

Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Stadt Norden - Am Markt 43 - 26506 Norden

BEBAUUNGS- PLAN NR. 7

IX. Änderung

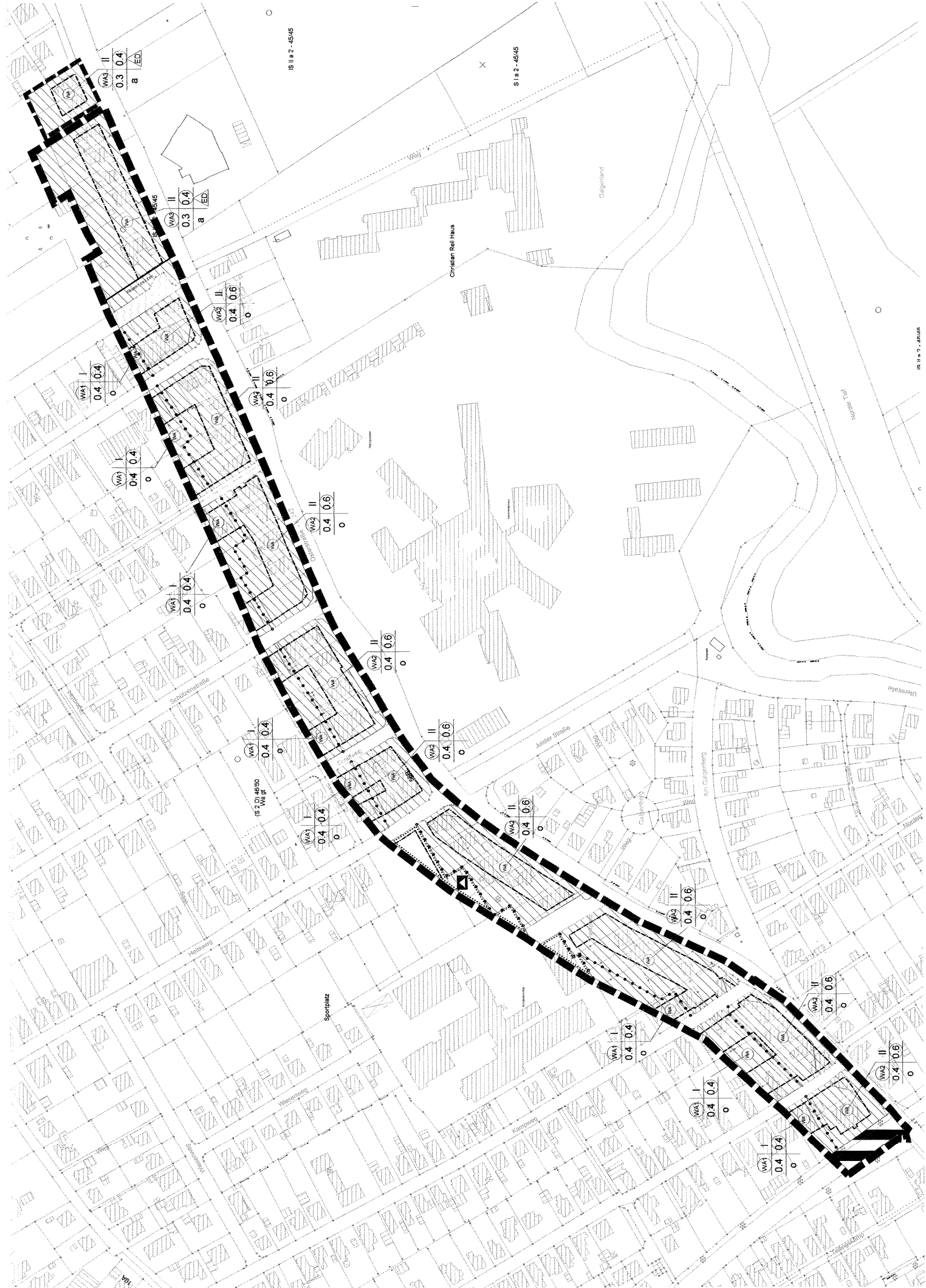
"Osterstrasse"

Aufgestellt:
Norden, den 07.03.2007

M. 1:1000

	Änderung	Datum
1		
2		
3		

Bürgermeisterin	Fachbereichsleiter	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter	Gezeichnet
				LUDWIG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4

Geschossflächenzahl

0.4

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise

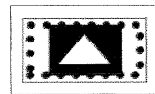


Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



Zweckbestimmung: Schule

VERKEHRSFLÄCHEN



Öffentliche Strassenverkehrsfläche



Strassenbegrenzungslinie



Bahnanlagen

WASSERFLÄCHEN



Graben

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

PRÄAMBEL

Aufgrund des §1 Abs.3 (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) i.V.m. §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. S.382) hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr.7 IX. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung:

Maßstab: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für GLL nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§5 Abs.3 Satz 2 Nr.2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12.12.2002, Nds.GVBl. 2003, S.5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für GLL mitzuteilen (§5 Abs.3 Satz 2 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
Katasteramt Norden, den

Im Auftrag

.....
Unterschrift

PLANVERAFSSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7 IX. Änderung wurde erarbeitet von: Stadt Norden, Fachdienst 3.1.

Norden, den

.....
Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 IX.Änd. beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem.§2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem.§3 Abs.1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht und am in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7 IX.Änd. und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem.§3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7 IX.Änd. und der Begründung haben vom bis gem.§3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr.7 IX.Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem.§3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gem.§10 BauGB am im Amtsblatt Nr. ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.7 IX.Änd. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.7 IX.Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.7 IX.Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.7 IX.Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den

.....
Die Bürgermeisterin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 NICHTZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN

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

§2 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Strassenbegrenzungslinie der Erschliessungsstrasse und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie zwischen den Flächen mit Geh- und Leitungsrecht und der vorderen Baugrenze (ebenfalls Vorgarten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem.§14 BauNVO und Garagen gem.§12 BauNVO unzulässig.

§3 BAUWEISE

In den WA-3-Gebieten ist eine abweichende Bauweise mit folgender Längenbeschränkung gebäudespezifisch festgesetzt:

- Einzelhäuser: 15.0m
- Doppelhäuser: 20.0m

§4 SEITLICHER GRENZABSTAND

Der seitliche Grenzabstand ist jeweils auf einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem.§14 BauNVO und Garagen gem.§14 BauNVO freizuhalten.

