Stadt Norden

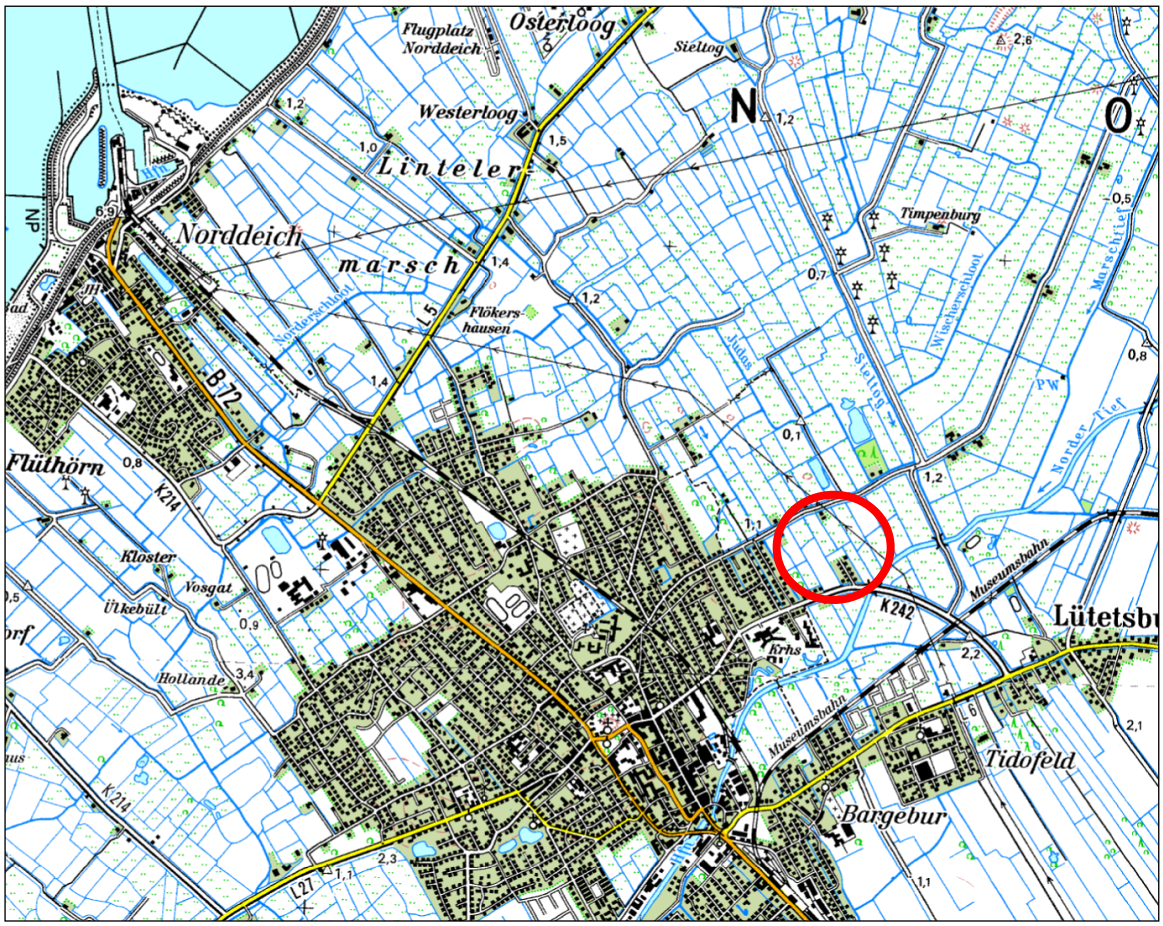
Bebauungsplan Nr. 164

mit örtlichen Bauvorschriften

„Dr. Frerichs - Straße“

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

Begründung



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 10.02.2013

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/98136-1 Telefax 04931/98136-2

weinert planungsbüro

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und allgemeine Zielsetzung 3

2 Lage und Abgrenzung 3

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 Verkehrserschließung 7

5.5 Immissionsschutz 8

5.6 Grünflächen 12

5.7 Wasserflächen 13

5.8 Textliche Festsetzungen 14

5.9 Gestalterische Festsetzungen 19

6 Weitere Abwägungsrelevante Belange 26

6.1 Natur und Landschaft 26

6.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung 30

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 33

6.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes 34

6.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes 36

7 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 40

8 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen 42

9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 43

Anlagen:

1. 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 Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. Ferner erfolgte in den vorangegangenen Jahren in diesem Bereich keine bedarfsgerechte Baulandausweisung.

