

STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

84. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FESTSTELLUNG



Stand: 08.05.2013

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Lage des Planungsbereiches	4
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	6
2.3	Stadtentwicklungskonzept.....	6
3	Geplante Darstellung	8
4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
5	Umweltbericht / Boden	10
5.1	Umweltbericht	10
5.3	Boden.....	10
5.3.3	Bodenuntersuchung	11
5.3.4	Bodenfunde.....	11
6	Immissionsschutz	11
6.1	Schall	11
6.2	Geruch	13
7	Hinweise	13
7.1	Bodenfunde.....	13
7.2	Altablagerungen / Altstandorte	13
7.3	Erkundigungspflicht	13
8	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004	13
8.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)	13
8.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1)	13
8.3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1)	14
8.4.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2)	14
8.5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2).....	14
8.6	Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5)	14
8.6.1	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung	14
8.6.2	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange...	15
8.7.	Feststellungsbeschluss	15
8.8.	In Kraft treten	15

1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 24.05.2011 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 120 „Korndeichsland“ im Ortsteil Ostlintel aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 17.01.2013 und die der Behörden in dem Zeitraum vom 07.01.2013 bis zum 01.02.2013 statt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 84. Änderung wird gefasst.

1.1 Planungsanlass

Unabhängig von der allgemeinen demografischen Entwicklung besteht in der Stadt Norden nachweislich Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Der Bedarf ist hervorgerufen durch den Abbau der relativ hohen Belegungsdichte in der Stadt Norden und ihrer Umgebung im Außenbereich. Durch die Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation ist eine Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte zu verzeichnen. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. Des Weiteren nimmt die Zahl der Single- bzw. Single mit Kind - Haushalte zu. Obgleich der Flächenbedarf für diese Kleinhaushalte in der Theorie geringer ausfiele, wird dennoch als Siedlungsform - auch in städtischen Bereichen – das klassische Einfamilienhaus bevorzugt.

Darüber hinaus wirkt sich der Zuzug von außerhalb auf die Verknappung von Bauland im Stadtgebiet Nordens aus. Durch hohe Baulandpreise in Ballungsräumen werden insbesondere von Vorruhe- und Ruheständlern die niedrigen Grundstückskosten und die relativ großen Freiräume in ländlichen Gegenden in Verbindung mit einer guten städtischen Infrastruktur gesehen und mit einer Verbesserung der Wohnumwelt verbunden. Dies wirkt sich stark auf den Grundstücksmarkt aus.

Dem Zuzug von außen kann kaum entgegengewirkt werden, da der Stadt Norden wenig rationale Mittel und Wege zur Verfügung stehen, den Erwerb von Baugrundstücken zu kanalisieren. Auch ließe sich eine "Abschottung" regionalpolitisch nicht durchsetzen, denn im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wurde die Stadt Norden als Mittelzentrum eingestuft. „Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ...zu erhalten und zu verbessern“. Damit ist der Stadt Norden als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung u.a. die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten aufgegeben.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner o.g. Sitzung die Ausweisung dieses Wohnbaugebietes zur Deckung des Grundstücksbedarfes beschlossen.

Die vorliegende Planungsfläche ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilfläche der Fläche Nr. 2 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland überprüft und bewertet worden (s. a. 2.3 Stadtentwicklungskonzept).

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Baulandnachfrage in dem für die Stadt Norden möglichen Rahmen Rechnung getragen. Einer Baulandverknappung und damit möglicherweise einhergehenden Baulandverteuerung soll damit entgegengewirkt werden.

1.2 Lage des Planungsbereiches

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplanes liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Norden im Ortsteil Ostlintel und hier angrenzend an die Wohnsiedlung westlich des Flökershauser Weges.

