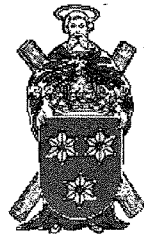


Stadt Norden



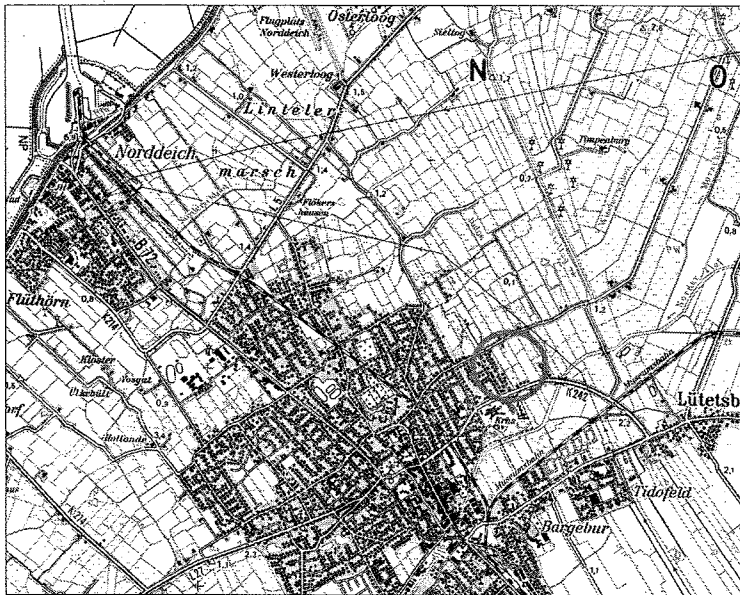
Bebauungsplan Nr. 164

mit örtlichen Bauvorschriften

„Dr. Frerichs - Straße“

mit Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung gem. §2 Abs. 4 BauGB

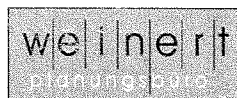
Begründung



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 20.02.2012

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/598136-1 Telefax 04931/598136-2



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Abgrenzung	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	4
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	5
4.1	Nutzung	5
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	Immissionsschutz	8
5.6	Grünflächen	12
5.7	Wasserflächen	13
5.8	Wallanlage	13
5.9	Textliche Festsetzungen	14
5.10	Gestalterische Festsetzungen	18
6	Weitere Abwägungsrelevante Belange	26
6.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	26
6.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	26
6.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	26
6.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	26
6.2	Natur und Landschaft	27
6.3	Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	31
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	34
6.5	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	36
6.6	Maßnahmen zur externen Kompensation	37
7	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	38
8	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	38

Anlagen:

1. Biotoptypenkartierung
2. Schalltechnisches Gutachten, IEL GmbH, Aurich

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 164 "Dr. Frerichs - Straße" erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 164 dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in Form der üblichen Einzelhausbebauung. Insbesondere im östlichen Bereich der Stadt Norden sind trotz der Baulandmobilisierung im Bereich Tidofeld durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 keine ausreichenden Baulandreserven vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Ortsteil mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. Ferner erfolgte in den vorangegangenen Jahren in diesem Bereich keine bedarfsgerechte Baulandausweisung.

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 Baulandverknappung 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. 164 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 von einer Bebauung und Verkehrsflächen umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist, um den Ortsrand abzurunden.

Entgegen der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung wird auf die Unterteilung des Plangebietes in zwei Bauabschnitte verzichtet. Im Vorfeld der weiteren Planung wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Begutachtung des Baugrundes durch insgesamt 10 Bodenaufschlussbohrungen durchgeführt. Im Ergebnis wird von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des gesamten Plangebietes ausgegangen. Hierbei ist im südlichen Bereich lokal eine Bodenbehandlung von oberflächennahen setzungsempfindlichen Böden erforderlich. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Verlängerung des Lärmschutzwalles durchgeführt, da bereits zur Herstellung der Schallschutzmaßnahme umfangreiche Oberflächenmodellierungen erforderlich sind.

Hinsichtlich des Schallschutzes werden bei einer Fortführung der bestehenden Wallanlage sowie der Festsetzung üblicher passiver Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Norden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 6,6 ha.



Lage des räumlichen Geltungsbereiches

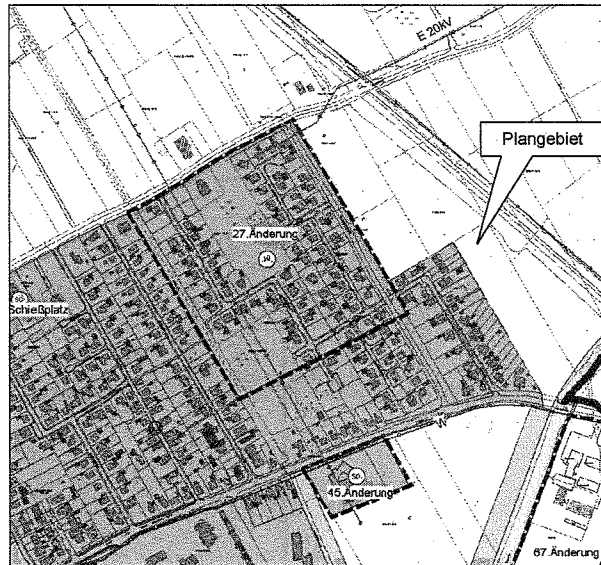
3 PLANUNGSVORGABEN

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 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Siedlungsbereiche werden als Wohnbaufläche (W) und als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 dargestellt.