§5 GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

Je Grundstück ist gem.§9 Abs.1 Nr.4 BauGB eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4.0m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung ist gem.§9 Abs.1 Nr.4 BauGB je Doppelhaushälfte höchstens eine Zu-/Abfahrt mit je max. 4.0m Breite zulässig. Als Grundstück in diesem Sinne gilt §4 Abs.1 Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

§6 GEBÄUDEHÖHE

Gem.§16 Abs.3 Nr.2 BauNVO wird in den WA-1- und WA-3-Gebieten eine Gebäudehöhe von 9.0m und im WA-2-Gebiet eine Gebäudehöhe von 12.0m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschliessungsstrassenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhen von 12.0m im mit 2 Geschossen und einer GFZ von 0,6 bebaubaren WA-2-Gebiet sowie von 9.0m in den übrigen Wohngebieten reichen aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§1 TRAUFWANDHÖHE

Die Traufwandhöhe in den WA-1- und WA-3-Gebieten darf das Mass von 1.50m an keiner Stelle unterschreiten und -mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben und Krüppelwalmen- das Mass von 3.80m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Mass von der Oberkante der Erschliessungsstrasse (nächstliegender Punkt zum Gebäude) zu den äusseren Schnittlinien von Aussenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5.80m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

§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 mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Bei Mansarddächern darf der untere Teil höchstens eine Neigung von 80° erreichen und der obere Teil ist mind. mit einer Neigung von 10° zu errichten. Ausnahmsweise kann von der Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

§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), der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgrat -in Dachneigung gemessen- und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Mass von 1.0m 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.

§4 DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN 456) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen. Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 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. Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- a. wenn es sich um untergeordnete, transparente (z.B. überwiegend Glas) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.
- b. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Grösse darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten.
- c. wenn es sich um Garagen gem.§12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem.§14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 20.0qm handelt.

§5 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, 2002, 2002, 2008, 2009, 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 verwendet werden. Ausnahmsweise kann von der Festsetzung abgewichen werden,

- a. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Aussenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll, oder
- b. wenn es sich um untergeordnete, transparente (z.B. überwiegend Glas) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss, oder
- c. wenn es sich um Garagen gem.§12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem.§14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 20.0qm handelt.

§6 AUSNAHMEN BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN

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

§7 WERBEANLAGEN UND ANTENNEN

Im gesamten Geltungsbereich sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig. Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Aussenkante nicht mehr als 1.0m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1.0m und die max. Tiefe 0.25m beträgt. Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenlänge, max. jedoch 2.0m breit ist, die Höhe 0.50m und die Tiefe 0.15m nicht überschreitet. Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind auf einer Sammeltafel zusammenzufassen. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2.0m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5.0m 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.

§8 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.

HINWEISE

1. BEGRÜNUNG VON HAUSWÄNDEN

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

2. MINIMIERUNG DER BODENVERSIEGELUNG

Auf zu befestigenden Freiflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen und auf denen keine Verunreinigungen zu erwarten sind (z.B. Grundstückszufahrten, Fusswege, Terrassen etc.), wird die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigem Material empfohlen, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die befestigte Oberfläche zu ermöglichen.

3. BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §1 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

4. ALTABLAGERUNGEN

Sollten bei den Baggerarbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

5. SICHTFELDER

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

6. RÄUMSTREIFEN

Innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes verläuft das Verbandsgewässer Nr. 41 "Judas". Die Vorgaben des Nds. Wassergesetzes sowie die Satzung des Entwässerungsverbandes Norden sind einzuhalten. Deshalb ist für die Grundstücke, die an das Wasser grenzen, insbesondere auf Folgendes hinzuweisen:

- Ein 10.0m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante, ist von Anpflanzungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.
- Der Entwässerungsverband Norden darf die Grundstücke seiner Mitglieder betreten bzw. mit den zur Gewässerunterhaltung eingesetzten Fahrzeugen und Geräten befahren.
- Die Gewässeranlieger haben das Räumgut bis zu einer Menge von 2cbm/lfdm entschädigungslos aufzunehmen oder auf eigene Kosten anderweitig zu entsorgen.

Stadt Norden

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Straßenrandbebauung entlang der Osterstr.“

Begründung

Teil 1 : Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

Inhalt

1.	Einleitung	S. 3
2.	Anlass und Ziele der Planung	S. 3
3.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	S. 4
3.1.	Lage des Gebietes	S. 4
3.2.	Raumordnung und Landesplanung	S. 4
3.3.	Regionalplanung	S. 4
3.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	S. 5
4.	Leitbilder des Bebauungsplanes	S. 6
4.1.	Allgemeines	S. 6
4.2.	Zukünftige Nutzungen und Festsetzungen im Planungsgebiet	S. 6
4.2.1.	Geänderte Festsetzungen und Darstellungen in der zeichnerischen Darstellung	S. 6
4.2.2.	Textliche Festsetzungen	S. 7
4.2.3.	Gestalterische Festsetzungen	S. 8
4.2.4.	Hinweise	S. 13
5.	Planungsverfahren	S. 15
5.1.	Erste Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Scopingverfahren)	S. 15
5.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	S. 16
5.3.	Öffentliche Auslegung	S. 16
5.4.	Zweite Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	S. 16
6.	Städtebauliche Daten	S. 18

1. Einleitung

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 14.09.2005 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen.

Die Aufstellung von Bauleitplänen ist in dem zur städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Maße eine der gemeindlichen Pflichtaufgaben.

Dementsprechend soll die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Norder Stadtgebietes beitragen und zur gleichermaßen sozialgerechten wie umweltverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung beitragen. Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Weiterhin sind Maßgaben zu berücksichtigen, die aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NnatSchG) abzuleiten sind.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 ist am 11.04.1968 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist weitgehend mit dem Bereich identisch, der als 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 am 30.11.1979 rechtskräftig geworden ist. Seinerzeit ist aufgrund von Anliegen einiger Grundstückseigentümer die bisherige Ausnutzung der Grundstücke mit max. eingeschossiger Bebauung, und einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,4 erhöht worden. Um die Straßenrandbebauung mit der höheren baulichen Ausnutzung vom bisherigen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung zu trennen, sind die im Plan festgesetzten Baugrenzen voneinander getrennt worden, so dass jeweils ein 6m breiter nicht überbaubarer Korridor entstanden ist. Diese Trennbereiche befinden sich jeweils an den zur Zeit der Erstellung der 5. Planänderung vorhandenen Grundstücksgrenzen.