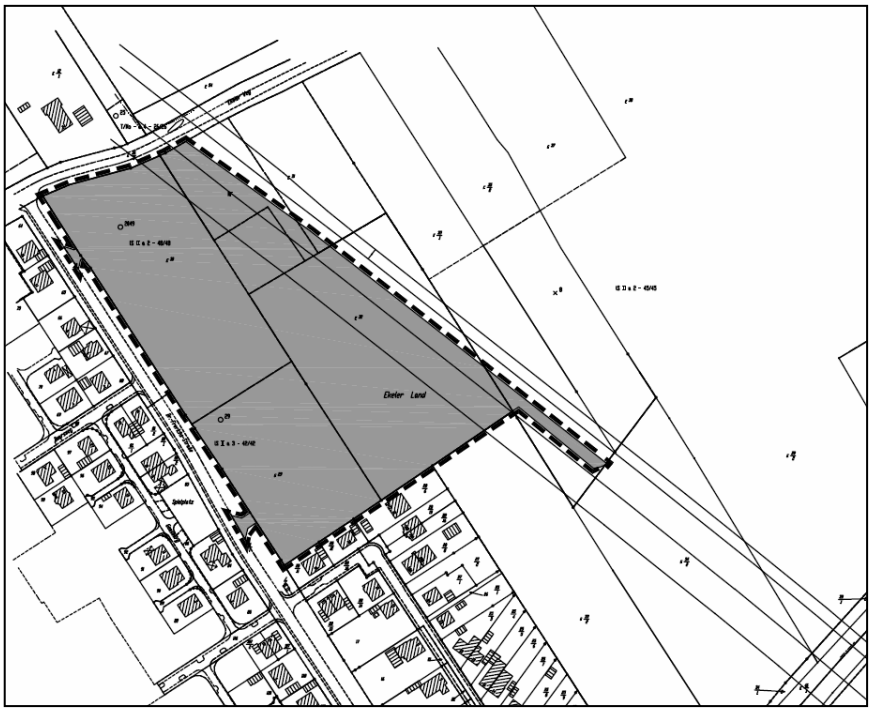
Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie 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.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Norden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3, 8 ha.



