

Stadt Norden



Landkreis Aurich

Bebauungsplan Nr. 179

„Molenstraße / Hattermannsweg“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO



Übersichtsplan

25. Januar 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1.	EINLEITUNG.....	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Planungsrahmenbedingungen.....	4
2.	BESTANDSANALYSE	6
3.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	7
4.	SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN.....	9
5.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	10
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
5.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	10
5.1.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	10
5.1.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	12
5.2	Abwägung der betroffenen Belange	13
5.2.1	Belange der Raumordnung	13
5.2.2	Verkehrliche Belange	13
5.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	13
5.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz.....	15
5.2.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	16
5.2.6	Belange der Landwirtschaft	16
5.2.7	Belange der Ver- und Entsorgung	16
5.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	20
5.3	Bauweise, überbaubare Flächen	20
5.4	Erschließung / Verkehrsflächen.....	21
5.5	Grundstückszufahrten	21
5.6	Private Grünflächen.....	21
5.7	Hauptversorgungsleitungen.....	21
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm	21
5.9	Städtebauliche Daten	23
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG.....	23

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....	28
1. EINLEITUNG.....	28
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	28
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	29
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	29
1.2.2 Artenschutz.....	30
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	31
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	31
2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft.....	32
2.1.3 Landschaft/Ortsbild.....	32
2.1.4 Mensch.....	33
2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
2.1.6 Wechselwirkungen.....	33
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen, Eingriffsbeurteilung.....	33
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	34
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	35
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35

ANLAGEN

Bestandsanalyse - Nutzungen
Bestandsanalyse – Planungsrecht und Ausnutzung
Gesamtkonzept Norddeich

Schalltechnischer Bericht Nr. LG10710.1/01 vom 22.01.2016, Zech Ingenieurgesellschaft mbH
Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen

Geruchstechnischer Bericht Nr. LG10710.2/01 vom 19.10.2015, Zech Ingenieurgesellschaft
mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, in dem durch Einrichtungen für den Fremdenverkehr geprägten Gebiet in Norddeich zur Sicherung des Dauerwohnens und des Ferienwohnens einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung einer ortsbildgerechten Bebauung sollen zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 179 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

➤ Größe und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 hat eine Größe von ca. 6,8 ha und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Norddeich entlang der Bahnlinie Oldenburg - Norddeich-Mole. Parallel dazu verläuft die Ortsumgehung (B 72 neu). Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Fähranleger zu den Inseln Norderney und Juist. Das Plangebiet wird durch die Molenstraße und den Hattermannsweg erschlossen und ist fast vollständig bebaut. Mit Ausnahme der Südostspitze, die nur einseitig bebaut ist, ist eine beidseitige Straßenrandbebauung vorhanden. Die o.g. Straßen sichern eine Anbindung an den Fähranleger und an die Ortsdurchfahrt von Norddeich. Das Plangebiet grenzt nur in Teilbereichen (Nordwest-Spitze und Südwestspitze) an Siedlungsflächen an. Im Nordosten grenzt die Böschung der Bahnlinie an. Im Bereich der einseitigen Straßenrandbebauung und im Südwesten befinden sich angrenzend Wasserflächen (Kolk). Die übrigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

➤ Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. Das RROP 2015 liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor; dem Standort Norddeich ist die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet.

➤ Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (1997) aus dem Jahre 2008/2009 wird die Zielsetzung formuliert, Norden/Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiter entwickeln und nachfragegerecht ergänzt werden. Hierzu gehören eine Verbesserung der Qualität und des Angebotes sowie eine optimierte Zielgruppenorientierung.

Zur Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität verbessert und der regionale Charakter betont werden. Die Stadt soll als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiv sein. Daher sollen die Rahmenbedingungen zur Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnangebotsformen geschaffen werden. Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden. In Norddeich stellen die Frisia-Flächen ein erhebliches Potential für die Innenentwicklung des Ortsteiles dar.

➤ **Konzepte zur Touristischen Entwicklung**

Über die Niedersächsische Wattenmeerstiftung wurde im Jahre 2003 für Norden-Norddeich ein Tourismusleitbild erstellt. Im Hinblick auf das Themenfeld „Unterkunft und Gastronomie“ ist eine Ausrichtung der Gastronomie auf die touristischen Zielgruppen und einer Verbesserung eines zielgruppenorientierten Beherbergungsangebotes und eine bessere Auslastung des vorhandenen Angebotes formuliert.

Im Jahre 2011 hat die Stadt Norden im Rahmen einer Standortprofilanalyse die Stärken und Schwächen des Tourismus herausgearbeitet. Potentiale werden dabei im Gesundheit und Wellnessbereich sowie im Naturtourismus gesehen.

