

id Anlage 1



— Baugrenze
- - - Geltungsbereich

Satzung gem. §34 Abs.4 Nr.2 BauGB ("Innenbereichssatzung")
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Entwurf Mai 2015

Inhalt

1.	Einleitung	S. 3
2.	Anlass und Ziele der Planung	S. 3
3.	Vorgaben und Rahmenbedingungen	S. 3
3.1	Lage des Gebietes	S. 4
3.2	Raumordnung und Landesplanung	S. 5
3.3.	Regionalplanung	S. 5
3.4.	Flächennutzungsplan der Stadt Norden	S. 5
3.5.	Landschaftspflege und Naturschutz	S. 6
3.5.1.	Naturschutzfachliche Vorgaben	S. 6
3.5.2.	Bestandsaufnahme	S. 6
3.5.3.	Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter	S. 7
3.5.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	S. 7
3.5.5.	Kompensationsmaßnahmen	S. 7
3.6.	Beteiligungsverfahren	S. 8
3.6.1.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	S. 8
3.6.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit	S. 8
3.7.	Sonstige für den Bebauungsplan erhebliche Belange	S. 9
4.	Inhalt der Abgrenzungssatzung	S. 9
4.1.	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	S. 10

1. Einleitung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung einer Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den südwestlichen Bereich der Bebauung des Addinggaster Weges im Norder Ortsteil Süderneuland I gebilligt.

Die Aufstellung von Satzungen gem. dem Baugesetzbuch ist in dem zur städtebaulichen Entwicklung erforderlichen Maße eine der gemeindlichen Pflichtaufgaben. Dementsprechend soll die Innenbereichssatzung „Addinggaster Weg“ zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Norder Stadtgebietes und insbesondere des Ortsteiles Süderneuland I beitragen und zur gleichermaßen sozialgerechten wie umweltverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung beitragen.

Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Baugesetzbuch der Bundesrepublik Deutschland (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Weiterhin sind Maßgaben zu berücksichtigen, die aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) abzuleiten sind.

2. Anlass und Ziele der Planung

Bei der von der Satzung betroffenen Fläche handelt es sich um die Straßenrandbebauung des westlichen Endes des Addinggaster Weges, die historisch gewachsen ist. Eine Bauleitplanung für dieses Gebiet besteht nicht. Insbesondere bei den südlich an den Addinggaster Weg grenzenden Grundstücken handelt es sich um für eine Wohnbebauung sehr große, zum Teil deutlich über 1500 qm umfassende Flurstücke. Diese Grundstücke dienten früher vornehmlich der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse, werden heute jedoch im Wesentlichen als Ziergärten genutzt oder liegen brach.

Teilweise sind aber die rückwärtigen Grundstücksflächen mit Wohngebäuden bebaut, weitergehende Wünsche von rückwärtigen Bebauungen sind der Verwaltung der Stadt Norden vorgetragen worden. Grundsätzlich ist eine solche Innenverdichtung als sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu begrüßen, zur Schaffung einer Rechtssicherheit wird jedoch diese Innenbereichssatzung erforderlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet nicht notwendig,

3. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Die Rechtmäßigkeit sowie die Gestaltung der Innenbereichssatzung hängen weitgehend von der Beschaffenheit der betroffenen Fläche sowie der ihrer unmittelbaren Umgebung ab. Daneben sind ihre Lage im Stadtgebiet und die daraus resultierenden Funktionen wichtige Faktoren für zukünftige Nutzungen.

Weitere Funktionen und Vorgaben ergeben sich aus den kommunalen und überörtlichen Planungen. Dies betrifft sowohl die formellen Planungen, wie Bauleitpläne, wie städtebauliche Rahmenpläne oder die Dorferneuerungsplanung.

Die hieraus resultierenden Vorgaben sind bei der Gestaltung der Innenbereichssatzung zum Teil streng einzuhalten, in jedem Fall aber zu berücksichtigen und gegebenenfalls

abzuwägen. Ebenso kann die Innenbereichssatzung auch die Änderung anderer Planungen bewirken oder erfordern.