Das Plangebiet enthält derzeit keine Darstellung und wird landwirtschaftlich genutzt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 werden im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Aufgrund der geplanten Abweichung vom derzeit gültigen Flächennutzungsplan erfolgt die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich wird mit der 80. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche (W) geändert.

Die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 werden im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv- landwirtschaftliche Nutzfläche. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Wohnbebauung überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Im nordöstlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Verkehrsanlagen der Ortsumgehung Norden – B 72 begrenzt. In das Plangebiet wurde eine bestehende Wallanlage mittig einbezogen. In Abstimmung mit dem

Straßenbaulasträger der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich wurde die Abgrenzung des Plangebietes auf die Wallkronenmitte vorgenommen. Da die Wallanlage zum heutigen Zeitpunkt keine schallschützende Bedeutung hat, soll die bauleitplanerische Überplanung erfolgen, um die Wallanlage als aktive Schallschutzmaßnahme abzusichern.

Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch das „Norder Tief“, ein Gewässer II. Ordnung Nr. 66, begrenzt. Hierbei handelt es sich um ein Verbandsgewässer des Entwässerungsverbandes Norden.

Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Straßenparzelle der Kreisstraße K 242 sowie in nördlichen Bereich durch den Ekeler Weg begrenzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Dr. Frerichs – Straße.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich eine Anbindung an die Dr.-Frerichs-Straße vorgesehen.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens „Norden – Ost“ (Verfahrens - Nr. 2020), welches vom GLL Aurich durchgeführt wird. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen und die endgültige Grenzziehung noch nicht bekannt. Im Rahmen des Grundstückserwerbs wurde jedoch durch das GLL Aurich signalisiert, dass die Belange der Flurneuordnung mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt werden.

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 (WA) festgesetzt, welches in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 gegliedert wird.

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 textliche Festsetzung auf 65 % beschränkt (siehe Kap. 5.9).

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 schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden denkbar wären, soll ein Baugebiet geschaffen werden, in dem hauptsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich ist. Dies entspricht den Bauwünschen des überwiegenden Teils der Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland. In dieser Region werden Baugebiete mit entsprechenden Festsetzungen (verdichtete Wohnformen)-gemieden und in Folge der gestiegenen Mobilität wird sogar auf Baugebiete 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. 5.9 und örtliche Bauvorschriften unter Kap. 5.10).

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 164 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 Baugebietes mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung werden nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D) 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.

5.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A bis H mit einer Breite von 7, 5 m, die jeweils auf eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20 m führen. Weiterhin werden untergeordnete Stichstraßen mit einer Breite von 5 m

festgesetzt. Da über diese Stichstraßen jeweils nur wenige Grundstücke erschlossen werden und mit Grund und Boden schonend umgegangen wird, sind hierbei keine gesonderten Wendemöglichkeiten erforderlich.

Diese Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt, damit im Rahmen der Ausbauplanung ein Gestaltungsfreiraum vorhanden ist. Zurzeit 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 ist jeweils ein Fuß- und Radweg im Norden auf die Dr.-Frerich-Straße und im Süden auf die Osterstraße vorgesehen. Diese Verkehrsfläche werden mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

Anlagen für die Abfallentsorgung

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit werden die Stichstraßen innerhalb des Plangebietes nicht vom Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren. Eine für 3-Achsige Fahrzeuge ausgelegte Dimensionierung der Verkehrsfläche (gem. EAE 85/95) würde das Baugebiet aus wirtschaftlichen Gründen in Frage stellen.

Zur Sicherstellung einer Abfallentsorgung wurden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Stellfläche für die Abfallentsorgung (M) zeichnerisch festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten bei der IEL GmbH, Aurich (siehe Anlage 2) beauftragt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln.

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002. In dieser Norm sind schalltechnische Orientierungswerte aufgelistet, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht überschritten werden sollen. Auf das Plangebiet wirken die Schallemissionen der Ortsumgehung Norden B 72 und der Kreisstraße K 242 (Osterstraße) ein. Gemäß der DIN 18005 sind zur schalltechnischen Beurteilung des Verkehrslärms die folgenden Orientierungswerte heranzuziehen:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)

Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Als Berechnungsergebnisse sind im Anhang zu dieser Ausarbeitung vier Schallimmissionsraster (Tag und Nacht, jeweils für EG und OG) dargestellt.