Für den Standort Norden-Norddeich wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden im Jahre 2013 die Tourismusstrategie 2030¹ erstellt, die dem Rat der Stadt Norden zur Kenntnis gegeben wurde und aktuell keiner verbindlichen Beschlusslage durch den Rat der Stadt Norden unterliegt. Zielsetzung im Tourismusmarketing ist unter anderem eine Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

Darüber hinaus wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden eine Untersuchung² im Hinblick auf mögliche Hotelstandorte für den gesamten Ortsteil Norddeich durchgeführt und festgestellt, dass ein neues Hotel in Norddeich zur Stärkung des touristischen Profils und der vorhandenen Infrastruktur beitragen kann. Das Plangebiet ist durch die Untersuchung nicht direkt betroffen.

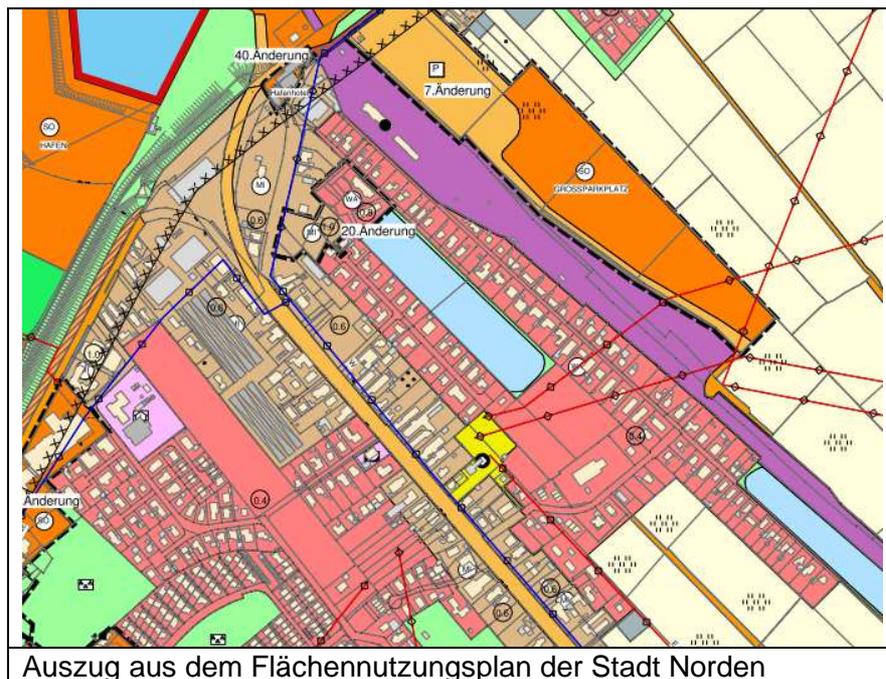
Die mit dieser Planung beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Gästebeherbergung und die Sicherung der touristischen Infrastruktur entsprechen dem Ziel der Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

➤ **rechtskräftige Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Molenstraße und dem Hattermannsweg als Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.

¹ BTE Tourismus und Regionalberatung, Stiftstraße 12, 30159 Hannover

² Quick Check Kommunal Hotelstandorte in Norden Norddeich, Volz & Partner



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

➤ geplante Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Durch die FNP-Änderung erfolgt eine Umwandlung der Wohnbauflächen in Sonderbauflächen für den nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes.

2. BESTANDSANALYSE³

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig erschlossenen und bebauten Bereich, der sich in Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt darstellt:

➤ Nutzungen

In dieser Karte sind die Anteile der Grundstücke mit **Ferienwohnungen**⁴, für **Dauerwohnun-**
gen und Nebenwohnungen **dargestellt**. Die Daten wurden aus statistischen Daten der Stadt Norden übernommen.

Trotz nicht vollständiger Daten ist ablesbar, dass im Südwesten eine Durchmischung der Hauptwohnungen mit Ferienwohnungen vorhanden ist. Dabei sind Schwerpunkte mit höheren Ferienwohnanteilen vorhanden. Diese befinden sich westlich der Einmündung des Hattermannswegs in die Molenstraße und im südwestlichen Plangebiet. Hierbei handelt es sich um Neubauten. Östlich der Einmündung Hattermannsweg / Molenstraße sind nur in sehr geringem Anteil Ferienwohnungen vorhanden. Auf der Westseite des Hattermannswegs befindet sich eine Hofstelle mit Pensionstierhaltung. Zudem sind im Plangebiet vereinzelt Büros und Dienstleistungen vorhanden. Im nordwestlichen Abschnitt wird das Plangebiet von einer 110 Kv-Leitung überquert.