Mittlerweile ist das Gebiet des Bebauungsplanes einschließlich der 5. Änderung mit Ausnahme weniger Lücken bebaut. Es zeigt sich heute, dass an der Osterstr. nur wenige Eigentümer von der Möglichkeit Gebrauch gemacht haben, zweigeschossig bauen zu können. Insofern hat sich die Straßenrandbebauung der Osterstr. nicht wesentlich anders entwickelt, als die übrige Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7. Somit ist auch die Zielsetzung für die Unterbrechungen der überbaubaren Flächen, die eventuell unterschiedlichen Nutzungsbereiche voneinander abzugrenzen, entbehrlich geworden. Zudem sind teilweise die damaligen Grundstücksgrenzen geändert worden, an anderer Stelle könnten geänderte Zuschnitte der Grundstücke zukünftig zur Möglichkeit der Bebauung führen, wenn nicht die Bebaubarkeit durch die bestehenden Baugrenzen dies verhindern würde. Daher hat sich der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 14.09.2005 entschieden, dass mittels erneuter Planänderung die Möglichkeit der umweltverträglichen Nachverdichtung im Bestand sowie einer wirtschaftlich besseren Ausnutzung der Siedlungsflächen geschaffen werden soll.

3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche des Bebauungsplanes hängen weitgehend von ihrer Beschaffenheit sowie der ihrer unmittelbaren Umgebung ab. Daneben sind ihre Lage

im Stadtgebiet und die daraus resultierenden Funktionen wichtige Faktoren für zukünftige

Nutzungen.

Weitere Funktionen und Vorgaben ergeben sich aus den kommunalen und überörtlichen Planungen. Dies betrifft sowohl die formellen Planungen, wie Bauleitpläne, wie städtebau-

liche Rahmenpläne oder die Dorferneuerungsplanung.

Die hieraus resultierenden Vorgaben sind bei der Änderung eines Bebauungsplanes zum Teil streng einzuhalten, in jedem Fall aber zu berücksichtigen und gegebenenfalls abzuwägen.

Ebenso kann der Bebauungsplan auch die Änderung anderer Planungen bewirken oder erfordern.

3.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Norder Stadtgebietes. Es handelt sich im Wesentlichen um die nördliche Randbebauung der Osterstraße zwischen der Bahnlinie Norden-Norddeich und der Randbebauung der Straße „Zur Kolkbrücke“. Südliche bzw. südwestliche Grenze bildet die Osterstr.

Zum Norder Marktplatz als Stadtzentrum ist das Plangebiet in seinen Abgrenzungen mind. 500 m und max. 1400 m entfernt.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich stellen grobe Vorgaben für den Bebauungsplan dar. Im Raumordnungsprogramm des Landes wird die Stadt Norden als Mittelzentrum dargestellt mit der Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs.

Desweiteren befindet sich das Stadtgebiet im Versorgungsgebiet für Landwirtschaft und Erholung. Die Darstellung von Vorsorgegebieten für Erholung und Landwirtschaft dient zur Abwägung für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die auf der räumlichen Ebene der Landkreise erstellt werden.

3.3. Regionalplanung

Nach Auskunft des Landkreises Aurich ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Eine Neuaufstellung soll erst erfolgen, wenn das Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 1994 abschließend geändert ist. Dies wird voraussichtlich nicht vor 2007/2008 der Fall sein. Mit Wegfall des RROP gilt das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

3.4. Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Dementsprechend ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist das Planungsgebiet größtenteils als Allgemeines Wohngebiet, der im Planungsgebiet befindliche Eingangsbereich des Schulzentrums „Ekel“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckstimmung Schule dargestellt.

Damit die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sind diese Darstellungen zu berücksichtigen. Sowohl die bisher in der rechtskräftigen

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als auch die in der 9. Änderung geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sind aus dem folgenden Kartenausschnitt ersichtlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmassstäblich

4. Leitbilder des Bebauungsplanes

4.1. Allgemeines

Neben den vorangegangenen Kapiteln bereits im Ansatz beschriebenen Zielen und Vorgaben ist gem. § 1 Abs. 5 ff. BauGB zu berücksichtigen, dass Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine zum Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen soll, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Diesen grundsätzlichen Anforderungen soll die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Norden genauso gerecht werden, wie dem Ziel, regionale landschaftliche wie städtebauliche Eigenarten zu bewahren und weiterzuentwickeln.

4.2. Zukünftige Nutzungen und Festsetzungen im Plangebiet

Da es sich bei der Fläche des Planänderungsgebietes um eine bereits weitestgehend entwickelte Siedlungsfläche handelt, die seit Jahrzehnten ihren Zweck als Wohngebiet sowie in geringen Anteilen zur Unterbringung von den Wohngebieten dienenden Gewerbe und Dienstleistungen erfüllt, und zudem kein städtebaulicher Bedarf zur Umstrukturierung besteht, dient die Planänderung der Korrektur der Festsetzungen des rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes, die nicht mehr zeitgemäß sind oder in der Realität bereits geändert wurden. Außerdem sollen die Planänderungen dazu beitragen, dass die Flächen im Bebauungsplan zeitgemäßen oder zukünftigen Nutzungsansprüchen besser gerecht werden können.

Zusätzlich wird das Planänderungsgebiet östlich um 7 Wohnbaugrundstücke erweitert. Dieser Siedlungsbereich war bisher in keinem der benachbarten Bebauungsplangebiete integriert gewesen. Damit gerechter Weise zukünftige bauliche Vorhaben auf diesen Grundstücken entsprechend den in der direkten Nachbarschaft geltenden Bau- und Planungsrecht beurteilt werden können, ist die Erweiterung des Plangebietes sinnvoll. Die Eigentümer und eventuellen Bauherren erhalten ebenfalls den Vorteil einer größeren Planungssicherheit für ihre Bauvorhaben.

4.2.1. Geänderte Festsetzungen und Darstellungen in der zeichnerischen Darstellung

Die bisher zum Nordrand des Planänderungsgebietes unterbrochenen Baugrenzen sind nunmehr geschlossen. Damit wird den in Kap. 2 beschriebenen Zielen (Ermöglichung einer umweltverträglichen Nachverdichtung im Bestand und wirtschaftlich bessere Ausnutzung der Siedlungsfläche) entsprochen.

In östlicher Richtung wird das Planänderungsgebiet um ca. 180 m erweitert, die Tiefe des Baugebietes wird in etwa beibehalten (ca. 50-60 m).