3.1. Lage des Gebietes

Das Gebiet der Innenbereichssatzung befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Norder Ortsteiles Süderneuland I. Im Nord- und Süd-Westen grenzt das Abgrenzungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im Nordosten grenzt ein Wohngebiet des Ortsteiles Süderneuland I an. Südlich befindet sich der Räumstreifen des Verbandsgewässers „Siedlungsschloot“.

Die genaue Lage des Gebietes ist aus dem nachstehenden Plan ersichtlich:

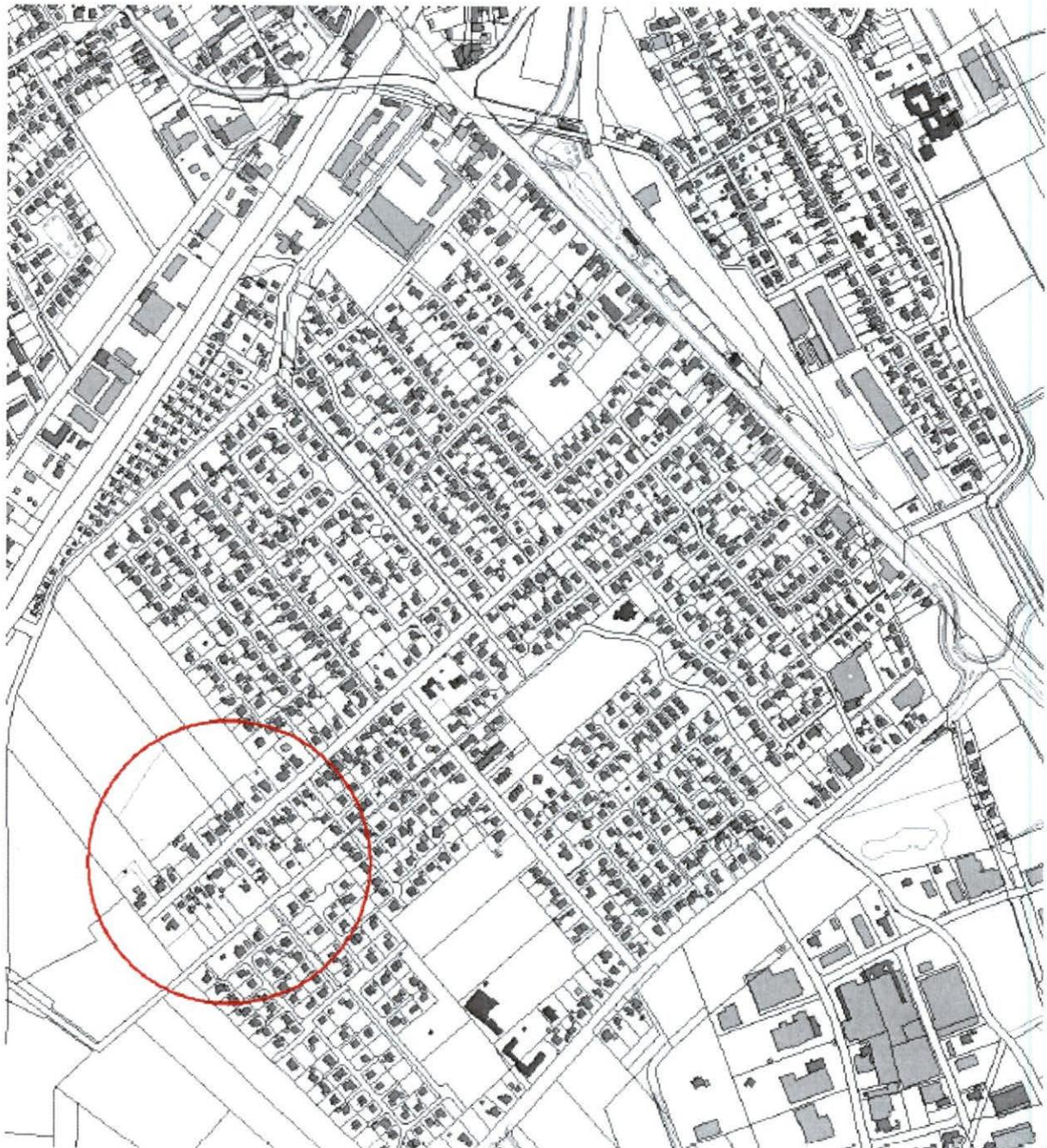


Abb. 1: Lage des Gebietes der Abgrenzungssatzung

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen stellt grobe Vorgaben für den Bebauungsplan dar.