Das Gebiet wird südlich begrenzt von der Wohnsiedlung am Kornweg und östlich durch eine Bauzeile entlang des Flökershauser Weges. Im Westen geht das Plangebiet in landwirtschaftliche Nutzfläche über und wird im Norden begrenzt durch die Verlängerung des Flökershauser Weges, der auf die Ostermarscher Landstraße und schließlich über den Kreisverkehr an die Umgehungsstraße anbindet. Das Bebauungsplangebiet ist über den Kornweg erschlossen. Der Kornweg als Sammelstrasse des südlich angrenzenden Siedlungsbereiches bindet nördlich an die Norder Ortsumgehung an und dient für die neu geplante Wohnbaufläche als Haupterschließungsachse. In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Stadtmitte der Stadt Norden.

Über die Ortsumgehung werden in nördlicher Richtung der Ort Norddeich mit Fährhafen zu den Inseln Juist und Norderney sowie die L5 (Ostermarscher Landstraße / Küstenstraße) erreicht. In südlicher Richtung führt die Ortsumgehung/ B 72 über die Ortschaft Georgsheil in östlicher Richtung nach Aurich und weiterführend an die Autobahn A 28 sowie in westlicher Richtung über die B 210 zur Stadt Emden und die Autobahn A 31.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich, teilweise als Weideland/Grünland genutzt. Auf den Flächen sind keine Gebäude vorhanden. Im Plangebiet befindet sich ein restlicher Gehölzbestand entlang des westlich am Plangebiet verlaufenden Grabens. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 147,148/5, 153/15,150/5 sowie 151/13 der Flur 3, Gemarkung Norden. Die genaue Lage des Änderungsgebietes ist dem Übersichtsplan zur Begründung sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 „Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung“ heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind:

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,
2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
4. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,
5. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
6. gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
7. die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen,

8. die räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhalt in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum zu schaffen.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnungsprogramm (BROP)

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP, das aus einer beschreibenden Darstellung (Textteil) und einer zeichnerischen Darstellung (Plan im Maßstab 1 : 50.000) besteht, legt die Ziele der Raumordnung für den Landkreis näher fest.

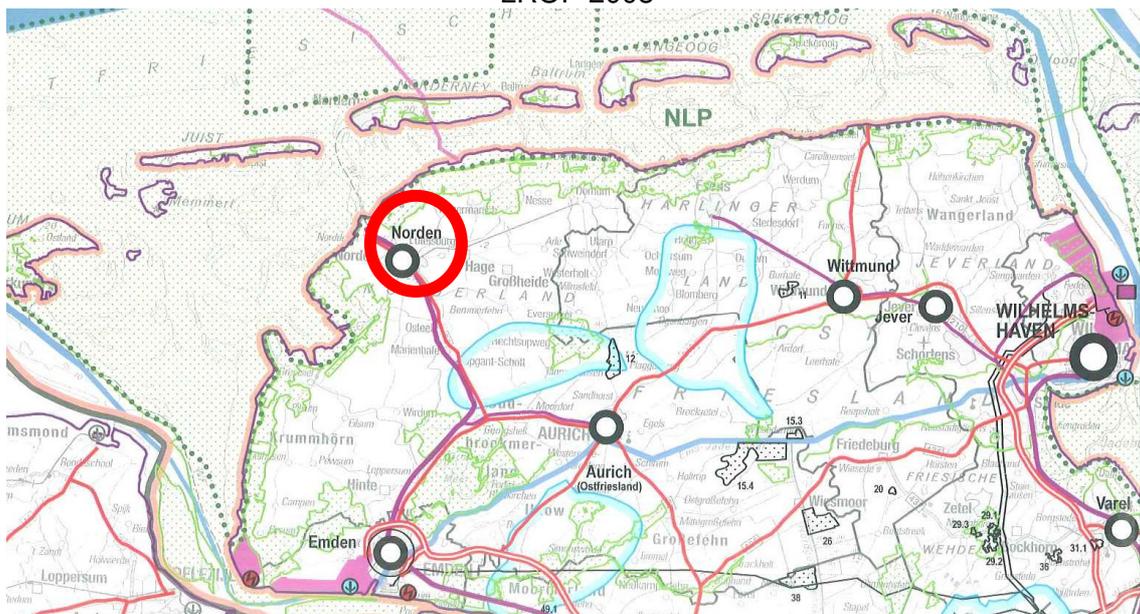
Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Da der bestehende Entwurf des RROP 2004 noch grundlegender Überarbeitung und einer UVP bedarf, wird bis dahin das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 08.05.2008 als übergeordnete Planungsstufe Anwendung finden.