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer abweichenden Bauweise (Längenbeschränkung von 15 m für Einzelhäuser und 20 m für Doppelhäuser) sowie eine Beschränkung der Geschossanzahl auf max. 2 Geschosse.

Festgesetzt wird weiterhin die in Norden für Wohnbaugebiete übliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,4. Diese Festsetzungen entsprechen denen der benachbarten Wohngebiete.

4.2.2. Textliche Festsetzungen

§ 1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

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

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören.

§ 2 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie zwischen den Flächen mit Geh- und Leitungsrecht und der vorderen Baugrenze (ebenfalls Vorgarten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Freistehende Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind (gem. § 12 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 BauNVO) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Um das Gestaltungsziel einer offenen Bebauung zu unterstützen und den Übergang der neuen Bebauung an die bestehenden Wohnbauflächen und die Freiflächen etwas lockerer zu gestalten, wird die Zulässigkeit der Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt.

Die Freihaltung der "Vorgartenbereiche" fördert als Gestaltungsziel eine durchgrünte, lockere Bebauung diese charakterisiert die Eigenart des Baugebietes.

§ 3 Bauweise

In den WA-3-Gebieten ist eine abweichenden Bauweise mit folgender Längenbeschränkung gebäudespezifisch festgesetzt :

Einzelhäuser : 15 m

Doppelhäuser : 20 m

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich in den Bauteppichen der WA-3-Gebiete des Plangebietes nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde dort eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist.

Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) als Gebäude sind - solange die Gebäude nicht der Wohnnutzung unterliegen - bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen. Dies ändert sich sobald z.B. das Dachgeschoss einer größeren Garage, die an das Wohngebäude angebaut und mit diesem verbunden ist, als Wohnraum genutzt wird. In einem solchen Fall wird die typische Nutzung der Garage überlagert und die Garage wird in die Gebäudelänge eingerechnet. Es ist also davon auszugehen, dass eine Umnutzung der Garage zu Wohnraum bzw. teilweise zu Wohnraum bei einer dann erfolgenden Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge nicht zulässig ist.

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² und die Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück in diesem Sinne gilt § 4, Abs. 1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

§ 4 Seitlicher Grenzabstand

Der seitliche Grenzabstand ist jeweils auf einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass eine aufgelockerte Bebauung entstehen kann, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

§ 5 Grundstückszufahrt

Je Grundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB je Doppelhaushälfte höchstens eine Zu-/Abfahrt mit je max. 4,00 m Breite zulässig. Als Grundstück in diesem Sinne gilt § 4, Abs. 1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

Die Beschränkung der Zu-/Abfahrtsbreite soll verhindern, dass die gesamten Vorgartenflächen als Stellplatz und Zufahrt der Grundstücke benutzt werden können. Eine zu große Ausweitung der Zufahrt im Vorgartenbereich würde die Erhaltung der Vorgärten durch eine entsprechende Regelung für die Nebengebäude und Garagen überdecken und nicht den gestalterischen Zielvorstellungen entsprechen. Einer weiteren Erhöhung der versiegelten Flächen wird vorgebeugt und es liegt eine eindeutige Regelung vor, die für jeden Grundstückseigentümer die Maße festlegt.

§ 6 Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird in den WA 1- und WA 3- Gebieten eine Gebäudehöhe von 9,00 m und im WA 2-Gebiet eine Gebäudehöhe von 12,00m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhen von 12,00 m im mit 2 Geschossen und einer GfZ von 0,6 bebaubaren WA -2 Gebiet sowie von 9,00 m in den übrigen Wohngebieten reichen aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

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

4.2.3. 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, durchgrünten Grundstücken und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

§ 1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe in den WA-1- und WA-3-Gebieten darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,8 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe maximal 5,8 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Trauflänge ist.

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.

§ 2 Dachform

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

Bei Mansardedächern 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 Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach oder Mansardedach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte, dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitete Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahren abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

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

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

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

§ 3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrad - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,0 m an keiner Stelle unterschreiten.

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

Mit dieser gestalterischen Festsetzung 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.

§ 4 Dacheindeckung

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

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 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.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- a. wenn es sich um untergeordnete, transparente (z.B. überwiegend Glas) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.
- b. wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.
- c. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 20 m² handelt.

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 mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

§ 5 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 und 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung abgewichen werden,

- a. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll, oder
- b. wenn es sich um untergeordnete, transparente (z.B. überwiegend Glas) Vor-, An- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, welches im übrigen den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss, oder
- c. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu jeweils einer Grundfläche von maximal 20 m² handelt.

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmten Kalksandstein und ähnliches verhindern. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Den in den letzten Jahren anhaltenden Trend zu Wintergärten wird durch die Ausnahmeregelung für die Festsetzung der Dachneigung, der Dacheindeckung und zu den Außenwänden Rechnung getragen.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme 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.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, 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 Dacheindeckungen und berücksichtigt evtl. zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

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

§ 6 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.

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 Satzungen 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.

§ 7 Werbeanlagen und Antennen

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

Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlagen zulässig.

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

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

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

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 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.

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.

§ 8 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.

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.

4.2.4. Hinweise

1. Begrünung von Hauswänden

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

2. Minimierung der Bodenversiegelung

Auf zu befestigenden Freiflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht vollständig versiegelt werden müssen und auf denen keine Verunreinigungen zu erwarten sind (z.B. Grundstückszufahrten, Fußwege, Terrassen etc.), wird die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Material empfohlen, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die befestigte Oberfläche zu ermöglichen.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 1 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Hannover oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

4. Altablagerungen

Sollten bei den Baggararbeiten bisher nicht bekannte Altablagerungen entdeckt werden, so ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

5. Sichtfelder

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

6. Räumstreifen

Innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebietes verläuft das Verbandsgewässer Nr. 41 „Judas“. Die Vorgaben des Nds. Wassergesetzes sowie der Satzung des Entwässerungsverbandes Norden sind einzuhalten. Deshalb ist für die Grundstücke, die an das Wasser grenzen, insbesondere auf Folgendes hinzuweisen:

- ein 10m breiter Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante, ist von Anpflanzungen und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

- Der Entwässerungsverband Norden darf die Grundstücke seiner Mitglieder betreten bzw. mit den zur Gewässerunterhaltung eingesetzten Fahrzeugen und Geräten befahren.
- Die Gewässeranlieger haben das Räumgut bis zu einer Menge von 2 cbm/lfdm entschädigungslos aufzunehmen oder auf eigene Kosten anderweitig zu entsorgen.