Im Raumordnungsprogramm des Landes wird die Stadt Norden als Mittelzentrum dargestellt mit der Funktion der Bereitstellung zentraler Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs.

Des Weiteren befindet sich das Stadtgebiet im Versorgungsgebiet für Landwirtschaft und Erholung. Freiflächen, die der Landwirtschaft und Erholung dienen, unterliegen somit einem besonderen Schutz. Dem trägt diese Abgrenzungssatzung insofern Rechnung, indem sie die Innenentwicklung fördert und somit der Ausdehnung der siedlungsflächen in die freie Landschaft entgegenwirkt.

3.3. Regionalplanung

Zur Zeit gibt es kein geltendes Regionales Raumordnungskonzept, ein RROG befindet sich in Aufstellung.

3.4. Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Darüber hinaus darf der Flächennutzungsplan als Darstellung des gemeindlichen Willens zur weiteren Entwicklung ihrer Siedlungsflächen gelten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist das Gebiet der Innenbereichssatzung als Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von max. 0.4 dargestellt.

Die Inhalte der Innenbereichssatzung entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes sind für den Bereich der Innenbereichssatzung aus dem folgenden Kartenausschnitt ersichtlich.

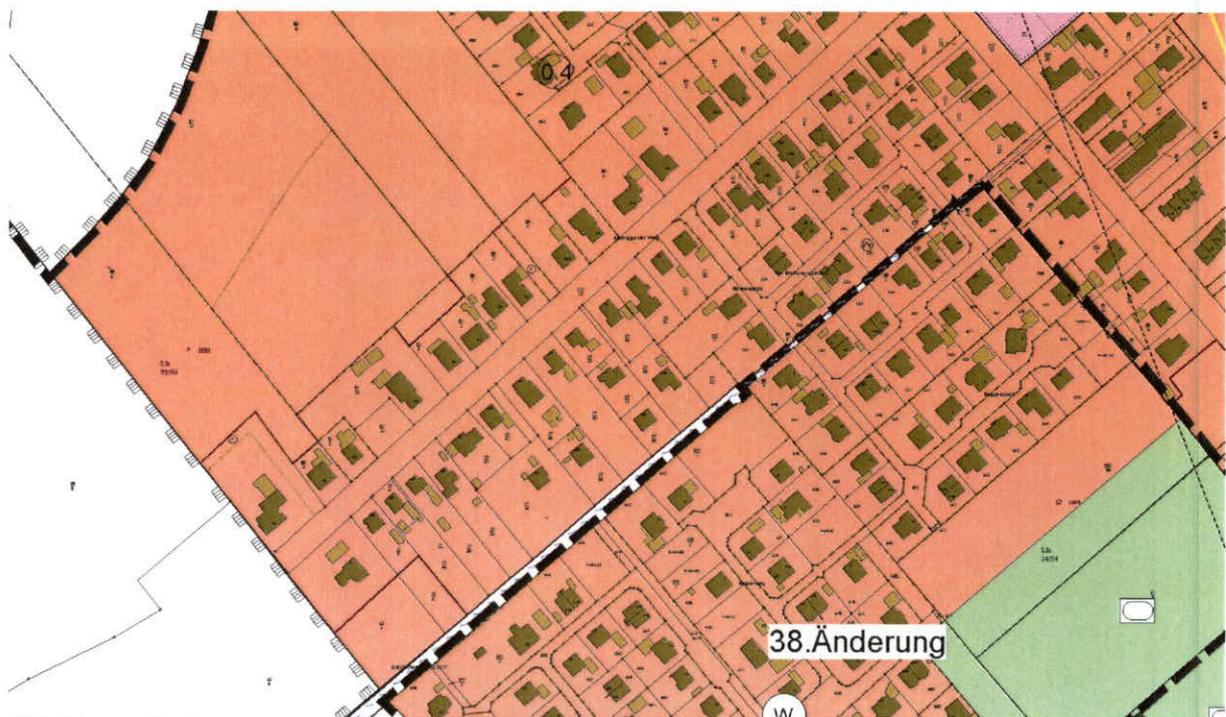


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.5. Landschaftspflege und Naturschutz

Die Belange des Umweltschutzes werden – soweit vorliegend - im Folgenden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB wird abgesehen. Die sonstigen naturschutzrechtlichen Verpflichtungen bleiben unabhängig davon bestehen. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen als auch rechtliche Vorgaben des Artenschutzes, des Biotopschutzes und des Baumschutzes (Baumschutzsatzung Stadt Norden).