Die Stadt Norden ist im LROP als Mittelzentrum mit Anbindung an die Haupt-Eisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie mit Anbindung an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B210 Aurich - Emden dargestellt. Weitere Darstellungen sind im LROP nicht enthalten.

Die Darstellungen im LROP stehen den Zielen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen.

LROP 2008



2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

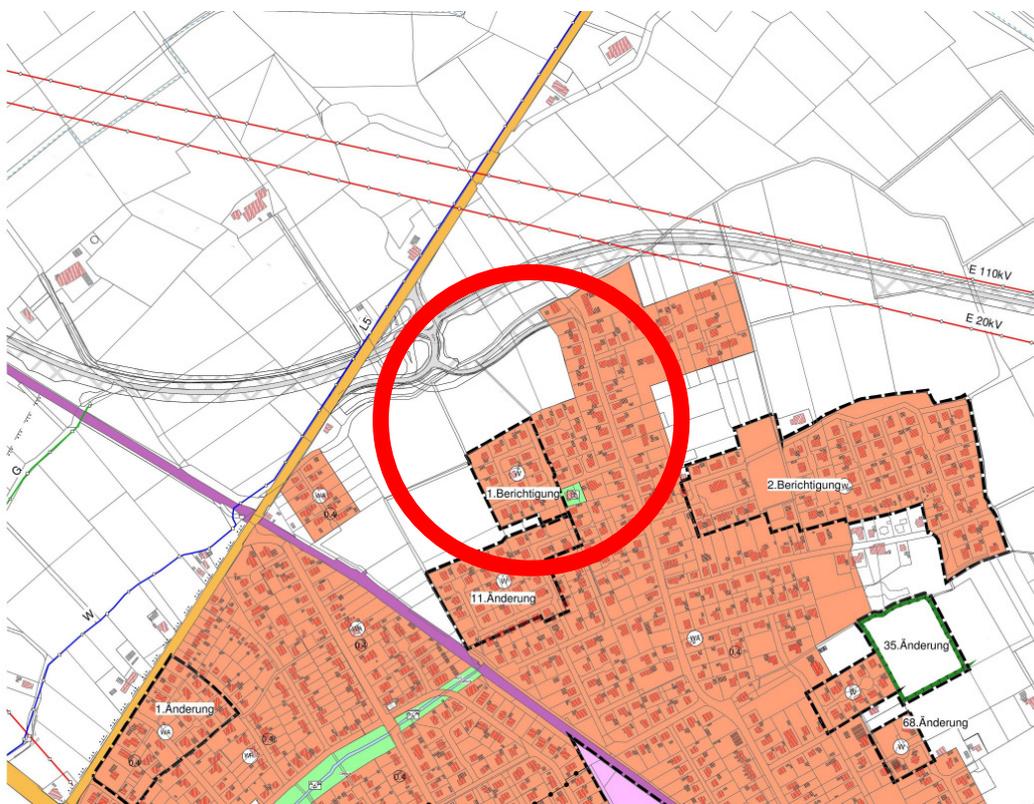
Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norden sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen getroffen.

In der vorliegenden Planung soll die Baufläche in ihrer Gesamtheit als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Damit die Planung mit dem Erfordernis des "Entwickeltseins" konform ist, wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit eines "Parallelverfahrens" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich:



2.3 Stadtentwicklungskonzept

Auf Grundlage des auch unter 1.1 Planungsanlass beschriebenen Grundstücksbedarfes hat die Stadt Norden Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet untersucht.

Anhand eines detaillierten Kriterienkataloges (Erschließungssituation, Immissionslage, Entfernung zu wichtigen Einrichtungen, Fuß- und Radwege, ÖPNV-Anschluss, Freie Landschaft, Deich / Küste, Naturhaushalt, Landschaftsbild, Planungshinweise) wurden diese Potentialflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland bewertet.