Aus den Darstellungen wird folgendes ersichtlich:

- Für den Beurteilungszeitraum „Tag“ (06.00 bis 22.00 Uhr) werden für das Höhenniveau „Erdgeschoss“ innerhalb des Plangebietes fast flächendeckend die zulässigen Orientierungswerte unterschritten. Lediglich im äußersten südöstlichen Bereich ist eine Überschreitung zu erwarten. Damit ist für die Außenbereiche für die Tageszeit im überwiegenden Teil des Plangebietes ein ausreichender Schallimmissionsschutz gegeben.
- Für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22.00 bis 06.00 Uhr) werden für das Höhenniveau „Erdgeschoss“ innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte teilweise überschritten. Die Überschreitung beträgt ≤ 5 dB.
- Für den Beurteilungszeitraum „Tag“ (06.00 bis 22.00 Uhr) werden für das Höhenniveau „Obergeschoss“ innerhalb des Plangebietes teilweise die zulässigen Orientierungswerte überschritten. Die Überschreitung beträgt ≤ 5 dB.
- Für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22.00 bis 06.00 Uhr) werden für das Höhenniveau „Obergeschoss“ innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte teilweise überschritten. Die Überschreitung beträgt ≤ 7 dB.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Planung wurden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Absicherung einer bestehenden Wallanlage, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zur Hälfte in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird und zum anderen um die Weiterführung der Wallanlage in nördliche und südliche Richtung (siehe hierzu auch Anlage 2).

Als Berechnungsergebnisse sind im Anhang der Anlage 2 Schallimmissionsraster (Tag und Nacht, jeweils für EG und OG) dargestellt. Hierbei wurde die Verlängerung des Lärmschutzwalles entlang des Ekeler Weges und in südlicher Richtung entlang der Bundesstraße B 72 berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 wird der gesamte Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt. Hierbei orientiert sich die erforderliche Höhe an dem Niveau der Fahrbahn der Ortsumgehung Norden. Entsprechend wird die Höhe der Wallanlage (Kronenoberkannte) von 3,6 m üNN im Norden auf 7 m üNN im Süden ansteigen. Die erforderlichen Bereiche werden als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Zur Absicherung der aktiven Schallschutzmaßnahme erfolgt die folgende textliche Festsetzung:

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmschutzwälle LSW 1 und LSW 2 festgesetzt. Die Walkkrone des Lärmschutzwalls LSW 1 ist mit einer Mindesthöhe von 3,6 m ü NN auszuführen.

Die Walkkrone des Lärmschutzwalles LSW 2 wird am nördlichsten Punkt mit 3,6 m üNN und am südlichsten Punkt mit 7 m üNN festgesetzt. Der entsprechende Höhenunterschied zwischen den genannten Punkten ist linear auszugleichen.

Nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung werden durch den vorhandenen Lärmschutzwall und dessen Verlängerung die Orientierungswerte an Tage mit Ausnahme kleinräumiger Teilbereiche für die Außenwohnbereiche eingehalten.

Trotz der Festsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme sind aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen (vorwiegend für das Höhenniveau „OG“) müssen weitere Schallschutzmaßnahmen definiert werden. Zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, Erhöhung des vorhandenen bzw. der geplanten Lärmschutzwälle) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu realisieren. Deshalb müssen die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und darauf aufbauend Lärmpegelbereiche zur Bestimmung von baulichen Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

Der Anhang enthält eine Darstellung der Lärmpegelbereiche (gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) auf der Basis des „Schallimmissionsrasters Tag OG“. Es ergeben sich Lärmpegelbereiche von LPB I bis LPB III gemäß DIN 4109, Tabelle 8. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz können als textliche Festsetzung beschrieben werden. Diese kann z. B. wie folgt lauten:

Lärmpegelbereich III:

An allen der Bundesstraße bzw. der Kreisstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoß nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Bundesstraße bzw. der Kreisstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und

Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoß nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Lärmpegelbereich II:

An allen der Bundesstraße bzw. der Kreisstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen (gilt im Erdgeschoß nur für Schlafräume) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} = 35$ dB und für den Lärmpegelbereich II $R'_{w,res} = 30$ dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Der Begriff „bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ “ beschreibt die sich ergebende Luftschalldämmung unter Berücksichtigung aller an der Schallübertragung von „Außen nach Innen“ beteiligten Bauteilen.

Zur weiteren Information werden nachfolgend auszugsweise die Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 aufgeführt:

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-

2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

Tabelle 8 der DIN 4109

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbereiches eines Aufenthaltsraumes in m²

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 9 der DIN 4109

erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maß für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von - 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Tabelle 10 der DIN 4109

Für die Tageszeit ist auch für das Höhenniveau „Erdgeschoss“ für einen Teilbereich des Plangebietes (südöstlicher Bereich) von einer geringfügigen Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes auszugehen. Hier sollten die Außenwohnbereiche so angeordnet werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite liegen. Für den Fall, dass auch hierfür entsprechende Schallschutzmaßnahmen definiert werden sollen, enthält eine weitere Übersichtskarte im Anhang eine Darstellung des Bereiches, in dem für das Erdgeschoss der Lärmpegelbereich II definiert werden kann.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der zur Bundesstraße und Kreisstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen.