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen Wohnbebauung mit rückliegenden, z.T. sehr großen Gärten. Diese früher als Nutzgarten angelegten Bereiche werden heute als Ziergarten genutzt und sind überwiegend mit Obstbäumen, Ziergehölzen, niedrigeren Bepflanzungen und Rasenflächen bestanden. Bis auf einige wenige Wohnhäuser, die bereits „in zweiter Reihe“ erbaut sind, sind die Gärten weitgehend unversiegelt. Angrenzend an den westlichen und nördlichen Bereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden grenzt ein größeres Baugebiet an.

3.5.1 Naturschutzfachliche Vorgaben

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine Schutzgebiete oder andere geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz vorhanden.

Im Freiraumkonzept der Stadt Norden werden auf das Plangebiet bezogen keine Aussagen getroffen.

3.5.2 Bestandsaufnahme

Der Boden des Plangebietes liegt im Übergang zwischen der Kalkmarsch und der Kleimarsch. Er ist aufgrund der Nutzung als überprägter Naturboden einzustufen, der von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Bodens ist. Alle unversiegelten Böden haben grundsätzlich eine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Filter und Puffer gegenüber schädlichen Substanzen und für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Südlich des Plangebietes grenzt an die Grundstücke ein Entwässerungsgraben zweiter Ordnung an, der auch die Oberflächenentwässerung der rückwärtigen Grundstücke sichert. Die Beseitigung des Schmutzwassers sowie der übrigen Oberflächenwässer erfolgt über gemeindeeigene Kanäle. Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Empfindlichkeiten oder Störungen gegenüber den grundwasserführenden Schichten bekannt. Das Grundwasser steht hoch an (ca. 0,5 – 1 m). Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 – 250 mm/a. Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Das Mesoklima ist geprägt durch, vorhandene Bebauung und gehölzbestandene Gartenflächen. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der vorherrschenden Nord-West-Winde herrscht eine ständige Luftbewegung mit guten Luftaustauschverhältnissen. Vorbelastungen des Klimas oder der Luft sind nicht vorhanden. Das Ortsbild ist geprägt durch die vorhandene Wohnnutzung und große, baumbestandene Gartenflächen.

Floristisch und faunistisch weist das Plangebiet aufgrund der Nutzung keine Besonderheiten auf. Obstbäume, gewachsene Baumbestände, Sträucher und Hecken kennzeichnen die gärtnerisch genutzten Flächen. Seltene und geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

3.5.3 Mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

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

Durch die Festsetzung Bauflächen im südlichen Bereich des Plangebietes sowie aufgrund zu erwartender Nachverdichtung ist mit einer Zunahme von bis zu 2.500 m² versiegelter Fläche zu rechnen. Im Plangebiet gehen durch die geplante Neuversiegelung des Bodens die Werte und Funktionen des Bodens dauerhaft verloren. Dies führt ebenfalls zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zur Veränderung der Grundwasserspende und dem Oberflächenabfluss. Die Versiegelung von belebtem Boden ist grundsätzlich als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine Verstärkung der bereits für die einzelnen Schutzgüter genannten Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten

3.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Grundsätzlich stehen entsprechend der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden Bäume mit einem Umfang von mehr als 150 cm unter Schutz. Alle Handlungen, die die geschützten Bäume im Stamm-, Kronen- oder Wurzelbereich schädigen, gefährden, verändern oder sonst beeinträchtigen können, sind verboten. Der Schutz erhaltenswerter Bäume ist bereits bei der Planung und Ausrichtung der neuen Häuser zu berücksichtigen.