Lage des räumlichen Geltungsbereiches

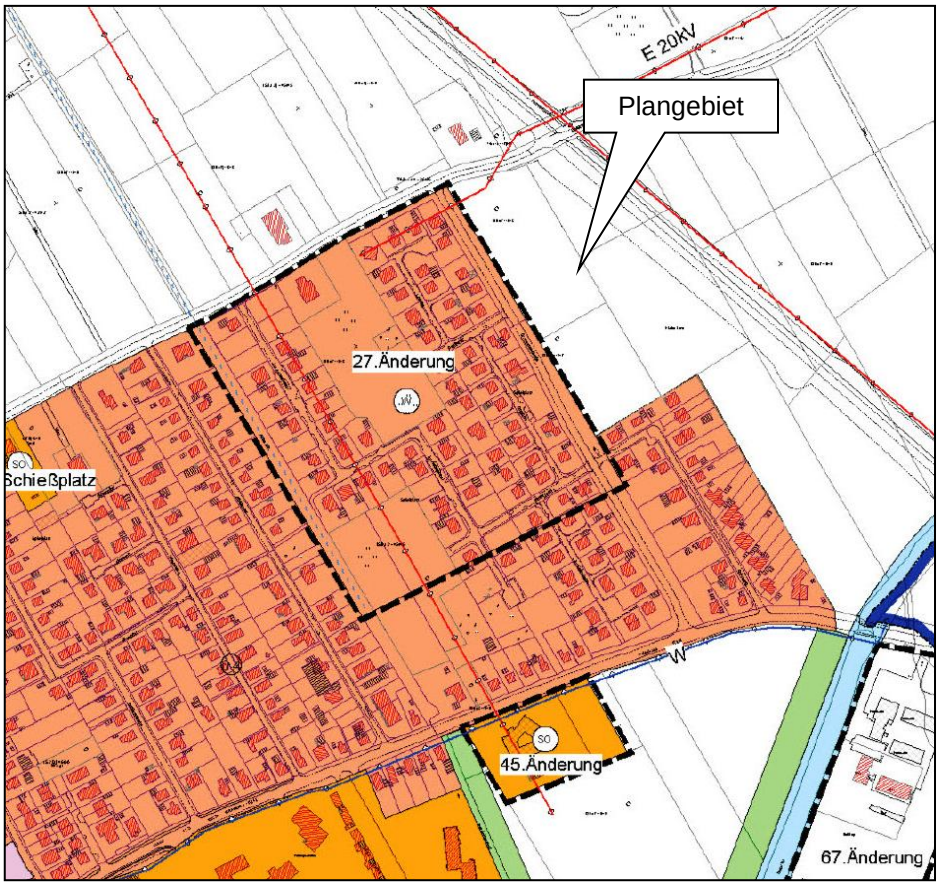
3 PLANUNGSVORGABEN

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 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 südlichen Bereich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen sowie in nördlichen Bereich durch den Ekeler Weg begrenzt.

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

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

Zur Absicherung einer verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Dr.-Frerichs-Straße erfolgt in zwei Teilbereichen eine Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 98 (siehe hierzu textliche Festsetzung „Andere Bebauungspläne“)

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.

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. 5.8).

Das zulässige Höchstmaß gem. § 17 BauNVO 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. 5.8 und örtliche Bauvorschriften unter Kap. 5.9).

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 E mit einer Breite von 5, 5 - 7, 5 m, wobei die Haupterschließung im nördlichen und südlichen Bereich an die Dr.-Frerich-Straße angebunden wird. Die untergeordneten Stichstraßen werden mit einer Breite von 5, 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 den ruhenden Verkehr

Entsprechend der Straßenausbauplanung werden insgesamt 13 Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Diese Anlagen für den ruhenden Verkehr werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Anlagen für die Abfallentsorgung

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit werden die Stichstraßen innerhalb des Plangebietes nicht von Abfallentsorgungsfahrzeugen angefahren. Eine für 3-Achsige Fahrzeuge ausgelegte Dimensionierung der Verkehrsfläche (gem. RASt 06) würde das Baugebiet aus wirtschaftlichen Gründen in Frage stellen.

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

Für die Bereiche mit den festgesetzten Parkflächen und den Stellflächen für die Abfallentsorgung werden mit Verbote von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden Nutzungskonflikte mit angrenzenden Grundstückseigentümern ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Absicherung von Entsorgungsleitungen Geh-Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Norden festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten bei der IEL GmbH, Aurich (siehe Anlage) 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 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 dargestellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen dass neben dem Lärmschutzwall weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Planung wurden aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Absicherung einer bestehenden Wallanlage, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zur Hälfte in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird.

Als Berechnungsergebnisse sind im Anhang der Anlage 1 Schallimmissionsraster (Tag und Nacht, jeweils für EG und OG) dargestellt. Hierbei wurde die Verlängerung des Lärmschutzwalles entlang des Ekeler Weges 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) auf 3,6 m üNN festgesetzt. 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 wird der Lärmschutzwall LSW 1 festgesetzt. Die Wallkrone des Lärmschutzwalls LSW 1 ist mit einer Mindesthöhe von 3,6 m ü NN auszuführen.

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:

<u>Lärmpegelbereich III:</u>

An allen der Bundesstraße 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 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.