Diese Festsetzung dient dem Schutz der Wohn-Außenbereiche vor den Lärmemissionen der Umgehungsstraße.

5.6 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 164 werden verschiedene Grünflächen festgesetzt.

Kinderspielplatz

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern Rechnung getragen. Die Gesamtfläche dieser Grünflächen beträgt $(538 \text{ m}^2 + 461 \text{ m}^2) 999 \text{ m}^2$.

Gem. dem Baulandmanagement der Stadt Norden (Ratsbeschluss vom 16.10.2000) beträgt die Mindestgröße der Kinderspielplätze mindestens 500 m^2 bzw. mindestens 3 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich.

$51.849,6 \text{ WA-Fläche} \times 0,4 \text{ GRZ} = 20.739,9 \text{ m}^2 \text{ (GF)}$

$3\% \text{ vom } 20.739,9 \text{ m}^2 \text{ (GF)} = 622 \text{ m}^2 \text{ Mindest-Kinderspielplatznutzfläche}$

Folglich überschreitet die festgesetzte Spielplatzfläche die Mindestanforderungen des Baulandmanagements.

Wallanlage Bestand

Die an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Wallanlage wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, da die Fläche für eine private Grundstücksnutzung nicht nutzbar ist.

5.7 Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes werden die bestehenden Gräben III. Ordnung als Wasserfläche festgesetzt. Der Parzellangraben dient auch zur Aufnahme des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Durch diese Festsetzung werden die Gewässer öffentlich-rechtlich abgesichert und die Erhaltung sichergestellt.

5.8 Wallanlage

Die bestehende Wallanlage im nordöstlichen Teil des Planbereichs wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Umgehungsstraße, fortgeführt und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – hier: Lärmschutzwall – festgesetzt.

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Allgemeinen Wohngebiets vor den Lärmemissionen der Umgehungsstraße und der optischen Abschirmung der Wohnnutzung zu der Verkehrsfläche.

5.9 Textliche 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 nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Innerhalb des Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, 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 gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung in jede Richtung:

- Einzelhäuser max. 15 m
- Doppelhäuser max. 20 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 für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 qm und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften mind. eine Größe von 400qm (je Doppelhaus 800qm) 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 damit die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist der seitliche Grenzabstand (von Grundstücksgrenzen die senkrecht auf eine Erschließungsstraße zuführen) auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO freizuhalten.

Es ist nur eine max. 4 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 m zulässig.

Je Grundstück ist eine Zu- bzw. Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung sind je Doppelhaushälfte max. eine Zu- bzw. Abfahrt mit je max. 4 m Breite zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Als Baugrundstück i. d. S. gilt §4 Abs. 1, Satz 1 (ohne Baulast) NBauO.

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 Bauwuchs 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 belässt 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, ortsübliche 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:

Flurstück: xx, Flur: xx, Gemarkung: xxx, Gemeinde / Stadt xxx.

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 bereitet. 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

Innerhalb der Verkehrsflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen. Je angefangene 100 m Straßenlänge sind 6 Laubbäume (dreimal verpflanzt und m.D.b.), mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahme vorzunehmen.

Begründung

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

Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Der Pflanzbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Die Festsetzung dient der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Durch einen standortgerechten Baumbestand innerhalb der privaten Grundstücke wird zudem die Beeinträchtigung von faunistischen Lebensräumen vermindert, indem Lebensraum für unterschiedliche Tierarten geschaffen wird.

Flächen mit Geh- und Fahrrechten

Die als Räumstreifen gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden belastet. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Gebäuden sowie die Anpflanzung mit Sträuchern oder Bäumen unzulässig.

5.10 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 Grundstücken 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 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 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 werden von Bauwilligen vermehrt als Gestaltungselement eingesetzt. Da diese Anbauten für das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes von untergeordneter Bedeutung sind, wird diesen Bauwünschen entsprochen.

Dachform

Es 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. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind mit einem Flachdach oder geneigten Dächern bis max. 10° 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 Gebäudeteile (Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten) handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils 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 gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte, dreieckige Giebel entstehen, ist die am häufigsten anzutreffende Dachform in dieser Region. 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 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 vom 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 Festsetzung der Dachneigung ausgenommen, bzw. individuell geregelt.

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.

Begründung

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.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304) (keine Edelingoben) 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 gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils 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. 25 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 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.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte 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 Allgemeinen Wohngebiet 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 eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 25 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

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 gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen 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. 25 qm handelt.

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

Begründung

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlammten 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 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. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

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

Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 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 zugehörigen Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Antennen:

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

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 Allgemeinen Wohngebiet 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 Allgemeinen Wohngebiet 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 Absperrungen dürfen nur mit Drahtflechtzäunen 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 zur Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften 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, sollten 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 Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB - bleibt hiervon unberührt.