Die vorliegende Planungsfläche ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilbereich der Fläche Nr. 2 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland katalogisiert worden.

Aus der Aufstellung ist abzuleiten, dass die Eignung als Wohnbauland in vielerlei Hinsicht als „geeignet“ bewertet wurde.

□ Norden, Ortsteil **Wohnen**

Fläche: Größe:	Nr. 2 ~8,4 ha	<i>Lage:</i> Im nördlichen Bereich der Stadt Norden. Nördlich begrenzt durch die Zubringer von der Ostermarscher Straße und dem Flökershauser Weg zur neuen Umgehungsstraße (B72). Im Westen durch die Ostermarscher Straße (L5), bzw. den Korndeichsweg, im Süden durch die Bahnlinie (Norden-Norddeich) und im Osten durch die Straßen Roggenweg bis Rapsweg eingegrenzt.
Planungsrechtliche Situation <i>Aussagen der Raumordnung</i>	FNP: Keine Darstellung <i>RROP: Mittelzentrum Norden, landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich</i>	

Flächenbewertung:

Kriterium	Kommentar	Wertung
Erschließungssituation	a) Möglichkeit und Aufwand der Verkehrsanbindung Direkte Anbindung an und Erschließung über den Zubringer zur neuen Umgehungsstraße (B72).	++
	b) Empfindlichkeit der von neuer Verkehrsanbindung betroffenen Nutzungen Streckenführung verläuft durch das entstehende Gebiet, daher keine Belastung empfindlicher Nutzungen.	++
Immissionslage	a) Gewerbe Keine Immissionen durch Gewerbe.	++
	b) Verkehr Immissionen durch klassifizierte Straßen <ul style="list-style-type: none"> • Umgehungsstraße/ B72 im Nordosten • Ostermarscher Straße / L5 im Nordwesten • Bahnlinie Norden Norddeich im Südwesten (2 Personenzüge je Stunde..) 	0
	c) Landwirtschaft Keine erheblichen Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten.	+
	d) andere Immissionsquellen Nicht durch Immissionen belastet.	++
Entfernung zu wichtigen Einrichtungen:		
Kindergarten	Wirde Landen (< 1 km)	++
Grundschule	Linteler Straße (> 1 km)	+
tägliche Versorgung	Entfernung < 1 km (~750 m Gewerbegebiet an der Gewerbestraße)	+

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP

Innenstadt / Zentrum	Zentrum in 10 min per Rad erreichbar (~2 km)	+
Fuß- und Radwege	Radweg an der Ostermarscher Straße, kein Radweg am Flökershauser Weg, umliegende Wohngebiete = Spielstraße/ Tempo30 - Zone	+
ÖPNV-Anschluss	Korndeichsweg, Ostermarscher Straße / Flökershauser Weg (Landhaus Möss), Flökershauser Weg / Hirseweg (mehr als zwei Verbindungen pro Tag)	++
Freie Landschaft	Im Norden und Westen angrenzend	++
Deich/ Küste	Deich / Küste in 10 min per Rad erreichbar (~ 2km)	+
Naturhaushalt/ Biotoptypen	- vorwiegend Intensivgrünland und Ruderalstandorte, Süderschloot	++++
Landschaftsbild*	eingeschränkte Eigenart in den Landwirtschaftsflächen und zunehmende Beeinträchtigungen durch neue Einzelhausbebauung ohne besonderen Regionsbezug.	++
Weitere Planungshinweise:	Hier liegt ein Handlungsschwerpunkt des Freiraumkonzepts der Stadt Norden zur Entwicklung von Freiraumbeziehungen (hier im Zusammenhang mit dem Süderschloot vom Bahndamm in Richtung Ostermarscher Straße ¹).	
Anmerkung:		

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP

Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen wird eine Prüfung zur Eignung des Wohnbaulandes erforderlich .