<u>Lärmpegelbereich II:</u>

An allen der Bundesstraße 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	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichts-räume 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

5.6 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 164 werden verschiedene Grünflächen festgesetzt.

Kinderspielplatz

Innerhalb des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern Rechnung getragen. Die Grünfläche umfasst 537 m².

Gem. dem Baulandmanagement der Stadt Norden (Ratsbeschluss vom 16.10.2000) beträgt die Mindestgröße der Kinderspielplätze mindestens 500 m² bzw. mindestens 3 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich.

29.072 WA-Fläche x 0,4 GRZ = 11.629 m² (GF)

3% vom 11.629 m² (GF) = **349 m²** 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.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Zuwegungsrechte des Bundes nicht berührt. Bei den überplanten Bereichen handelte es sich stets um Privatflächen, die nicht mit einem Zuwegungsrecht zugunsten des Bundes belastet sind. Auch im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens wurde auf die Möglichkeit einer Absicherung von Wegerechten verzichtet.

Ferner ist die Stadt Norden nicht Anlieger der Wallanlage. Es liegt nicht, wie seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beschrieben, eine Nutzung durch die Stadt Norden vor, sondern durch den Bund sowie die Anlieger des Walles im neuen Baugebiet. Weder die Vereinbarung noch die Durchführung der Vereinbarung sind daher umsetzbar.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Wallanlage mit einer Kompensationsmaßnahme überlagert wird, dessen Unterhaltung dem Bund obliegt, da dieser der Eingriffsverursacher ist. Eine fachgerechte Pflege und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme kann durch einzelne private Anlieger nicht sichergestellt werden und würde eine unverhältnismäßige Belastung darstellen.

5.7 Wasserflächen

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

Das angrenzende Gewässer III. Ordnung, entlang des bestehenden Lärmschutzwalles, befindet sich ebenfalls auf bundeseigenen Flächen, wonach anders als bei einem Grenzgraben, auch dessen Unterhaltung dem Bund obliegt.

Um eine Gewässerunterhaltung zu sichern wird jedoch in den Kaufverträgen der angrenzenden Grundstückseigentümer eine Erklärung zur Gewässerunterhaltung aufgenommen.

5.8 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

Im gesamten Plangebiet werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es ein eigenständig nutzbarer Gebäudeteil darstellt.

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 Baugrundstücksgröße 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 § 2 Abs. 12 NBauO (ohne Baulast).

Begründung

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter 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 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 § 2 Abs. 12 (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 Bauwichs 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 9,60 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.

Anpflanzungen

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 16 bis 18 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.

Maßnahmen für den Naturschutz

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

Flurstück: 34/2, Flur: 9, Gemarkung: Norden, Gemeinde / Stadt Norden.

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.

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

Begründung

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

Andere Bebauungspläne

Mit der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 164 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 außer Kraft.

Begründung

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

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden 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.

Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 2,10 m üNN an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 4,40 m üNN an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen 0 m üNN und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 6,40 m üNN 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 Gebäudeteile wie 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 10° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304) (keine Edelengoben) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) oder Reet vorzunehmen.

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

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

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

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

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

Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Eingangsüberdachungen und sonstige Vorbauten 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 orttypischen 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 Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten 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 geschlämmten Kalksandstein verhindern.

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

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen 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-jourself-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 waagerecht 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 § 80 Abs. 3 NBauO 2012 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 § 62 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 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

Detailierungsgrad 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 unwahrscheinlich ist (vgl. BREUER 1994:32).
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, Blaumeise, Buchfink, Rotkehlchen, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Ringeltaube, Zaunkönig, Fitis, Zilpzalp u. a.. Der Planbereich stellt für diese Arten ein Nahrungshabitat dar. Im Bereich der Feldhecke innerhalb des Plangebietes ist das Vorkommen von gehölzbrütenden Vögeln nicht ausgeschlossen. Vogelarten der Roten Listen sind
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. AßMANN et al. 2003). Im Plangebiet sind Biotoptypen mittlerer Standorte vorhanden, so dass keine gefährdeten Laufkäferarten zu erwarten sein dürften.
Im Rahmen der Planung erfolgte im April 2012 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). Im Geltungsbereich finden sich folgende Biotoptypen (Die Lage der Biotoptypen kann dem anliegenden Umweltbericht entnommen werden):
Der östliche Teilbereich des Plangebietes wurde im vergangenen Jahr als Maisacker genutzt **(Am)**.