6 WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE 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 im Zeitraum vom XX.XX.2012 bis zum XX.XX.2012 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Punkte genannt:

Dieser Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom XX.XX.2012 bis zum XX.XX.2012 gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Hierbei wurden 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:

Dieser Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom XX.XX.2012 bis XX.XX.2012 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgende Stellungnahmen gegeben:

Dieser Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Natur und Landschaft

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. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Nach BRINKMANN (1993 in BREUER 1994:33) sollten bei Eingriffen in Grünland die Tierartengruppen Vögel, Heuschrecken und Laufkäfer untersucht werden. Faunistische Untersuchungen sind nicht erfolgt, da im B-Planbereich aufgrund der Lage zwischen dem Siedlungsrand und der Bundesstraße sowie aufgrund der von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Biotoptypen das Vorkommen von in Niedersachsen gefährdeten Tierarten ausgeschlossen werden kann (vgl. BREUER 1994:32). Bei den Heuschrecken wäre zudem im vorliegenden Fall, aufgrund des natürlich eingeschränkten Artenspektrums in Nordwestdeutschland im Zusammenhang mit dem Fehlen stenöker Arten infolge der Lebensraumzerstörung, eine Bearbeitung dieser Gruppe wenig sinnvoll.

Aufgrund der mit Sträuchern und Bäumen bestandenen umliegenden Hausgärten ist bei den Vögeln mit dem Vorkommen von so genannten Baum- und Gebüschbrütern zu rechnen, wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Zaunkönig, Fitis u. a. Alle europäischen Vogelarten sind nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützt. Insgesamt gesehen ist der Planbereich kleinflächig, so dass er nur als Teillebensraum der potentiell vorkommenden o. g. Arten in Betracht kommt.

Da im Plangebiet keine Sonderstandorte vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass gefährdete Heuschreckenarten nicht vorkommen. Im Bereich des Ansaat-Grünlandes ist aufgrund der intensiven Nutzung mit dem Vorkommen von Heuschrecken kaum zu rechnen. Allenfalls tritt hier die nicht gefährdete Art Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*) auf, an Saumstrukturen wie Grabenrändern können die ebenfalls nicht gefährdeten Arten Brauner Grashüpfer (*Ch. brunneus*), Nachtigall-Grashüpfer (*Ch. biguttulus*) und Bunter Grashüpfer (*Ch. viridulus*) vorkommen.

Bei der Laufkäferfauna kommen euryöke Arten in fast jedem terrestrischen Lebensraum vor, gefährdet sind jedoch fast ausschließlich Arten extremer Lebensräume wie die nasser oder trockener Biotoptypen (vgl. ABMANN et al. 2003). Im Plangebiet sind Biotoptypen

mittlerer Standorte vorhanden, so dass keine gefährdeten Laufkäferarten zu erwarten sein dürften.

Im Rahmen der Planung erfolgte am August 2011 eine Kartierung der Biotoptypen (DRACHENFELS 2011). Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel und die Nummerierung richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2011). Die Kartierung der Biotoptypen ist in Anlage 1 dokumentiert. Im Geltungsbereich finden sich folgende Biotoptypen:

Naturnahes Feldgehölz (HN)

Waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe (in der Regel unter ca. 0,5 ha) im Offenland, weitgehend aus standortheimischen Baumarten, meist innerhalb von Acker- oder Grünlandgebieten.

Einzelbaum/Baumbestand (HB)

Einzelne, landschaftsprägende, vorwiegend alte Bäume sowie Baumgruppen, Baumreihen, Alleen und locker auf größerer Fläche verteilte Baumbestände außerhalb von Ortschaften, meist innerhalb von Grünland- und Ackergebieten, an Wegen und Straßen oder Gewässerufern (sofern nicht auwaldartig); auch Alleen und herausragende Einzelbäume oder Baumgruppen in Waldgebieten.

Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)

Junge Anpflanzung aus überwiegend standortheimischen Baum- und Straucharten, v. a. entlang von Straßen, Bahntrassen und Kanälen, die weder hecken- noch gebüschartig ausgebildet sind. Hier auf dem Lärmschutzwall in Verbindung mit Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM).

Einzelstrauch (BE)

Einzelne, vorwiegend alte, große Sträucher sowie Gruppen aus wenigen Sträuchern, die nicht als Gebüsch oder Hecke einzustufen sind. Außerhalb von Ortschaften, meist innerhalb von Grünland- und Ackergebieten, an Wegen und Straßen oder Gewässerufern.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Gräben mit stark nährstoffangereichertem, eutrophem bis polytrophem Wasser und Pflanzenarten und -gesellschaften der nährstoffreichen Fließgewässer.

Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)

Gräben, die aufgrund von Vegetationsarmut und gleichzeitig geringer Fließgeschwindigkeit nicht anders einzuordnen sind.

Kalk- und nährstoffarmer Graben (FGA)

Von saurem, nährstoffarmem Moor-, Quell- oder Grundwasser gespeiste Gräben; Vorkommen von Pflanzenarten und -gesellschaften kalkarmer Quellen und Bäche bzw. kalkarmer, nährstoffarmer Stillgewässer.

Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ)

Hierzu zählen anthropogene Stillgewässer wie z.B. Bombentrichter oder durch Abgrabung geschaffene Weiher und Tümpel außerhalb von Bodenabbaubereichen (z.B. Angelweiher ohne regulierbaren Wasserstand, für Jagd- oder Naturschutzzwecke angelegte Kleingewässer).

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland auf grundwassernahen bzw. staufeuchten, meist basenarmen, vorwiegend sandigen, seltener lehmigen oder tonigen Mineralböden (Gley, Pseudogley, Marschböden u.ä.) außerhalb von Überschwemmungsbereichen; meist mit Feuchtezeigern.

Grünland-Einsaat (GA)

Neuansaat hochproduktiver Grassorten bzw. durch häufigen Umbruch mit Neueinsaat oder Herbizideinsatz stark gestörte Grünlandflächen, meist sehr artenarm.

Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlandes sowie (sonstigen) Stickstoffzeigern. Hier auf dem Lärmschutzwall in Verbindung mit standortgerechter Gehölzpflanzung (HPG).

Basenreicher Lehm-/Tonacker (AT)

Auf schweren Lehm- und Tonböden, auf Löss und tonigem Auelehm; bei extensiver Nutzung Ackerwildkraut-Gesellschaften, meist aber nur Fragmente dieser Gesellschaften.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft "Küstenmarschen", in einem Verbreitungsgebiet der brackischen Sedimente. Nach der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) liegt hier ein Kleymarschboden vor. Dieser Bodentyp besitzt aus landesweiter Sicht keine Schutzwürdigkeit, da eine hohe Bodenfruchtbarkeit, eine hohe kulturgeschichtliche Bedeutung sowie besondere Standorteigenschaften nicht vorliegen. (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>).

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes vor (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3>).

Schutzgut Wasser

Schutzgut Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In südöstlicher Richtung fließt angrenzend das Norder Tief als Gewässer II. Ordnung (Nr. 66).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwassereubildung.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über gemeindeeigene Kanäle. Die Abwässer werden in der zentralen Kläranlage gereinigt und danach in den örtlichen Vorfluter geleitet.

Schutzgut Grundwasser

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum „nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet“ und im Teilraum „Oldenburgisch-Ostfriesische Geest“. Als Grundwasserleitertyp liegt ein Porengrundwasserleiter vor, der hier zum Grundwasserkörper Norderland/Harlingerland gehört. Es herrschen sehr gute Entnahmebedingungen vor, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch. Die Grundwassereubildung beträgt aufgrund der Deckschicht weniger als 51 mm/Jahr. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets (<http://umweltkarte.niedersachsen.de/SGGW/>).

Schutzgüter Klima / Luft

Das Klima Ostfrieslands ist vorwiegend atlantisch-maritim geprägt. Charakteristisch sind daher geringe tägliche und jährliche Temperaturschwankungen, reiche Niederschläge (650 – 800 mm), hohe relative Luftfeuchtigkeit, eine starke Bewölkung und Luftbewegung sowie ein verspäteter Beginn der Jahreszeiten. Durch den hohen Luftaustausch hat das Relief naturgemäß einen sehr geringen Einfluss auf das Klima. Der Planbereich liegt im Klima des küstennahen Raumes. Die Haupteinflussgröße der Klimabildung im Plangebiet ist der Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Dies ruft geringere Temperaturextreme (8,5°C Jahresdurchschnitt) zwischen Sommer und Winter hervor. Die jährliche klimatische Wasserbilanz ergibt einen hohen Wasserüberschuss (300 – 400 mm/Jahr) mit einem geringen bis sehr geringen Defizit von weniger als 50 mm im Sommerhalbjahr (MÖHLMANN 1975). Die mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten

liegen bei 5 – 6 m/s, das Jahresmittel der Niederschläge liegt im Planbereich bei etwa 750 – 800 mm/m² (MOSIMANN et al. 1999:207f).

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen dem östlichen Siedlungsrand von Norden und der auf einem Damm verlaufenden Bundesstraße. Bezüge zur freien Landschaft sind nur noch in einem kleinen Bereich im Norden und im Südosten des Plangebietes vorhanden. Ansonsten ist der Bereich von Bebauung (Einfamilienhäuser) umgeben.

Als beeinträchtigend wirkt die in Hochlage vorbeiführende Bundesstraße, die als technisches Bauwerk das Ortsbild überprägt, Sichtbeziehungen unterbricht und die raumprägenden und –gliedernden Strukturen verändert. Ebenso wirken die Lärmimmission und die Beunruhigung durch den Fahrzeugverkehr negativ auf das Landschaftserleben.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale im räumlichen Geltungsbereich vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden.

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter in Form von Wohngebäuden o. ä.

6.3 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet gliedert sich aufgrund des bestehenden, direkt westlich und südlich des Planbereichs liegenden Siedlungsbereich, in die bestehenden Strukturen ein. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm sind entsprechende aktive und passiver Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Von dem geplanten Wohngebiet sind keine in die umliegenden Bereiche gehenden Emissionen zu erwarten, die die bisherige Nutzung wesentlich beeinträchtigen.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Durch die geplanten Maßnahmen geht die derzeitige Vegetation verloren. Die von der Planung betroffenen Biotoptypen sind dem Wertfaktor 1 (sehr geringe Bedeutung;

Ansaatgrünland, intensiv genutzter Acker) zuzuordnen (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008:52).