Ziel von Minimierungsmaßnahmen ist eine möglichst umweltschonende Bauausführung mit den geringstmöglichen Beeinträchtigungen. Die Vermeidbarkeit des Eingriffs selber ist nicht gegeben. Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) ist der belebte Boden vor Baumaßnahmen abzuschieben und zur späteren Wiederverwendung zwischen zu lagern oder sofort auf zukünftige Pflanzenstandorte aufzubringen ist. Das Baufeld ist auf das unmittelbare Eingriffsfeld zu reduzieren, bauliche Verdichtungen von gewachsenem Boden sind zu verhindern oder rückgängig zu machen. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind Schadstoffbelastungen grundsätzlich zu vermeiden.

Bei Neuversiegelungen sollten nur Belegmaterialien verwendet werden, die eine optimale Durchlässigkeit des Regenwassers zulassen, z.B. Offenporige Beläge, wassergebundene Wegedecken. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

3.5.5 Kompensationsmaßnahmen

Bei der Realisierung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Neuversiegelung zu rechnen. Zur Kompensation des vorliegenden Eingriffes sind Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücke des Plangebietes vorgesehen. Pro 100 m² neu versiegelter Fläche eines Grundstückes ist auf dem entsprechenden Grundstück durch die jeweiligen Eigentümer ein Baum als Hochstamm zu pflanzen (z.B. Obstbäume).

3.6. Beteiligungsverfahren

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen) anzuwenden. Dementsprechend wird der Entwurf der Innenbereichssatzung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf Dauer eines Monats ausgelegt, und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden beteiligt.

3.6.1 Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.12.2014 bis zum 31.01.2015. Die Abwägung hierzu erfolgte in der Sitzung des Rates der Stadt Norden am 09.03.2015.

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden überwiegend Hinweise allgemeiner Art gegeben, die in der Abwägung für die Satzung zur Kenntnis genommen wurden und bei der späteren Umsetzung Beachtung finden werden.

Der Landkreis Aurich hatte überdies jedoch angeregt, zu prüfen, ob ggf. ein Wendehammer in der Planung ausgewiesen werden könnte, um ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen, die nur noch mit einem Fahrer unterwegs sind, zu vermeiden.

Eine diesbezügliche Prüfung hatte ergeben, dass auf Grund der Grundstückssituationen die Festsetzung eines Wendehammers im Zuge der Erstellung der Innenbereichssatzung nicht möglich ist. Es wurde zugesagt, dass ein Folgen der Anregung stattfindet, falls in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt eine Bauleitplanung erforderlich würde.

Die Jägerschaft Norden hatte in ihrer Stellungnahme inhaltlich Bedenken hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Realisierung von Erschließungen neuer Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich geäußert, weil die Grundstücke hierfür im Allgemeinen zu schmal seien. Dieser Einwand wurde mit dem Hinweis zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich alle bestehenden Grundstücke durch den Addinggaster Weg erschlossen seien. Sollten in rückwärtigen Bereichen Grundstücke durch Teilung neu entstehen, so ist deren Erschließung vom Antragsteller nachzuweisen. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die entstandenen Kleingärten mittlerweile auch einen wichtigen Baustein zur Vernetzung von Naturlebensräumen beitragen. Hier seien Lebensraumnischen entstanden, vor allem für Insekten, in Anbetracht der Reduzierung von Lebensräumen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Vor diesem Hintergrund sollten die geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht nur auf die versiegelte Fläche abzielen, sondern auch evtl. zu beseitigende Bäume und Sträucher mit einbeziehen. Auch sollte der Ausgleich in dem Umfang erfolgen der auch in den anderen Verfahren angewendet wird. Weiterhin sei nicht dargestellt, wie die in der Vergangenheit bereits errichteten Gebäude und Anlagen kompensiert werden sollen. Dadurch wäre bereits naturnaher Lebensraum zerstört der nicht kompensiert würde. Als Beispiel wurde genannt, dass landwirtschaftliche Betriebe, die in den letzten zwanzig Jahren Siloplatten, oder andere Gebäude ohne erforderliche Genehmigung errichtet hätten, hierfür im Nachhinein auch Kompensationsmaßnahmen erbringen müssten.

Diesen Einwänden wurde in der Abwägung entgegnet, dass die Stadt Norden die in Kap. 3.5.5. der Begründung beschriebenen Kompensationsmaßnahmen für ausreichend erachtet.