Auf dem westlichen Teilbereich wurde vor 2 Jahren Gras eingesät **(GA)**. In den Jahren zuvor wurde diese Fläche als Acker genutzt. Neben den Weidegräser finden sich hier nur wenige andere Pflanzenarten. Die kleineren Entwässerungsgrüppen sind zum Begehungszeitpunkt noch mit Wasser gefüllt, was auf insgesamt feuchte Bodenverhältnisse hinweist.
Beide Flächen werden im nördlichen Bereich durch einen ca. 4 m breiter Schotterweg (**OVW**, der mit einigen Gräsern und Pioniervegetation (wie Spitz-Wegerich, Großer Wegerich, Gänsefingerkraut, Gundermann) bewachsen ist und einer Feldhecke (**HFM**) mit ca. 8-9 m hohen Weiden, Erlen und Ebereschen **(HFM)** getrennt. Im Unterwuchs dieser Feldhecke finden sich Schwarzer Holunder, Brombeeren, Giersch, Gundermann, Große Brennessel sowie Stumpfblättriger Ampfer.
Im südlichen Verlauf ist der Graben (**FG**) nicht mehr von Gehölzen bestanden und zeigt hier ein spärliches Binsen-Röhricht.

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
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 Grundwasserneubildung. 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 Grundwasserneubildung 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.

6.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Durch die geplanten Maßnahmen geht die derzeitige Vegetation verloren. Die von der Planung betroffenen Biotoptypen sind folgenden Wertfaktoren zuzuordnen (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008:52):

Bewertung der Biotoptypen nach Nds. Städtetag			
Fläche Nr.	**Biotoptyp**	**Kürzel**	**Wertfaktor**
1	Grünland-Einsaat	GA	1
2	Feldhecke	HFM	3
3	Entwässerungsgraben	FG	3
4	Kleingewässer	SEZ	5
5	Entwässerungsgraben	FG	3
6	Maisacker	Am	1
7	Schotterweg	OVW	1
8	Entwässerungsgraben / Feldhecke	FG / HFM	3
9	Grünland-Einsaat	GA	1

Die Nummerierung ergibt sich aus dem „Naturschutzfachlichen Beitrag“, der als Anlage beiliegt.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung wird mit rd. 3.929 m² Verkehrsfläche und maximal rd. 13.062 m² Bebauung (GRZ 0,3 + 50 %ige Überschreitung) eine Fläche von ca. 16.991 m² versiegelt.

Im 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. 18.924 m²). Derartige Flächen sind nach dem NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAG (2008:53) dem Wertfaktor 1 zuzurechnen.

Da auch die ursprünglichen Flächen (überwiegend Acker, Grünlandeinsaat) dem Wertfaktor 1 zuzurechnen sind, findet hier kaum ein Wertverlust 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. Dieser ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits überprägt worden. Durch die Planung wird eine Fläche, die gegenwärtig als Acker / Grünlandeinsaat 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. 16.991 m² (ca. 44 %) 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-/Frischluftbildung, 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.
Aufgrund der Festsetzungen wird 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 der Grünlandeinsaat 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 Straßendammes 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.

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**

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

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden durch textliche und gestalterische Festsetzungen verringert. Im Wesentlichen tragen folgende Planinhalte zu einer Eingriffsvermeidung / -verringerung 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).

6.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs werden aufgrund einer Bestandserhebung der vorhandenen Biotoptypen erstellt. 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 (ohne Bedeutung) bis 5 (sehr hohe Bedeutung) zugeordnet.

Je Biotoptyp 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 (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008): Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit, Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope).