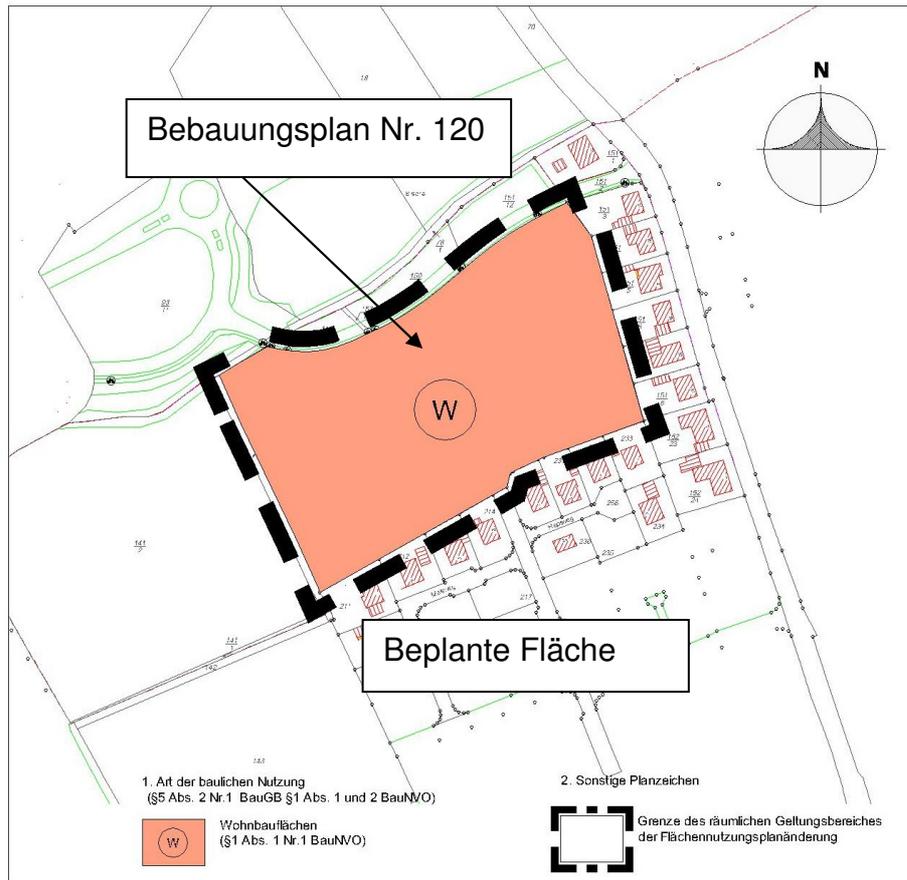
Die als „bedingt geeignet“ dargestellte Entfernung zu den Nahversorgern bzw. die Entfernung zu den Haltestellen des ÖPNV sind relativ zu betrachten. Das Netz des ÖPNV ist in der Stadt Norden – im Gegensatz zu größeren Städten – nicht flächendeckend ausgebildet. Es ist von kaum einem Stadtteil jenseits der mittleren Achse aus möglich, per Bus ins Zentrum zu gelangen. Dies ist auch nicht nötig, da eine Entfernung von 1 – 1,5 km fußläufig in 15 Min. und per Rad in max. 5 Min zu bewältigen ist. Selbst der in einer Entfernung von 3 km gelegene Bahnhof ist gut erreichbar. Gleiches gilt für die Bewertung hinsichtlich der Erreichbarkeit der Nahversorger.

3 Geplante Darstellung

Der Ortsteil Ostlintel ist ein überwiegend von Einfamilienhäusern geprägter Stadtteil.

Um den Charakter des Ortes beizubehalten und um der Funktion des Ortsteiles als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rund 2,2 ha. Die Abgrenzung dieser Änderung entspricht dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 120 „Korndeichsland“.



Das Gebiet wird in seiner Gesamtheit als Wohnbaufläche dargestellt.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Planstraße als Verlängerung des Kornwegs erschlossen. Der Kornweg bindet zum einen über den Hirseweg und den Stiekelkamp an den Flökershauser Weg östlich des Baugebietes an. Im Norden mündet die Planstraße direkt auf den Flökershauser Weg. Dieser dient als Sammelstrasse der anliegenden, bestehenden Siedlungsbereiche und stellt die Anbindung an die Ostermarscher Landstraße und somit die direkte Anbindung an die Ortsumgehung (B 72) von Norden dar. In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Stadtmitte der Stadt Norden.

- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norden.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.
- Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.
- Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.
- Oberflächenentwässerung:
Das Plangebiet soll über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere

Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. §§ 119 und 128 NWG vor Baubeginn beantragt.

- Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.
- Die Versorgung mit Breitbandkabel kann durch den Anbieter Kabel Deutschland erfolgen.

5 Umweltbericht / Boden

5.1 Umweltbericht

Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, welche vom Büro „Galaplan Groothusen“ durchgeführt wurde.

„Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Unter den Belangen des Umweltschutzes sind nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB insbesondere zu verstehen

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild),
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dieser Umweltbericht trifft daher auch Aussagen zur Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie zu deren Vermeidung und Ausgleich.“ (aus: Umweltbericht, Büro Galaplan)

Die Vermeidbarkeit des Eingriffvorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Im Umweltbericht wurde daher die Schwere des Eingriffs ermittelt und daraus folgend die Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorgeschlagen. Diese wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt und wird damit Bestandteil dergleichen. Im Umweltbericht sind die o.a. Eingriffs- und Ausgleichsbewertungen sowie die daraus resultierenden Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umfassend dargestellt.

5.3 Boden

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind von der Ostfriesischen Landschaft Hinweise zum archäologischen Denkmalschutz gemacht worden.

Es wurde eine frühzeitige Untersuchung des Baugrundes durchgeführt.

5.3.3 Bodenuntersuchung

Im Hinblick auf die vorgesehenen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen wurde vom igo Ingenieurbüro aus Weyhe-Leeste eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Diese ergab im Plangebiet das vereinzelte Vorkommen von geringmächtigen Torfhorizonten. Der Sachverhalt ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

5.3.4 Bodenfunde

Die Ostfriesische Landschaft stellt fest, dass das Plangebiet im Umfeld bekannter Fundstellen liegt und archäologische Fundstellen nicht auszuschließen sind. Es wird angeregt, den Bau der Erschließungsstraßen fachlich betreuen zu lassen.

6 Immissionsschutz

6.1 Schall

Das Plangebiet liegt unter Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm der Ostermarscher Landstraße (L 5) sowie der Ortsumgehung der Stadt Norden (B 72).

Ein Schallschutz- Sachverständiger, das Ingenieurbüro IEL GmbH, Aurich wurde beauftragt, eine schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten. Für die Beurteilung wird die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ mit ihren schalltechnischen Orientierungswerten zugrunde gelegt. In einem allgemeinen Wohngebiet ist dies für die Tag- Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr ein Wert von 55 dB(A) und für die Nacht- Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ein Wert von 45 dB(A).

Es wurde auf der Grundlage von schalltechnischen Ausgangsdaten wie Verkehrszählungsergebnissen der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und danach Lärmpegelbereiche für die Wohnbaufläche festgelegt. Der Gutachter kommt bei Annahme einer 3,00 Meter hohen Lärmabschirmung in Form eines Walles, einer Wand oder einer Kombination (aktiver Schallschutz) auf der westlichen Teilfläche zu dem Ergebnis, dass es auf der nördlichen Teilfläche während der Tagzeit zu Überschreitungen vornehmlich im Obergeschoss kommt (Lärmpegelbereich IIa). In dem nordwestlichsten Teil der Lärmpegel II-Zone gilt dies auch für die Erdgeschossbereiche (Lärmpegelbereiche IIb).

Im östlichen Teilbereich des Baugebietes wird auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Hier kommt es zu Überschreitungen der maßgeblichen Außenlärmpegel in Teilbereichen für das Erd- und Obergeschoss (Lärmpegelbereiche II b). Dem kann durch den Einbau von Schallschutzfenstern entgegengewirkt werden.