³ siehe Anlagen zur Begründung

⁴ In diesen Begriff werden zur Vereinfachung auch Ferienappartements mit einbezogen

➤ **Ausnutzung**

Die Karte zeigt die vorhandenen Grundstücke mit der Ausnutzung durch die Hauptgebäude und die Anzahl der Vollgeschosse. Es ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Die Ausnutzung der Grundstücke durch die Hauptbaukörper ist relativ gering, im Bereich der Neubauten etwas höher als bei den Altbauten. Auf der Ostseite des Hattermannswegs befindet sich noch ein freies Grundstück.

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Fortschreibung des LROP 2008 im Jahre 2012 wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- ***Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.***
- ***In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.***

Entsprechend dieser Vorgaben hat die Stadt Norden die bestehenden Bebauungsplangebiete und Plangebiete mit Aufstellungsbeschlüssen im Ortsteil Norddeich untersucht. Hierbei wurden in einer umfassenden Bestandsanalyse die Nutzungen und die Ausnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken aufgenommen und mit dem Planungsrecht- soweit bereits vorhanden – abgeglichen. Als Ergebnis der Untersuchung ergibt sich ein Handlungsbedarf zur bestandsorientierten Sicherung der Nutzungsstrukturen und durch Differenzierung und Rücknahme von Bau-rechten. Die Ziele für Norddeich sind in einem Gesamtkonzept⁵ für Norddeich mit unterschiedlichen Ausprägungen der Wohnnutzung und Gästebeherbergung sowie touristischer Infrastruktur dargestellt.

Die Planung dient neben der Sicherung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr zur touristischen Versorgung sowie der Sicherung des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

Die städtebaulichen Zielsetzungen – betreffend den Ortsteil Norddeich -sind mit entsprechenden Planungsinstrumenten zu sichern. Dabei werden folgende Planungsgrundsätze festgelegt:

- In den überwiegend durch Dauerwohnen geprägten Gebieten sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.
- In den überwiegend mit Ferienwohnen geprägten Gebieten sollen Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden.
- In den Gebieten mit einer Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen sollen Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und diese Nutzungen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden.
- In den Gebieten mit einer Mischung aus touristischer Infrastruktur und Ferienwohnen/Dauerwohnen sollen ebenfalls Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Neben der Regelnutzung Dauerwohnen und Ferienwohnen soll hier die touristische Infrastruktur gesichert werden.

⁵ siehe Gesamtkonzept im Anhang

Hinweis: Das Gesamtkonzept wird noch fortgeschrieben. Bereiche, wo derzeit kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf bezogen auf die Thematik des Wohnens gesehen wird, wurden in der Untersuchung außen vor gelassen.

Im nordwestlichen und nordöstlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes Nr. 179 besteht eine starke Ausprägung durch Ferienwohnungen, der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mehr vorhanden. Daher sollen hier durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes das Dauerwohnen und das Ferienwohnen als Regelnutzung nebeneinander planungsrechtlich werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ferienwohnungen geschaffen und eine stärkere Durchmischung mit Dauerwohnungen erzielt werden. Durch die Festsetzung von Sondergebieten wird eine Rechtsgrundlage für die Ferienwohnungen im Plangebiet geschaffen. Die Wohnanteile für die „ortsansässige Bevölkerung“ sollen erhalten und gestärkt werden. Im südwestlichen Abschnitt des Plangebietes ist der Anteil an Dauerwohnungen deutlich ausgeprägter. Daher erfolgt hier die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, das die überwiegende Dauerwohnnutzung und somit Wohnraum für die „einheimische Bevölkerung“ künftig sicherstellt. Im südwestlichen Abschnitt des Plangebietes ist zudem eine Hofstelle mit Pferdehaltung vorhanden, die im Bestand und in der Entwicklung planungsrechtlich abzusichern ist. Entsprechend der möglichen touristischen Ausrichtung soll hier ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 179 „Molenstraße/Hattermannsweg“ ergeben sich im Einzelnen folgende Planungsziele:

➤ **Erhaltung der vorhandenen Wohngebiete mit Dauerwohnen**

Dieses betrifft den Bereich südlich der Einmündung Hattermannsweg / Molenstraße mit hohen Anteilen an Hauptwohnungen und nur untergeordneten Anteilen an Ferienwohnungen. Hier soll die allgemeine Wohnnutzung bzw. die Nutzung von Gebäuden zum Dauerwohnen erhalten und planerisch gesichert werden. Die Gästebeherbergung soll auf den Bestandsschutz reduziert werden.