5. Planungsverfahren

5.1. Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Scopingverfahren

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die beabsichtigten Inhalte des Umweltberichts zu unterrichten und Äußerung insbesondere über den Umfang und detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Dies erfolgte per Anschreiben vom 22.02.2006 mit Frist bis zum 17.03.2006. Die daraufhin fristgerecht eingegangenen Antworten haben zu keiner Änderung des Umfangs bzw. Detaillierungsgrades geführt. Insgesamt haben 18 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Keine Anregungen und Hinweise in Ihrer Stellungnahme haben abgegeben:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Emden
- Oldenburgisch – Ostfriesischer Wasserverband, Brake
- Polizei Niedersachsen, Abschnitt Aurich
- Nieders. Landesbehörde für Straßenbau, und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich
- Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V., Emden
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aurich
- Deutsche Telekom AG, Oldenburg
- Bischhöfliches Generalvikariat, Osnabrück
- Samtgemeinde Hage
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- EWE-Aktiengesellschaft, Norden,
- Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hildesheim
- Industrie- und Handelskammer, Emden und
- Landkreis Aurich

Nachstehende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben folgende Hinweises und Anregungen gegeben:

- Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Aurich, 01.03.2006:

Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (NdsMinBl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich auf folgendes hin:

Die Bescheinigung ist auch bei einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich, soweit hierfür Planunterlagen verwendet werden.

Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet. Zur

Beurteilung, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben ernannten Erlasses entspricht, ist u.a. ein Feldvergleich erforderlich. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann nach der derzeitigen Sachlage nicht erteilt werden.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet insofern Beachtung, als dass rechtzeitig zur Erstellung der Satzungsunterlagen die erforderliche Planunterlage beschafft wird.

- Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden, 16.03.2006:

Im bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes liegt eine ausreichende Infrastruktur für die Versorgung mit Strom, Gas, und Wasser vor. Ebenfalls werden in diesem Bereich Telekommunikationsleitungen betrieben. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass bei der Um- und Neuplanung berücksichtigt werden muss, dass die vorhandene Versorgungs- und Hausanschlussleitungen weder überbaut noch überpflanzt werden dürfen.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet bei der Planänderung Beachtung.

- Entwässerungsverband Norden, 27.02.2006:

Ihre Planung betrifft das Verbandsgewässer Nr. 41 „Judas“ – nicht „Judasschloot“. Angesichts des westlich angrenzenden Hausgrundstückes und der im weiteren Verlauf vorhandenen Bebauung und Bepflanzung ist der westliche Räumstreifen zwischen Osterstraße und Ekeler Weg auf gesamter Länge de facto nicht mehr vorhanden. Um so wichtiger ist die Sicherung des östlichen Räumstreifens.

Wir fordern somit die Festsetzung eines 10 Meter breiten Räumstreifens auf dem heutigen Flurstück 7/17.

Dieser Anregung wurde gefolgt, und der Planentwurf wurde entsprechend geändert.

- Ostfriesische Landschaft, Archäologischer Dienst, 17.03.2006:

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders.

Denkmalschutzgesetz vom 30.08.1978 (Nds.GVBl.S.517), § 14, wonach der Finder und der Leiter der Arbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung beachtet.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen öffentlich zu unterrichten.

Dementsprechend ist am 10.04.2006 im Rathaus der Stadt Norden eine Bürgerversammlung zur Erläuterung und zur Diskussion der Planänderung durchgeführt worden.

Ist waren jedoch keine Bürgerinnen und Bürger erschienen, die sich informieren oder Anregungen und Hinweise zu der Planung geben wollten.

5.3. Öffentliche Auslegung

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit ihren Begründungen sowie den nach Einschätzungen der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Dies erfolgte in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 13.04.2007. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen lagen nicht vor.

Während der Öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5.4. Zweite Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die zweite Beteiligungen der Behörden hat parallel zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.03.2007 bis zum 13.04.2007 stattgefunden. Die hierauf eingegangenen und nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen haben zu keiner Änderung der Planung geführt.

Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Eschener Allee 31, 26603 Aurich, 08.03.2007:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich an der K242. Belange der NLStBV werden nicht berührt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Nieders. Landesbetrieb f. Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, - Betriebsstelle Aurich -, Postfach 2021, 26590 Aurich, 12.03.2007:

Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD)
Grundsätzlich bestehen gegen die Umsetzung der o.g. keine Einwände.

Abwassertechnik:

Hinweis: Die Kläranlage Norden ist für 60000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Mit Stand vom 31.12.2006 sind 55000 EW angeschlossen (Zahlen der letzten KA-Schau). Gegen den Anschluss weiterer Einwohnergleichwerte dieses Vorhabens bestehen keine Bedenken.

Oberflächenentwässerung:

Das anfallende Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal oder in vorhandene Gräben abzuleiten.

Stellungnahme als TöB:

Anlagen und Gewässer des NLWKN in den GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind bei den o.g. Planungen nicht betroffen.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Am Pferdemarkt 1, 26603 Aurich, 13.03.2007:
Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.

Wird zur Kenntnis genommen.

00WV, Georgstraße 4, 26919 Brake, 19.03.2007:

Der obengenannte Bauleitplanungsbereich gehört nicht zum Versorgungsgebiet des 00WV. Die eingereichten Unterlagen werden zu unserer Entlastung zurückgegeben.

Kenntnisnahme und Beachtung.

Bischhöfliches Generalvikariat Osnabrück

Postfach 1380, 49003 Osnabrück, 20.03.2007:

Zur o.g. Planung sind weder von der örtlich zuständigen Kath. Kirchengemeinde St. Ludgerus, Norden, noch von unserer Seite Anregungen oder bedenken vorzutragen.

Wird zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, Postfach 100447, 26494 Norden, 19.03.2007:

Von den zugesandten Unterlagen nehmen wir Kenntnis. Die EWE Netz GmbH hat diesbezüglich keine Einwände

Wird zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden, Brückstr. 38, 26725 Emden, 20.03.2007:
Vom Entwurf der 9. Änderung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 7 habe ich Kenntnis genommen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Hinweis auf Nr. 38.2 VV-BauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung Ihrer Entscheidung bzw. der rechtskräftigen Planunterlagen einschl. Begründung gebeten.