Durch die geplante Erschließung und Bebauung wird mit rd. 7.160 m² Verkehrsfläche und maximal rd. 21.780 m² Bebauung eine Fläche von ca. 28.940 m² versiegelt.

Im B-Plangebiet verbleiben abzüglich der überbau- und versiegelbaren Bereiche die Flächen, die in mehr oder weniger intensiv genutzte Bereiche (öffentliches und privates Grün: neuzeitliche Ziergärten) überführt werden (ca. 37.146 m²). Derartige Flächen sind nach dem NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2008:53) dem Wertfaktor 1 zuzurechnen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. ein Wertverlust findet hier nicht statt.

Schutzgut Boden

Durch bauliche Maßnahmen wird der Boden auf vielfältige Weise in Anspruch genommen und in seinen ökologischen Funktionen i. d. R. erheblich beeinträchtigt. Die Versiegelung der Oberfläche sowie die Änderungen der Struktur, Dichte und Zusammensetzung der Böden haben Auswirkungen auf Bodenleben, Gasaustausch, Wasserhaushalt und Vegetation. Auch auf den nicht durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelten Flächen wird der intakte Bodenkörper durch Auftrag, Umschichtung, Überschüttung und Bearbeitung beeinträchtigt.

Durch die geplanten Versiegelungsmaßnahmen kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen auf Kleymarsch. Dieser ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits überprägt worden. Durch die Planung wird eine Fläche, die gegenwärtig als Acker / Grünland genutzt wird, zu einem Wohngebiet mit teilversiegelten Bereichen umgewidmet.

Schutzwürdige Böden sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Schutzgut Wasser

Durch Bodenversiegelung wird der Bodenwasserhaushalt verändert, indem Versickerung und Evapotranspiration ganz oder teilweise unterbunden, der oberflächliche Direktabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung vermindert wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung, so dass die Schutzwürdigkeit des Naturgutes Wasser als elementarer Lebensgrundlage hier nicht hervorzuheben ist.

Die Nutzbarkeit des Schutzgutes Wasser wird durch geringere Versickerungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Bei einer Gesamtversiegelungsfläche von ca. 28.940 m² (ca. 43 %) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erheblich.

Schutzgut Luft / Klima

In der Umgebung der Stadt Norden herrscht aufgrund der Nähe zur Nordsee und des Luftaustausches ein weitgehend unbeeinträchtigtes Freilandklima, dessen klimaökologische Qualitäten (Kaltluft-/Frischlufthildung, klimatische Ausgleichsfunktion) auch die klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet günstig beeinflussen.

Durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Wohngebiet treten veränderte Strahlungs- und Feuchtigkeitsverhältnisse auf. Die Verdunstung ist verringert und es entstehen größere Temperaturschwankungen bei einer insgesamt wärmeren Durchschnittstemperatur.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung mit einem ausreichenden Vegetationsanteil sichergestellt, wodurch das Schutzgut Luft und Klima nicht beeinträchtigt wird. Klimaveränderungen sind lediglich im klein- und mikroklimatischen Bereich zu erwarten und daher nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Die Umwandlung des Ansaatgrünlandes und des Ackers in ein Baugebiet führt zur Beseitigung und zum Umbau der Vegetation, zur Veränderung raumprägender und -gliedernder Strukturen und zur Unterbrechung von Sichtbeziehungen.

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftlich intensive Nutzfläche, die zwischen dem Ortsrand der Stadt Norden und der auf einem Damm vorbeiführenden Bundesstraße liegt. Lediglich im Norden und Südosten sind noch Bezüge in die halboffene Kulturlandschaft vorhanden. Die im Westen und Süden angrenzende Bebauung wird durch die Gebäude und die Gehölzbestände geprägt. Mit der Realisierung der Planung erfolgt eine Arrondierung der Fläche an bestehende Siedlungsstrukturen. Das geplante Wohngebiet fügt sich in die bestehenden Strukturen ein. Nach Westen und Süden ist das Plangebiet durch den Bestand an Siedlungsbereichen mit Gehölzen in die bestehenden Strukturen integriert. Eine Vorbelastung des Landschafts- und Ortsbildes ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bundesstraße. Gleichzeitig wirkt das Plangebiet aufgrund des Straßendamms nicht in nordöstliche und östliche Richtung in die freie Landschaft hinein, sondern wird durch das Straßenbauwerk abgeschirmt. Aus diesen Gründen werden die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch die Beseitigung bzw. der Umbau von Vegetation als nicht erheblich angesehen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind Festsetzungen getroffen worden wie die Durchgrünung mit Einzelbäumen. Weitere geeignete Maßnahmen zur

Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren ermittelt.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale vorhanden. Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden und Erdarbeiten sind bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Sachgüter vorhanden. Derartige Güter finden sich westlich und südöstlich angrenzend in Form von Einfamilienhäusern und Nebengebäuden. Durch die Planung wird eine zentrumsnahe Versorgung mit Wohnflächen absichert.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Trinkwasser und dem Schutzgut Mensch sind auszuschließen.

