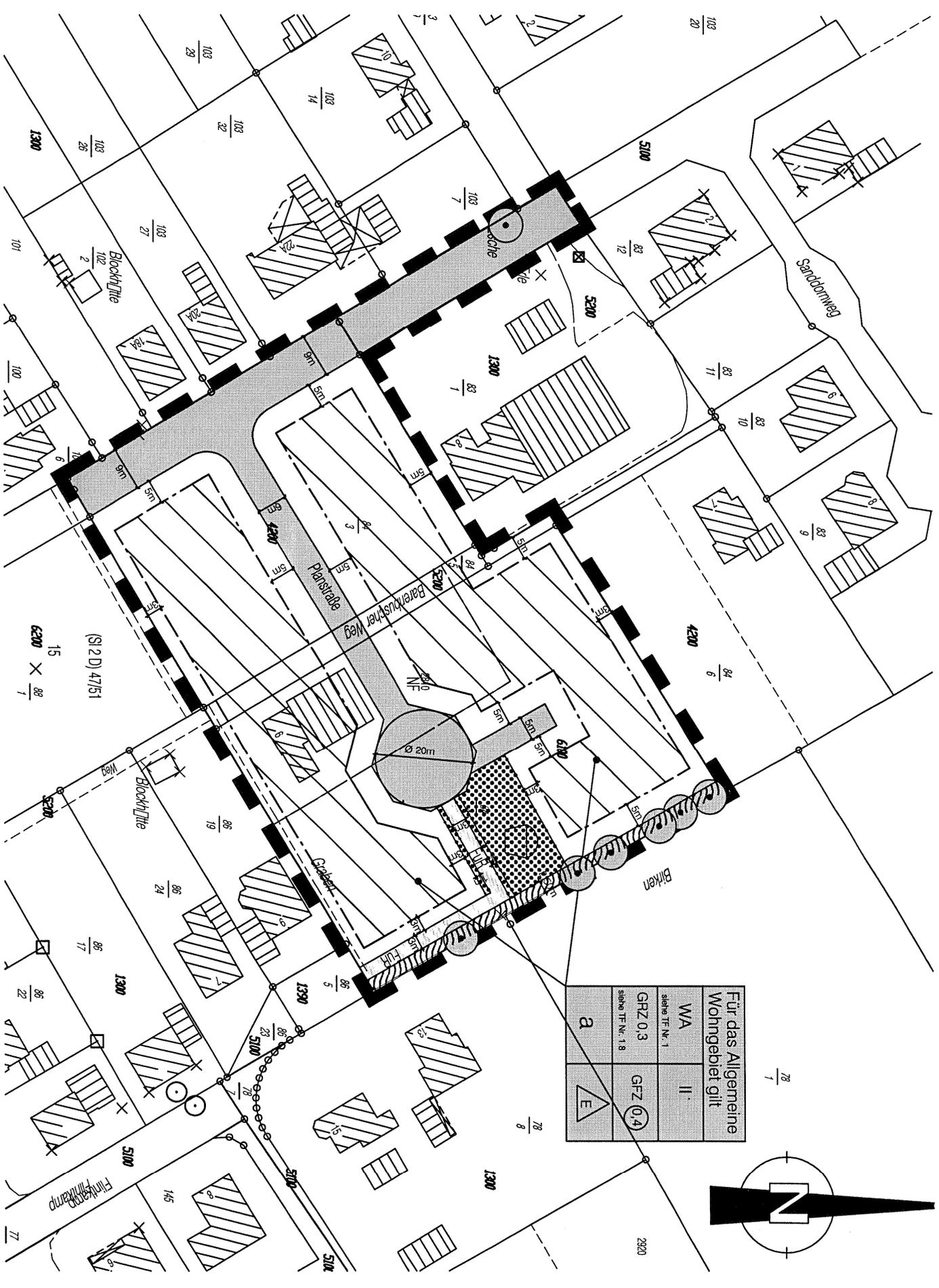
Maßstab 1:5000

Bearbeitungsstand: 06.01.2007

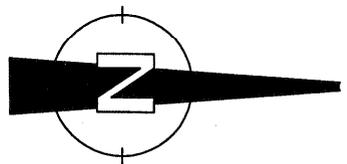


Norddeicher Str.142 26 506 Norden

Tel.: 04931 / 9181361 Fax.: 04931 / 9181362



Für das Allgemeine Wohngebiet gilt	
WA	II
siehe TF-Nr. 1	GFZ 0,4
GRZ 0,3	
siehe TF-Nr. 1, 8	
A	E



(S) 2 D) 47/51

15 \times 88 $\frac{1}{7}$

Birken

\varnothing 20m

28 $\frac{7}{1}$

28 $\frac{7}{8}$

2920

1390

5100

5100

1390

5100

5100

4200

1390

5100

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

1390

5100

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

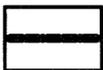
II Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsfläche



Straßenverkehrsflächen



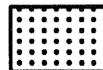
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

FuR

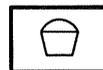
Fuß- und Radweg

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche (Entwässerungsgraben, III. Ordnung)

Erhaltung von Bäumen



zu erhaltender Laubbaum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung



Maßstab 1:1 000

Textliche Festsetzungen (TF)

1.1 Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4, und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

In dem allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger Einzelhausbebauung sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

1.4 Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m.

1.5 Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke müssen mindestens eine Größe von 600 qm erhalten. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt § 4 Abs.1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

1.6 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

1.7 Überschreitungen der zulässigen Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO wird auf max. 65 von Hundert (65%) begrenzt.

1.8 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

1.9 Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Ersatzmaßnahmen wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

Gemeinde: Norden

Gemarkung: Westermarsch II

Flur: 3

Flurstück: 47

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

1.10 Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 8 standortgerechte hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt und m.D.b.), mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen.

1.11 Lage der Versorgungsleitungen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Ver- und Versorgungsleitungen nur im befestigten Straßenkörper (unterhalb überbauter Flächen) zulässig. Die Hausanschlusleitungen sind hiervon ausgenommen.

1.12 Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 142 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9A außer Kraft.

1.13 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Örtliche Bauvorschriften

2.1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten und turmartige Anbauten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

2.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig.

Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° erreichen und der obere Teil ist mindestens mit einer Neigung von 10° zu errichten.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

2.3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

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

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

2.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen.

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

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

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

als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008;

als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20 qm handelt.

2.5 Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll

oder

2. wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit Ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 20 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Eine rechtwinkelig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max.Höhe 1,00 m und die max.Tiefe 0,25 m beträgt.

Eine waagrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

Antennen:

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

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudewänden zulässig. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind Gemeinschaftsantennen vorzusehen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

2.7 Einfriedungen

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

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

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

2.8 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden

Gebäude, die vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, können in den vorhandenen Farben Materialien und Formen instand gehalten und modernisiert werden; dies gilt auch im Falle einer geringfügigen Erweiterung, die insgesamt unter 50 % der Grundfläche des vorhandenen Hauptgebäudes liegt.

Hinweise

Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden.

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

Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Aurich - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Sichtfelder

Gem. § 31 Abs.2 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.

Mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser

In ca. 160m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine Altablagerung mit der Anlagen-Nr. 452 019 408 "In der Wierde". Das Schutzgut Grundwasser ist von der Altablagerung beeinflusst. Aufgrund der räumlichen Entfernung der Altablagerung zum Baugebiet ist jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung zu erwarten, sofern auf die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken verzichtet wird.

Lage der Kompensationsfläche