➤ **Sicherstellung von Dauerwohnen mit Anteilen an Ferienwohnen**

In den übrigen Bereichen des Plangebietes soll die Durchmischung von Dauerwohnungen mit Gästebeherbergung planungsrechtlich gesteuert werden. Die klassische Form des Ferienwohnens ist die Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer selbst genutzten Wohnhäusern.

In den touristisch geprägten Wohngebieten von Norddeich verstärkt sich jedoch der Trend, dass bei Umnutzung und Nachnutzung von Wohngrundstücken (i. d. R. beim Eintreten des Erbfalles und bei Eigentümerwechsel) eine höhere Verdichtung mit mehreren Wohneinheiten erfolgt und daraus eine Verdrängung des Dauerwohnens zugunsten von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen resultiert. Negative städtebauliche Folgen sind unter anderem eine Zunahme des fließenden Verkehrs durch häufigen Bettenwechsel, eine Zunahme des ruhenden Verkehrs durch verstärkten Stellplatzbedarf und sogenannte „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende Leerstände der Gebäude. Dieses kann letztendlich eine Veränderung des ursprünglichen Gebietscharakters, der bisher durch eine erkennbare Wohnnutzung geprägt war, zur Folge haben. Neben den sozialen Folgen wie fehlender Nachbarschaften und mangelnder Identifikation der Bewohner mit der Wohnquartieren führt die vorgenannte Entwicklung auch dazu, dass im Ortskern Norddeich weniger Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung steht. Die hieraus resultierende Konsequenz, den erforderlichen Wohnraum an neuen Standorten außerhalb der Ortslage zu schaffen, steht den Zielen des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung entgegen. Hiernach soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Stadt Norden hat daher die Absicht, durch die Instrumente des Planungsrechts entsprechende Anteile des Dauerwohnraums in der Ortslage von Norddeich zu sichern. Hierbei ergeben sich je nach Gebietscharakter und der örtlichen Lage im Zielkonzept unterschiedliche Anteile zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen. Im Plangebiet soll entsprechend der Bestandssituation und der Nähe zu touristischer Infrastruktur ein verträglicher Anteil an Ferienwohnungen zugelassen werden. Zielsetzung ist dabei, dass auf den jeweiligen Grundstücken bei Neubauvorhaben mindestens eine Dauerwohnung gesichert wird und zusätzlich eine begrenzte Anzahl an Ferienwohnungen vermietet werden können.

➤ **Bestandssicherung und Ausbau eines touristischen Angebots**

Der Pferdehof soll in seiner jetzigen Funktion erhalten werden. Die zum Betrieb des Pferdehofs erforderlichen Anlagen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich soll hier die Möglichkeit der Einrichtung von Ferienwohnungen, einer Pension oder Hotel und einer Gastronomie eingeräumt werden.

➤ **Differenzierte Festsetzung von Baurechten**

In den jeweiligen Quartieren sollen die überbaubaren Flächen so eng gefasst werden, dass der Bestand gesichert wird und nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben. Zudem soll die Bauweise dahingehend differenziert werden, dass die Baukörper in ihren Ausmaßen begrenzt werden. Lediglich beim Pferdehof soll eine angemessene bauliche Entwicklung möglich sein. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten soll in den Bereichen mit einer Häufung von Ferienwohnungen grundstücksbezogen gesteuert werden.

4. SACH- UND RECHTSLAGE / BEGRIFFLICHKEITEN

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung⁶ ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.
- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt. Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach mehreren Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. In der Rechtsprechung wird aber teilweise auch nicht ganz ausgeschlossen, dass Ferienwohnungen zu den kleinen Beherbergungsbetrieben gehören können.

⁶ OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07
 OVG Oldenburg, 14.02.2013 Az: 4 A 3211/09
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13
 VG Schwerin, Beschluss v. 20.12.2012 - 2 A 621/11
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007 – 3M 190/07
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19.11.2008 – 3K 2/07

- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.
- Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine **Ferienwohnnutzung** nach derzeitiger Rechtsprechung eine **eigenständig typisierte Nutzungsart**, die die in allen Wohngebieten und im Mischgebiet nicht zulässig ist.
- Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO.
- **Sondergebiete für die Erholung** gemäß § 10 BauNVO kommen dann in Frage, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Betreiberwohnungen und keine eigenständige Wohnnutzung.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

5.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Stadt Norden hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. Hierzu wurde eine Bürgerversammlung am 05.03.2015 im Rathaus der Stadt Norden durchgeführt. Von den Bürgern wurde in erster Linie zu den Festsetzungen des Dauerwohnens Bezug genommen. Es wurde die Mindestgröße der Dauerwohnungen angesprochen und ein höherer Anteil angeregt. Die Mindestgröße der Dauerwohnungen bleibt bestehen, höhere Anteile sind hierdurch nicht ausgeschlossen. Bezüglich des Pferdehofes wurde der Bestandsschutz angesprochen. Die Anregung wird berücksichtigt. Des Weiteren wurden der Bestandsschutz und die Entwässerung angesprochen. Zur Entwässerungsthematik wurde die Begründung ergänzt.