Aufgrund der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Abgrenzungssatzung noch einmal überarbeitet und der Entwurf in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 30.04.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt worden. Die hierzu eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner weiteren Änderung der Satzung geführt.

Von den abgegebenen Stellungnahmen haben 3 Stellungnahmen Inhalte besessen, die abzuwägen waren.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich hatte erneut seine Bedenken hinsichtlich der Kapazität der Kläranlage vorgetragen. Handlungsbedarf wird jedoch von der Stadt Norden nicht gesehen. Die in der Stellungnahme genannten Belastungswerte der Kläranlage sind nicht auf eine unzureichende Dimensionierung zurückzuführen. Zwischenzeitlich konnte die Belastung der Kläranlage durch eine Zulaufvergleichmäßigung sowie durch eine Optimierung der Kanalbewirtschaftung um 50 % gesenkt werden, so dass die Abgrenzungssatzung eine Kapazitätserweiterung der Kläranlage der Stadt Norden bewirken muss.

Der Entwässerungsverband hatte ebenfalls die Inhalte seiner Stellungnahme vom 08.10.2013 erneut vorgetragen und kritisiert, dass die Stadt Norden deren Inhalt nicht gewürdigt hätte. Damals wurde angeregt, auf den in der Nähe des Satzungsgebietes verlaufenden Räumstreifen hinzuweisen. Aus der Abwägungsmittelteilung der Stadt Norden mit Schreiben vom 19.03.2015 geht jedoch hervor, dass die zeichnerische Darstellung des Räumstreifens nicht möglich ist und dass der Hinweis auf den Räumstreifen in der Begründung zur Abgrenzungssatzung aufgenommen werde. Der Vorwurf, das Schreiben des Entwässerungsverbandes vom 08.10.2013 sei nicht gewürdigt worden, wird somit zurückgewiesen.

Zusätzlich gibt der Entwässerungsverband zu bedenken, dass jede zusätzlich versiegelte Fläche einen beschleunigten Wasserabfluss bewirke, für den das vorhandene Gewässersystem nicht bemessen wurde. Grundsätzlich müsse pro Quadratmeter Neuversiegelung ein Regenrückhaltvolumen von 20 Litern (Faustzahl) realisiert werden. Dem wird entgegnet, dass durch die Festsetzungen von überbaubaren Bereichen innerhalb des Gebietes der Abgrenzungssatzung die zusätzlich mögliche Versiegelung des Bodens derart eingeschränkt werde, dass auch unter Berücksichtigung der hier vorhandenen sehr großen Grundstücke eine ausreichende Bodenversickerung gewährleistet ist. Weitere Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Der Landkreis Aurich weist in seiner Stellungnahme auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von sulfatsauren Böden und die damit verbundenen Gefahren im Fall von Bauarbeiten hin. Bodenproben seien im Falle von Erarbeiten notwendig. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung.

Die Stadt Norden – Untere Bauaufsichtsbehörde wird im Falle von Bauanträgen die erforderlichen Maßnahmen veranlassen.

Weiter wird darauf hingewiesen, bei dem Gebiet handle es sich um einen Suchraum für schützenswerte Böden. Vorliegend handle es sich um Boden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit. Das Gebiet läge im Übergang zwischen der Kalkmarsch und der Kleimarsch. Er sei aufgrund der Nutzung als überprägter Naturboden einzustufen, der von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Bodens sei. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird insbesondere durch die Festsetzung der überbaubaren Bereiche Sorge getragen.

Zudem hat der Landkreis Aurich seinen Hinweis auf die Problematiken hinsichtlich der Abfallsorgung durch die Müllabfuhr wiederholt und Festsetzung eines Mülltonnenstandortes gefordert. Die Festsetzung eines Mülltonnenstandortes ist im Zuge der Erstellung der Innenbereichssatzung nicht möglich. Sollte in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt eine Bauleitplanung erforderlich werden, so wird die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Mülltonnenstandortes berücksichtigt werden.

Weiterhin wird auf den Entwässerungsgraben II. Ordnung in der Nähe des Gebietes hingewiesen und angeregt, den Entwässerungsverband zu beteiligen. Der Entwässerungsverband als Träger öffentlicher Belange ist beteiligt worden.