Kenntnisnahme und Beachtung

Samtgemeinde Hage, Postfach 1160, 26519 Hage, 23.03.2007:
Seitens der Samtgemeinde Hage werden zu der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 keine Anregungen vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften, Katasteramt Norden, Gartenstr. 4, 26506 Norden, 26.03.2007:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (Nds.Min.Bl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich auf folgendes hin:

Die Bescheinigung ist auch bei einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich, soweit hierfür Planunterlagen verwendet werden.

Die für den bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet. Zur Beurteilung, ob die Planunterlage den Anforderungen des o.g. Erlasses entspricht, ist u.a. ein Feldvergleich erforderlich. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann nach der derzeitigen Sachlage nicht erteilt werden.

Kenntnisnahme und Beachtung.

DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofplatz 14, 28195 Bremen, 24.04.2007:

Die späte Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen. Zur o.g. Bauleitplanung geben wir folgende Stellungnahme ab:

1. TÖB Stellungnahme aus betrieblicher Sicht: Die Hinweise der DB-Netz AG, Niederlassung Nord, lt. Schreiben des DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Kundenteam DB Netz vom 14.03.07, FRI-HH-N Ke Lwb 064-07, Frau Kelting sind zu beachten.

2. TÖB Stellungnahme aus Immobilienrechtlicher Sicht: Aus immobilienrechtlicher Sicht der Deutschen Bahn AG bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung. DB Services Immobilien GmbH, Theodor-Heuss-Allee 10B, 28215 Bremen, 14.03.2007: Gegen die Änderung des o.g. Bauleitplanes bestehen aus Sicht der DB Netz-AG keine Einwendungen. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird. Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist

Mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen. (Qualifizierte Lärmprognose). Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstr. 1 in 76131 Karlsruhe Tel.: 0721/938-1529 oder 3827/-5965 Fax 0721/938-3079. Wir gehen davon aus, dass die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch ihre Planungen nicht beeinträchtigt wird. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Kenntnisnahme und Beachtung.

7. Städtebauliche Daten

1. Allgemeine Wohngebietsflächen	4,01 ha
2. Flächen für den Gemeinbedarf:	0,13 ha
3. Wasserflächen	0,06 ha
4. Verkehrsflächen	0,42 ha
5. Bahnflächen	0,08 ha
insgesamt	4,70 ha

Norden den

Siegel

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 7, 9. Änderung „Osterstraße“

Begründung Teil II: Umweltbericht

B-Plan Nr. 7, 9. Änderung „Osterstraße“

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. EINLEITUNG

1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes	3
1.2.1	Fachgesetze	3
1.2.2	Fachplanungen	5

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Zustandes	5
2.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.1.2	Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Luft	5
2.1.3	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	6
2.1.4	Schutzgut Mensch	6
2.1.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	6
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft	6
2.3.3	Auswirkungen auf Landschaftsbild/Ortsbild	7
2.3.4	Mensch	7
2.3.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	7
2.3.6	Wechselwirkungen	7
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung , zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	7
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen	8
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	8
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	9
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Osterstraße“ beabsichtigt die Stadt Norden eine optimalere bauliche Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes. Die in der 5. Änderung des B-Planes festgesetzten räumlichen Unterbrechungen der bebaubaren Bereiche (Bauteppiche) werden durch die Planänderung aufgehoben. Desweiteren wird der bisherige Geltungsbereich um einen kleinen bisher unbeplanten Bereich erweitert, um den gesamten Bereich nördlich der Osterstraße damit planungsrechtlich abzusichern.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,7 ha zieht sich als ca. 50 m breiter Streifen entlang der nördlichen Seite der Kreisstraße 242. Es ist bis auf einzelne Baugrundstücke bereits vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Mit Ausnahme eines bisher unbeplanten Teilbereiches an der östlichen Seite wird der Bestand durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 7 „Ekel“ von 1963 sowie den B-Plan Nr. 7, 5. Änderung „Osterstraße“ von 1978, definiert. Durch die Festsetzungen der 9. Änderung wird das Maß der bisher möglichen baulichen Nutzung unverändert rechtlich festgeschrieben. Bei Beibehaltung der Grundflächenzahl sind damit trotz der Verbindung der Bauteppiche keine zusätzlichen oder erweiterten baulichen Maßnahmen möglich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im östlichen Bereich richtete sich bisher nach § 34 BauGB. Für diesen Bereich wird eine GRZ von 0,3 festgelegt, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 65 % überschritten werden darf. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich zulässige Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Das bisherige Baurecht wird damit im bisher möglichen Maß festgeschrieben.

Flächenangaben:

Fläche gesamt	4,70 ha
WA 1, GRZ 0,4	3,30 ha
WA 2, GRZ 0,3	0,71 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,13 ha
Wasserfläche	0,06 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,42 ha
Verkehrsfläche DB	0,08 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Nach **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** und **Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNNatG)** sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Diese Ziele sind nach Maßgabe u.a. folgender Grundsätze zu verwirklichen:

- Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftliche Strukturen erhalten, entwickelt und wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushaltes dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.
- Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
- Schädliche Umwelteinwirkungen sind gering zu halten.
- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden.
- Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
- Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit erforderlichen Größe zu erhalten.
- Im besiedelten Bereich sind noch vorhandenen Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.
- Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

Im Plangebiet ist der Naturhaushalt aufgrund der bestehenden Nutzungen, durch die vorhandenen Straßen, durch Stellplätze und Lagerflächen schon großflächig versiegelt und entsprechend vorbelastet. Die Planung begründet darüber hinaus zusätzliche Versiegelungen und Beeinträchtigungen.

Empfindliche Bestandteile des Naturhaushaltes sind nicht betroffen.

Die auf der bisher unbebauten Restfläche vorhandene biologische Vielfalt wird überbaut.

Nach **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen und Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften; die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Das Vorhaben wird auf Flächen umgesetzt, die durch großflächige Versiegelungen bereits belastet wird. Der Verbrauch derzeit unversiegelter Fläche bleibt gering.

Nach **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** und **Niedersächsischen Wassergesetz (NWG)** sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu unterbleiben. Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes ist zu erhalten und eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.

Im Plangebiet verläuft ein Teilabschnitt des Verbandsgewässers Nr. 41 „Judas“. Dieser Gewässerabschnitt wird unverändert in die Planung übernommen.

Mit Verwirklichung der Planung sind keine zusätzlichen Verunreinigungen zu erwarten.

Nach **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä., Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden entsprechenden Verunreinigungen.