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

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch textliche und gestalterische Festsetzung verringert. Im

Wesentlichen tragen folgende Planinhalte zu einer Eingriffsvermeidung / -verminderung bei:

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Eine Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Abwicklung der Baumaßnahme nach dem Stand der Technik und der einschlägigen Regelwerke und Normen,
- Beschränkung des Baufeldes auf die unmittelbaren Eingriffsbereiche (Vermeidung von Bodenverdichtung)
- Verringerung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Schutz des Mutterbodens (nach DIN 18 915) in den Bereichen der Umgestaltung durch Abtrag von allen Flächen, die befestigt oder überschüttet werden sollen, fachgerechte Lagerung (geordnete Lagerung abseits vom Baubetrieb in messbaren Mieten) und anschließendes Wiederaufbringen nach Auffüllung in voller Schichtstärke (30 cm) über dem aufzubringenden Sandboden.

Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser

Eine Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Wassers wird durch folgende Maßnahmen bzw. durch folgenden Verzicht auf bestimmte Maßnahmen erreicht:

- Abwicklung der Baumaßnahme nach dem Stand der Technik und der einschlägigen Regelwerke und Normen zur Vermeidung des Eintrags von Treibstoffen, Öl und Schmiermitteln.

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation

Eine Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen der Vegetation wird durch folgende Maßnahmen bzw. durch folgenden Verzicht auf bestimmte Maßnahmen erreicht:

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

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna

Eine Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen der Fauna wird durch folgende Maßnahmen bzw. durch folgenden Verzicht auf bestimmte Maßnahmen erreicht:

- Durchführung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit (30. Juni – 1. März)

Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild

Eine Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird durch folgende Maßnahmen bzw. durch folgenden Verzicht auf bestimmte Maßnahmen erreicht:

- Durchgrünung durch fachgerechte Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Laubbäume) auf den privaten Grundstücksflächen.

6.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden aufgrund einer Bestandserhebung der vorhandenen Biotoptypen erstellt (vgl. Kap. 4.2). 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 zugrunde gelegt.

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

Je Biotyp erfolgt eine Bewertungs-Kategorisierung nach Wertstufen (s. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008):

Wertstufe 5:	von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
Wertstufe 4:	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe 3:	von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe 2:	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe 1:	von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).
Wertstufe 0:	weitgehend ohne Bedeutung

Als Kriterien für die Einstufung der Biotoptypen in die 6 Wertstufen gelten (s. NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008): 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				Planung / Ausgleich			
Ist - Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche (in m²)	Wertstufe	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
GA / A (Ansaat-Grünland, Acker)	29.774	1	29.774	PHZ/PSZ (neuzzeitliche Ziergärten/ sonstiger Spielplatz)	27.522	1	27.522
GIF (Sonstiges intensives Feuchtgrünland)	26.688	2	53.376	X (Versiegelte Flächen)	28.940	0	0
UHM/HPG (Ruderaflur, Gehölzpflanzung)	6.325	3	18.975	UHM/HPG (Ruderaflur, Gehölzpflanzung)	6.325	3	18.975
FGZ/FGR (Gräben)	3.299	2	6.598	FGZ/FGR (Gräben)	3.299	2	6.598
Summe:	66.086		108.714		66.086		53.086
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)				Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche			
Summe				Planung/Ausgleich Summe			

Wertdifferenz: 108.714 WE (Soll) - 53.086 WE (Bestand) = 55.628 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 Verlust von 55.628 Werteinheiten verursacht. Da interne Ausgleichsmaßnahmen aufgrund fehlender Möglichkeiten nicht umgesetzt werden können, ist eine Kompensation außerhalb des Plangebietes erforderlich.

6.6 Maßnahmen zur externen Kompensation

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

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

Geeignete Ausgleichsflächen werden im weiteren Planverfahren ermittelt.

7 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.

Strom- und Gasversorgung

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

Telekommunikation

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

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

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

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Norden sowie über offene Parzellengräben.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

8 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu melden.

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 die Untere Abfallbehörde (Landkreis Aurich, Umweltamt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung

Angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 66, "Norder Tief". Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigte entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes Norden z.B. verpflichtet sind, Baggerungen (Säuberung, Ausgrabung) zu dulden, Aushub aufzunehmen, ein Anpflanzverbot von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie ein Bauverbot einzuhalten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 Nr.1 Fernstraßengesetz (FStrG) sind zu beachten.

Zu Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist auf § 9 Abs. 6 und 2 FStrG hingewiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung, d.h. als sonstige Gewerbebetriebe ist unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich. § 9 Abs. 7 FStrG ist auf Anlagen der Außenwerbung nicht anwendbar.

Norden, den XX.XX.2012

(Siegel)

.....
Die Bürgermeisterin