Die Bilanzierung und die Wertigkeiten der Biotopstrukturen erfolgte nach dem Modell des Nds. Städtetages, bei dem die Entwässerungsgräben mit der Wertstufe 3 beurteilt werden.
Ferner werden die Gräben bereits heute durch eine angrenzende intensive Landwirtschaft beeinträchtigt (Düngung und Pestizideinsatz). Die damit verbundenen Gewässerbelastungen werden zukünftig zurückgehen.
Die Erforderlichkeit einer Herabstufung der Wertigkeit ist daher nicht erkennbar.

Bilanzierung- Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Ist-Zustand, Bestand)			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
GA / A Grünlandeinsaat Acker	34.593	1	34.593
HFM Feldhecke	500	3	1.500
OVW Schotterweg	400	1	400
FG Entwäss.gräben	2.387	3	7.161
Ruderal-Randflächen	458	3	1.374
Summe:	38.338		45.028
Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand) Summe:			**45.028**

Bilanzierung - Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen (Planung)			
Biotoptypen nach Planung	Fläche [m²]	Wertstufe	Flächenwert
X (OE) Wohnbebauung	13.062	0	0
PHZ Ziergärten	15.965	1	15.965
GRR/HS Öffentliche Grünflächen	3.475	2	6.950
FG Entwässerungsgräben	1.907	3	5.721
X Verkehrsflächen	3.929	0	0
Summe:	38.338		28.636
Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand) Summe:			**28.636**

Wertdifferenz: 45.028 WE (Bestand) – 28.636 WE (Planung) = 16.392 WE

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Werteverschiebung durch die Planung deutlich.
Durch die Planung wird voraussichtlich ein Verlust von **16.392 Werteinheiten** verursacht.

6.2 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes

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

Zur **Kompensation des Wertdefizites** vorgesehen ist die direkt südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche zwischen Norder Tief und Umgehungsstraße:

Gemarkung Norden, Flur 9,	Flurstück 33/2:	Größe 16.344 m²
	Flurstück 34/2 teilw.;	Größe 10.356 m²
	Flurstück 35/1 teilw.;	Größe 547 m²
	Flurstück 39/2 teilw.;	Größe 14 m²
Gesamtfläche:		**27.261 m²**

Diese Fläche unterliegt als Grünlandeinsaat einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und wurde nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages mit dem **Wertfaktor 1** bewertet.

Auf Vorschlag der Stadt Norden soll zur Kompensation der Eingriffe aufgrund der räumlichen Nähe zum Norder Tief und der feuchten Bodenverhältnisse ein **Erlenwald /Erlenbruchwald** angelegt/entwickelt werden.

Erlenbruchwälder (1.11 WA) finden sich auf nassen, i.d.R. torfigen, mäßig bis gut nährstoffversorgten Standorten und weisen eine Dominanz bzw. hohem Anteil der Schwarz-Erle auf. Die Krautschicht ist durch Bruchwaldarten mit höheren Ansprüchen an Basen und Nährstoffversorgung gekennzeichnet.
Durch Entwässerungsmaßnahmen entsteht **Erlenwald entwässerter Standorte** (1.14 WU), der sich zunächst vor allem durch eine Krautschicht aus Entwässerungs- bzw. Störungszeigern sowie z.T. auch Arten mesophiler oder bodensaurer Laubwälder auszeichnet.

Die Entwicklung eines Erlenbruchwaldes stellt einen längerfristigen Prozess der Biotopentwicklung dar, der sich nur bei geeigneten Feuchtigkeits- und Bodenverhältnissen einstellt.

Im vorliegenden Fall soll nach Anlage einer feuchten Blänke und der Pflanzung von Gehölzinseln aus Erlen und Weiden die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Lediglich die Seitenstreifen müssen zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Grabenreinigung gehölzfrei gehalten werden.