1.2.2 Fachplanungen

Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete oder sonstige geschützte Objekte sind nicht betroffen

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt in keinem aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereich. Ein Landschaftsplan für den Bereich der Stadt Norden liegt nicht vor.

Freiraumkonzept der Stadt Norden

Im Freiraumkonzept wird auf die Sicherung und Entwicklung der Ringstruktur im inneren Bereich hingewiesen. Dieses zieht sich entlang dem Verbandsgewässer Nr. 41 „Judas“. Innerhalb des Planungsgebietes sind durch die mögliche Bebauung keine Einschränkungen zu erwarten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Zustandes

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde eine Biototypenkartierung durchgeführt.

Das Planungsgebiet ist bis auf einzelne Baugrundstücke bereits vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Kennzeichnend sind Hausgärten in unterschiedlicher Größe und Gestaltung.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, die Fläche der DB und die Gemeinbedarfsfläche werden unverändert in die Planänderung übernommen. Im Plangebiet verläuft weiterhin ein Abschnitt des Verbandsgewässers Nr. 41 „Judas“, dessen Uferbereich mit Ufergehölzen bestanden ist und unverändert in die 9. Änderung übernommen wird.

Der östliche, bisher unbeplante Bereich ist ebenfalls durch Einfamilienhäusern mit großzügigen umgebenen Hausgärten (PH) gekennzeichnet. Zwei mit Bäumen bestandene Grundstücke sind bisher unbebaut, auf den bereits bebauten Grundstücken wären in geringem Umfang zusätzliche Versiegelungen möglich. Dabei ist davon auszugehen, dass die Struktur bestehend aus Wohnhäusern mit Hausgärten erhalten bleibt.

Floristisch und faunistisch weist das Plangebiet aufgrund der Nutzung keine Besonderheiten auf, selten und geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

2.1.2 Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region der „Nordener Geest“, die den äußersten NW der Ostfriesischen Geest ausmacht. Innerhalb der Geestplatten befindet sich das Gebiet im Bereich der sandigen Niederungen und wird dem Bodentyp „Plaggenesch unterlagert von Podsol-Gley“ zugeordnet. Vorherrschend sind anmoorige, meist sandige Podsolböden, die unter Grundwassereinfluss stehen. Die Bodenfeuchte wird als mittel frisch bis stark trocken angegeben. Der östliche Rand bildet den Übergang zur naturräumlichen Region der „Nordener Marsch“ mit Kleimarsch als vorherrschendem Bodentyp in schwachfeuchter Ausprägung.

Prägend für das Planungsgebiet sind die durch Siedlungstätigkeit (Bebauung, Gartennutzung) überformten Bodenverhältnisse. Durch vorhandene Versiegelung ist der Boden in seinen Funktionen bereits beeinträchtigt.

Das Grundwasser steht innerhalb der Geest ca. 60 bis 160 cm, im Marschbereich ca. 30 bis 100 cm unter der Geländeoberfläche an. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 100 – 150 m /Jahr und ist damit als gering bis mittel zu bewerten. Im östlichen Bereich verläuft ein ca. 50 m langer Abschnitt des Verbandsgewässers Nr. 41 „Judas“.

Das Klima im Untersuchungsraum kann aufgrund der häufigen austauschgünstigen Wetterlagen bei vorherrschenden Westwinden als wenig beeinträchtigt bezeichnet werden. Das Mesoklima ist bereits geprägt durch die vorhandenen Bebauung und die gehölzbestandenen Gartenflächen. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes an der Kreisstraße 242 liegen Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Emissionen vor.

2.1.3 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die vorhandene Nutzung mit Einfamilienhäusern und Gärten entlang der Kreisstraße. Vorbelastungen wirken durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und den damit verbundenen verkehrsbedingten Emissionen.

2.1.4 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung gesundheitliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen) sowie regenerative Aspekte (Erholung, Wohnqualität) von Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist von einem gewachsenen Wohnumfeld auszugehen. Es wirken die Vorbelastungen durch den Verkehrslärm.

2.1.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine historisch wertvolle bauliche oder gärtnerische Anlagen oder andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile oder archäologischen Schätze.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bestehenden Baulücken nicht bebaut werden. Eine Ausnutzung dieser bestehenden Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung würde nicht erfolgen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind aufgrund der schon bestehenden Überbauung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allein die zu erwartende Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen: durch die zu erwartende Neuversiegelung vorher vegetationsbestandener Fläche geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Festsetzung eines Räumstreifens entlang des Verbandsgewässers ist damit zu rechnen, dass die Ufergehölze entfernt werden müssen.

2.3.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft

Durch die zu erwartende Neuversiegelung ist von einem kompletten Funktionsverlust und damit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen, woraus sich ein Kompensationserfordernis ableitet. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die vorhandene Bebauung bereits überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Die aufgrund der ergänzenden Bebauung zu erwartende Oberflächenversiegelung hat eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Überbauung, Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen zu erwartenden Veränderungen nicht zu erwarten.

2.3.3 Auswirkungen auf Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die Planung wird alleine eine ergänzende Bebauung möglich, neue Strukturen werden nicht angelegt. Mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild ist daher nicht zu rechnen.

2.3.4 Auswirkungen auf Schutzgut Mensch

Da durch die Planung nur ergänzende Bebauung ermöglicht wird, ist davon auszugehen, dass weder die derzeitige Wohnqualität noch die vorhandenen Erholungsfunktion des Gebietes durch die Planung beeinträchtigt werden.

2.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann ausgeschlossen werden, so dass keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter vorliegt.

2.3.6 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichen Maße. Dabei besteht grundsätzlich aufgrund der Abhängigkeit von den Standortverhältnissen (Einfluss auf Boden- und Wasserverhältnisse sowie Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt) ein komplexes Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern. Weiterhin ziehen Veränderungen eines einzelnen Faktors Veränderungen der anderen Faktoren nach sich.

Im Plangebiet führt die geplante Neuversiegelung des Bodens zum Verlust der Funktionen dieser Böden und damit zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zur Veränderung der Grundwasserspende und dem Oberflächenabfluss. Eine Verstärkung der bereits für die einzelnen Schutzgüter im einzelnen genannten erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen. Sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, sind diese auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen fließen entsprechend dem Abwägungsergebnis durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach § 9 BauGB in den B-Plan ein.