Darüber hinaus wurde auf mögliche Rodungen von vorhanden Büschen und Bäumen hingewiesen und die Verwendung einer Bauzeitenregelung angeregt. Die Stadt Norden verfügt jedoch

über eine Baumschutzsatzung, die über den Schutz der betreffenden Pflanzen hinaus einen ausreichenden Schutz für Flora und Fauna gewährleistet. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die im Bereich der Abgrenzungssatzung oder an ihn angrenzenden vorhandenen Grundstücke ausreichend groß sind, um den dort vorhandenen Vögeln und sonstigen Tieren einen genügenden Lebensraum zu bieten. Der Anregung, zusätzlich eine Bauzeitenregelung zu verwenden, wird daher nicht gefolgt.

Die Hinweise auf mögliche Altablagerungen im Boden und deren Folge werden zur Kenntnis genommen und finden im Falle von Tiefbauarbeiten Beachtung.

Der Hinweis auf das Niedersächs. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) als Nachfolgesetz des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes wird zur Kenntnis genommen. Der Textteil in der Begründung der Abgrenzungssatzung wird entsprechend geändert.

3.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Parallel zur ersten Behördenbeteiligung erfolgte die erste Beteiligung der Öffentlichkeit. In diesem Zusammenhang wurden 4 Stellungnahmen abgegeben, von denen drei Stellungnahmen inhaltsgleich waren. Auch diese Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Rates der Stadt Norden am 09.03.2015 abgewogen.

Zusammenfassend hatten die Abgeber der Stellungnahmen ihre Bedenken hinsichtlich der von ihnen befürchteten Größe von Neubauten geäußert, die durch die Satzung ermöglicht würden. Dabei wurde auch auf Fehlentwicklungen insbesondere im Ortsteil Norddeich hingewiesen, wo viel zu große Ferienwohngebäude auf zu kleinen Grundstücken errichtet worden seien. Es wurde angeregt, für den südwestlichen Bereich die festgesetzte überbaubare Fläche erheblich zu reduzieren.

In der Abwägung hat der Rat der Stadt Norden dieser Anregung gefolgt: die überbaubare Fläche wurde in der Tiefe von 35m auf 25m reduziert. Dementsprechend wurde ein neuer Entwurf erstellt und die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit wurden erneut durchgeführt.

Anlässlich der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.03.2015 bis zum 30.04.2015 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.7. Sonstige für den Bebauungsplan erhebliche Belange

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist durch den Addinggaster Weg, der als Sammelstraße das umgebende Wohngebiet mit der Bahnhofstraße als Hauptverkehrsachse der Stadt Norden verbindet, erschlossen.

Belange der Wasserwirtschaft

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die Abwasserentsorgung wird durch die Netze der Stadtentwässerung Norden vorgenommen.

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die EWE AG. Entsprechende Leitungen bestehen bereits.

Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

4. Inhalt der Abgrenzungssatzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist ein bauliches Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Desweiteren darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Der überbaubare Bereich beginnt mit einem Abstand von 5m zur Straße. Dies soll den bestehenden Charakter einer aufgelockerten und großzügigen Siedlung mit einem ausreichenden Raum zwischen den öffentlichen und privat genutzten Flächen erhalten.

Die zulässigen Bautiefen von 20 m, bzw. 25 m bieten ausreichend gestalterischen Freiraum für neue Gebäude oder Umgestaltung von bestehenden Bauten. Für die tiefen Grundstücke südlich des Addingaster Weges im östlichen Teil mit bereits bestehender Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen sind 2 überbaubare Bereiche von jeweils 20 m Tiefe festgesetzt. Damit wird eine geordnete Entwicklung einer 2. Baureihe in den hinteren Grundstücksbereichen ermöglicht.

Um auch im südwestlichen Bereich der Satzung eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird hier eine Bautiefe von 25m festgesetzt. Um einen sanften Übergang zur freien Landschaft in westlicher Richtung zu ermöglichen, und um Eingriffe in die hier vorhandene Gartenschaft zu minimieren, wird jedoch auf die Festsetzung einer zweiten Baureihe verzichtet.

Norden den

Siegel