Bilanzierung der geplanten Kompensationsmaßnahme:		
Bestand:	Grünland-Einsaat	
	Wertfaktor 1 x 27.261 m² Fläche =	27.261 Werteinheiten
Planung:	Erlenwald- Sukzessionsfläche	
	Wertfaktor 4 x 27.261 m² Fläche =	109.044 Werteinheiten
Aufwertung:		**81.783 Werteinheiten**
Kompensation B-Plan 164		16.392 Werteinheiten
Verbleibende Werteinheiten (Überkompensation)		**65.391 Werteinheiten**

Somit wäre eine Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen durch das geplante Baugebiet möglich und es verbleibt ein Überschuss an Werteinheiten von **65.391 Punkten**.

Die überschüssigen Werteinheiten sollen in Absprache mit dem Landkreis Aurich gutgeschrieben und für zukünftige Eingriffsprojekte genutzt werden (Ökokonto / Flächenpool mit bevorratenden Maßnahmen).

Flächenpool mit bevorratenden Maßnahmen (§ 16 BNatSchG)

Ökokonten (Flächen- und Maßnahmenbevorratung) oder Flächenpools dienen dem Ausgleich von Verpflichtungen nach § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 6 NAGBNatSchG. Eine Zuordnung zum Ausgleich von Verpflichtungen gem. § 1a Abs. 3 i. V. m. §§ 135a Absatz 2 und 200a BauGB ist im Einvernehmen mit dem Träger der Bauleitplanung möglich.

Das Ökokonto gem. § 16 BNatSchG ist vom Träger bei der zuständigen Naturschutzbehörde anzumelden und die Maßnahmen mit dieser abzustimmen. Das Ökokonto wird dann im Kompensationskataster der unteren Naturschutzbehörde registriert.

Die untere Naturschutzbehörde, die für die Erteilung des Einvernehmens nach § 17 Abs. 1 BNatSchG zuständig ist, bestimmt nach Prüfung den Umfang der abzubuchenden Fläche. Diese wird bei Zulässigkeit des Eingriffes aus dem Ökokonto ausgebucht und in das Kompensationsverzeichnis der Naturschutzbehörde aufgenommen.

Die Anmeldung des Ökokontos bei der unteren Naturschutzbehörde ist ein separater Vorgang und nicht Gegenstand des Umweltberichtes.

Vorgesehen sind auf der oben dargestellten Kompensationsfläche folgende Maßnahmen:

Anlage einer Blänke

Im Bereich der als **Blänke** gekennzeichnet ist, wird auf einer Fläche von ca. 40 x 60 m eine flache, im Zentrum etwa 1 m tiefe Mulde ausgeschoben. Hier wird sich in feuchten Wintermonaten und nach Starkregenereignisse eine Wasserfläche bilden.

Im Laufe der Jahre wird sich hier eine Feuchtigkeit angepasste Vegetationsdecke bilden.

Erlenwald - Sukzessionsfläche

Im Bereich der Sukzessionsfläche unterbleibt jegliche Nutzung. Hier wird im Laufe der Jahre eine Vegetationsentwicklung von nährstoffliebenden Weidegräsern über Hochstaudenfluren zu spontan aufwachsenden feuchtigkeitsliebenden Gehölzarten stattfinden. Von den Gehölzinseln aus werden Erlen und Weiden in die Sukzessionsfläche „einwandern“.

Die Pflanzung der Gehölzinseln mit einer Fläche von ca. 7.000 m² erfolgt im lockeren Verband, d.h. in lockeren Gruppen von je 5 - 10 Gehölzen der Arten aus der folgenden Tabelle. Der Abstand sollte ca. 1-2 m betragen.

Deutscher Name	botanischer Name	Artenanteil/ha Stück	%
Erle	Alnus glutinosa	2800	80
Ohrenweide	Salix aurita	350	10
Grauweide	Salix cinerea	350	10

Pflanzenauswahl

Als Pflanzgut ist vorgesehen:

1	Grauweide	Salix cinerea	1jährig bewurzelte Steckhölzer; 50-80 cm
2	Erle	Alnus glutinosa	Jungpflanze, 2jährig verschult; 100-140 cm
3	Ohrenweide	Salix aurita	1jährig bewurzelte Steckhölzer; 50-80 cm

Die Pflanzung sollte während der Vegetationsruhe von Oktober bis zum Austrieb (ausgenommen in Frostperioden oder bei zu nassen Böden) durchgeführt werden.