Bei dem Umgang mit Eingriffen steht an erster Stelle der Vermeidungsgrundsatz, nach dem alle vermeidbaren Beeinträchtigungen vermieden werden müssen. Dazu gehören die Vermeidung eines Vorhabens an sich als auch die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Ein Ausgleich ist hergestellt, wenn die betroffenen Funktionen und Werte wieder hergestellt sind, in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Wenn die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder zu kompensieren sind, so ist zu entscheiden, ob der Eingriff zulässig ist. Überwiegen nach fehlerfreier Abwägung die Belange von Natur und Landschaft, ist ein Eingriff unzulässig.

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich wird durch die Planung eine Beanspruchung neuer Flächen für Bebauung und damit der Verbrauch freier Landschaft vermieden, da durch die Planung Nachverdichtung und Baulückenschließung ermöglicht wird.

Für die neu ausgewiesenen Bauflächen wird im Vergleich zu den bestehenden Baugebieten eine niedrigere GRZ festgesetzt. Damit wird das Ausmaß der Überbauung bzw. der Versiegelung auf ein geringeres Maß festgeschrieben. Durch die gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass neue Baukörper sich optisch in das bestehende bauliche Gefüge einpassen und damit ein Eingriff in das Ortsbild minimiert wird. Bei der Nutzung des Räumstreifens sind die Ufergehölze so weit möglich zu erhalten.

Ziel der Minimierungsmaßnahmen ist weiterhin eine möglichst umweltschonende Bauausführung mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen. Die Vermeidbarkeit des Eingriffs selber ist nicht gegeben. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Schadstoffbelastungen grundsätzlich zu vermeiden. Der Mutterboden ist vor Beginn der Arbeiten abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Es verbleibt jedoch in jedem Fall für alle Schutzgüter eine nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung sind Maßnahmen auf der betroffenen Grundfläche, die sicherstellen sollen, dass nach Abschluss des Bauvorhabens keine nachteiligen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Ein Ausgleich bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ist also nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Grundlage ist damit nicht der derzeitige tatsächliche Zustand von Natur und Landschaft, sondern der Zustand auf Grundlage der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne.

Der westlichen Bereich des Plangebietes bis zum Verbandsgewässer Nr. 41 „Judas“ wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 7 „Ekel“ von 1963 sowie den B-Plan Nr. 7, 5. Änderung „Osterstraße“ von 1978, definiert. Durch die Festsetzungen der 9. Änderung wird das Maß der bisher möglichen baulichen Nutzung unverändert rechtlich festgeschrieben. Die Schließung der Baulücken oder die im Rahmen der Bebauungsplanung möglichen baulichen Änderungen stellen damit zwar einen Eingriff nach BNatSchG dar. Da die Eingriffe jedoch bereits vor der anstehenden planerischen Entscheidung in gleichem Umfang zulässig waren, ist nach § 1 a BauGB für diese Flächen kein Ausgleich erforderlich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich östlich des Verbandsgewässer Nr. 41 „Judas“ richtet sich derzeit aufgrund eines fehlenden Bebauungsplanes nach § 34 BauGB. Wird bei der Überplanung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der sich aus der Umgebung ergebende Rahmen und die gebotene Rücksicht eingehalten, ist der Eingriff bereits zulässig. Durch die Festsetzungen der 9. Änderung wird kein weitergehendes Baurecht geschaffen, sondern lediglich bestehendes Baurecht festgeschrieben. Damit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Im Sinne der Eingriffsregelung liegt durch die mögliche Überbauung ein Eingriff vor. Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte sind jedoch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, so dass die Planung im Rahmen des Umweltberichtes nicht als Neuplanung berücksichtigt wird.

Tab. 2: Flächenanteile und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Bereich	Biotoptyp	Fläche/m ²	Wertfaktor	Flächenwert
1	B-Plan Nr. 7, 5. Änderung:	(38.700)		
	WA 1 - Wohngebiet (vorhanden, GRZ 0,4)			
	Gemeinbedarfsfläche			
	Öffentliche Verkehrsfläche			
	Verkehrsfläche DB			
		Nach § 1 a (3) BauGB keine Kompensation erforderlich		
2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	(8.300)		
	WA 1 - Wohngebiet (GRZ 0,4)	540		
	WA 2 - Wohngebiet (GRZ 0,3)	7.100		
	Wasserfläche mit Ufergehölzen	600		
		Nach § 1 a (3) BauGB keine Kompensation erforderlich		

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da durch die Planung nicht ein neues Wohngebiet ausgewiesen wird, sondern alleine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes ermöglicht wird, sind keine Standortalternativen vorhanden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Weitere Gutachten waren nicht erforderlich. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln, überwachen die Kommunen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Zur Überwachung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben den zuständigen Behörden gemeldet.
- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende Hinweise auf Altablagerungen werden der Unteren Abfallbehörde gemeldet.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,7 ha zieht sich als ca. 50 m breiter Streifen entlang der nördlichen Seite der Kreisstraße 242. Es ist bis auf einzelne Baugrundstücke bereits vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Osterstraße“ beabsichtigt die Stadt Norden eine optimalere bauliche Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes sowie eine Erweiterung um einen kleinen bisher unbeplanten Bereich östlich des Verbandsgewässers „Judas“.

Mit Ausnahme eines bisher unbeplanten Teilbereiches an der östlichen Seite wird der Bestand durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, den Bebauungsplan Nr. 7 „Ekel“ von 1963 sowie den B-Plan Nr. 7, 5. Änderung „Osterstraße“ von 1978, definiert. Durch die Festsetzungen der 9. Änderung wird das Maß der bisher möglichen baulichen Nutzung unverändert rechtlich festgeschrieben. Bei Beibehaltung der Grundflächenzahl sind damit trotz der Verbindung der Bauteppiche keine zusätzlichen oder erweiterten baulichen Maßnahmen möglich.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im östlichen Bereich richtete sich bisher nach § 34 BauGB. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich zulässige Vorhaben in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Das bisherige Baurecht wird damit im bisher möglichen Maß festgeschrieben.

Im Plangebiet sind aufgrund der schon bestehenden Überbauung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allein die zu erwartende Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Die geplante Neuversiegelung des Bodens führt zum Verlust der Funktionen dieser Böden und damit zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zur Veränderung der Grundwasserspende und dem Oberflächenabfluss. Im Sinne der Eingriffsregelung liegt durch die mögliche Überbauung ein Eingriff vor.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Ein Ausgleich bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, ist also nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Durch die 9. Änderung des B-Planes Nr. 7 werden bestehende Baurechte festgeschrieben, jedoch keine neuen Baurechte geschaffen. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.