Die sich hieraus ableitenden baulichen Schallschutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan eingestellt:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (LPB II)

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit den Bezeichnungen LPB IIa (Lärmpegelbereich IIa) sind in den Obergeschossen und innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung LPB IIb in den Erdgeschossen und Obergeschossen von Gebäuden an allen der nördlich vorbeiführenden Straße „Flökershauser Weg“ zugewandten und um 90° abgewandten Gebäudefronten mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den

Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 (LPB II) 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 sicherzustellen.

Hinweis: Auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Fenster im LPB II erfüllt werden.

Innerhalb der Flächen der Lärmpegelbereiche IIb sind Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zu errichten.



IEL: Darstellung der Lärmpegelbereiche I bis III für das Obergeschoss bzw. östlich Erd- und Obergeschoss

Eine Bebauung wird innerhalb der Lärmpegelbereiche III ausgeschlossen, da diese Bereiche außerhalb der Baugrenzen liegen. Im Lärmpegelbereich I werden die schalltechnischen Vorgaben eingehalten.

Das schallschutztechnische Fachgutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

6.2 Geruch

Da sich im näheren Umfeld keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden, sind hierzu keine weiteren Untersuchungen anzustellen.

7 Hinweise

7.1 Bodenfunde

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

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

7.2 Altablagerungen / Altstandorte

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Natur/ Umwelt- und Landschaftsplanung umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

7.3 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2004

8.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung amden Aufstellungsbeschluss zu dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1)

Die Öffentlichkeit wurde durch Mitteilung in der Zeitung sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung am 17.01.2013 über das Planungsvorhaben informiert und hatte vom

07.01.2013 bis zum 01.02.2013 Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme im Rathaus der Stadt Norden.

8.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1)

Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung wurde ihnen am 07.01.2013 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen vom 07.01.2013 bis zum 01.02.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8.4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.03.2013 ortsüblich durch Mitteilung in der Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf dieser Flächennutzungsplanänderung hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 25.03.2013 bis 26.04.2013 öffentlich im Rathaus der Stadt Norden ausgelegt.

8.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2)

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde durch postalische Zusendung des Planentwurfs und der Begründung am 18.03.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.04.2013 gegeben.

8.6 Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5)

„Ihm (dem Flächennutzungsplan) ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Derzeitiger Stand:

Die Umweltbelange sind bei dieser Planung im Rahmen eines Umweltberichtes berücksichtigt worden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

8.6.1 Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1) und §4(1) BauGB wurden

- vom Landkreis Aurich zum Fehlen des Umweltberichtes, zur Festlegung eines Räumstreifens und zur notwendigen Versorgung mit Löschwasser,
- von der Ostfriesischen Landschaft zum möglichen Vorkommen von Bodenfunden
- vom Entwässerungsverband Norden zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung des Süderschlootes sowie
- von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu den geplanten Schallschutzmaßnahmen
- vom NLWKN zur Versickerung von Oberflächenwasser, zur Kapazität der Kläranlage und zur notwendigen Löschwasserversorgung
- vom LGLN, Amt für Landentwicklung, zur Lage des Plangebietes innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Norden- Ost

Stellungnahmen vorgetragen.

Derzeitiger Stand:

Die Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in die vorliegende Planung eingearbeitet. Die Umweltbelange sind bei dieser Planung im Rahmen eines Umweltberichtes berücksichtigt worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der vorliegenden

Änderung des Flächennutzungsplanes und wird zur Begründung genommen. Das schalltechnische Gutachten ist ebenfalls beigefügt.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt.

8.6.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit der Öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und §4(2) BauGB wurden

- vom Landkreis Aurich zur Beteiligung der Ortsvorsteher und zur Genehmigungsfähigkeit der FNP- Änderung
- von der Ostfriesischen Landschaft zum möglichen Vorkommen von Bodenfunden vorgetragen
- vom NLWKN zur Versickerung von Oberflächenwasser, zur Kapazität der Kläranlage und zur notwendigen Löschwasserversorgung
- vom LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die keinerlei Hinweis auf einen Kampfmittelverdacht ausspricht.

Die Stellungnahmen wurden geprüft. Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.7. Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am diese 84. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

8.8. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Norden, den

.....

Die Bürgermeisterin