Zur fachgerechten Pflanzung gehören der Pflanzenschnitt, die Baumsicherungsmaßnahmen und die anschließende Fertigstellungspflege.

- Herkunft, Provenienzen

Es ist darauf zu achten, dass es sich beim Pflanzgut um Pflanzen aus der betreffenden Region handelt. Alle forstlich bedeutsamen Baumarten müssen aufgrund gesetzlicher Regelungen mit einem Herkunftszeugnis versehen sein. Jede Baumart hat innerhalb ihres Verbreitungsraumes im Laufe vieler Jahrhunderte der jeweiligen standörtlichen Situation optimal angepasste Formen (Provenienzen) entwickelt.

Die Kompensationsmaßnahme wird über eine grundbuchrechtliche Eintragung abgesichert.

7 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.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 30.07.2012 bis zum 13.08.2012 Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.07.2012 bis zum 13.08.2012 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:

- Im Rahmen einer Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Aurich wurde der räumliche Geltungsbereich

erweitert. Dies erfolgt um den bestehenden Lärmschutzwall in seiner Länge vollständig zu erfassen.
- Es wurden Hinweise des Landkreises Aurich zur Einführung eines geplanten Kompensationspools aufgenommen.
- Im Rahmen von Behördengesprächen wurde u.a. die Verkehrserschließung geändert und auf die Wendeanlage verzichtet. Es wurden Festsetzungen hinsichtlich der Müllstellflächen und Parkflächen aufgenommen.

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 04.01.2013 bis 04.02.2013 vorgestellt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen die folgenden Stellungnahmen gegeben:

- Von der Jägerschaft Norden wurden Hinweise hinsichtlich der Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und der geplanten Kompensationsmaßnahmen gegeben. Die Hinweise führten nicht zu einer Änderung der Planunterlagen.
- Von der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird darauf hingewiesen, dass eine Umwandlung des Landschaftswalls in einen Lärmschutzwall für das Baugebiet nur durchgeführt werden kann, wenn gewährleistet wird, dass der Wall baugebietsseitig nicht von der Straßenbauverwaltung unterhalten werden muss. Die Unterhaltung der Wallhälfte, die dem Baugebiet zugewandt ist muss von der Stadt Norden übernommen werden. Eine entsprechende Regelung (Verwaltungsvereinbarung oder Nutzungsvertrag) steht noch aus.

  Diese Stellungnahme wird im Rahmen dieser Bauleitplanung zurückgestellt. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Zuwegungsrechte des Bundes nicht berührt. Bei den überplanten Bereichen handelte es sich stets um Privatflächen, die nicht mit einem Zuwegungsrecht zugunsten des Bundes belastet sind. Auch im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens wurde auf die Möglichkeit einer Absicherung von Wegerechten verzichtet.

  Ferner ist die Stadt Norden nicht Anlieger der Wallanlage. Es liegt nicht, wie seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beschrieben, eine Nutzung durch die Stadt Norden vor, sondern durch den Bund sowie die Anlieger des Walles im neuen Baugebiet. Weder die Vereinbarung noch die Durchführung der Vereinbarung sind daher umsetzbar.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Wallanlage mit einer Kompensationsmaßnahme überlagert wird, dessen Unterhaltung dem Bund obliegt, da dieser der Eingriffsverursacher ist. Eine fachgerechte Pflege und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme kann durch einzelne private Anlieger nicht sichergestellt werden und würde eine unverhältnismäßige Belastung darstellen.

8 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.

Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48m³ /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Norden vorzuhalten.

Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig

mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

9 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 müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden.

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

Aufgrund der topografischen Lage können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Die Erdarbeiten müssen 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt werden.

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 (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- 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.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

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

Norden, den XX.XX.2013

(Siegel) .....

Die Bürgermeisterin