5.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

Deichacht Norden

Die Deichacht hat auf die Verschlechterung der Oberflächenentwässerung hingewiesen- insbesondere bei Starkregenereignissen - und Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet angeregt. Die Hinweise werden beachtet. Hierzu wurde ein Kapitel in die Abwägung aufgenommen. Es ergibt sich aber keine Anforderung nach Maßnahmen, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Ein Entwässerungskonzept ist nicht erforderlich.

Deutsche Bahn AG

Die Hinweise zur Vorbelastung durch die Bahnanlagen und den Schienenverkehr werden beachtet. Das Flurstück 16/6 (Weg, gewidmete und planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlagen) wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Zur Prüfung der Auswirkungen durch den Bahnlärm wurden ein Schallschutzgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, EWE Netz, OOWV, Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmBH

Seitens der Versorgungsträger wurden Hinweise auf Versorgungsanlagen ihres Unternehmens im Plangebiet vorgebracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen des OOWV werden nachrichtlich übernommen.

Ev.-luth. Kirchengemeinde Norddeich

Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Norddeich hat angeregt, zum Erhalt und zur Förderung des gemeindlichen Lebens bezahlbaren Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurde um ein Gesamtkonzept für Norddeich gebeten. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. In der Bürgerinformationsveranstaltung wurden die Grundzüge des Gesamtkonzeptes vorgestellt. Das Gesamtkonzept für den Ortsteil Norddeich wird der Entwurfsfassung beigefügt und macht deutlich, dass nach wie vor umfangreiche Gebiete mit hohen Anteilen an Dauerwohnen erhalten bleiben und Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bieten. Auch in den Gebieten, die mit Ferienwohnungen durchmischt werden können, wird durch die Festsetzung des Dauerwohnens bei Neubauten und größeren Umbauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Das Gesamtkonzept bezieht sich jedoch vorrangig auf die städtebaulichen Belange und Fragestellungen, um eine Rechtsgrundlage für die vorhandenen und gewollten Nutzungen im Plangebiet abzuleiten und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Bebauungsplan kein Sozialplanungsinstrument ist.

LGLN-Regionaldirektion Aurich

Von der LGLN- Regionaldirektion Aurich wurde um die Übernahme redaktioneller Änderungen in der Planunterlage gebeten. Die Planunterlagen wurden um die genannten Hinweise zur Plangrundlage ergänzt.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdiens

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wurde darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird mit Ausnahme geringer Teilflächen auch nahezu komplett baulich genutzt. Eine Prüfung der Kampfmittelbelastung wird aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung nicht für erforderlich gehalten.

Landkreis Aurich

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung für den Entwurf durch eine Begründung zur FNP-Änderung und die Umweltberichte für die Bauleitplanung hingewiesen. Die Hinweise zu den erforderlichen Anlagen für die Flächennutzungsplanänderung werden beachtet, die Planunterlagen wurden für die Entwurfsfassung ergänzt.

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung für den Entwurf durch eine Prüfung des Artenschutzes hingewiesen. Die Hinweise zum Artenschutz werden beachtet, die Planunterlagen wurden für die Entwurfsfassung ergänzt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine artenschutzrechtliche Beurteilung.

Der Hinweis zum Erhalt der Entwässerungsgräben wird beachtet. Die im Plangebiet vorhandenen Schaugräben zur Sicherung der Oberflächenentwässerung werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen sulfatsaurer Böden und deren Folgen bei Bodenaushub sowie die Vorgaben für eine Bodenuntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Da die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vor dem Hintergrund der veränderten touristischen Wohn- und Nutzungsstruktur verfolgt, werden im Grundsatz keine weiteren Baufelder und Flächenausweisungen zugelassen. Diesbezüglich besteht daher kein Handlungsbedarf. Der Hinweis des Landkreises, dass in Bezug auf die schutzwürdige natürliche Bodenfruchtbarkeit aufgrund der bestehenden Bebauung und den bereits erfolgten Eingriffen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Vorgehensweise beim Auftreten von Abfällen bei Aushub- und Tiefbauarbeiten und zur Verwendung von Bauschutt bei Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Vorgaben der Abfallentsorgung und der Erreichbarkeit der Abfallstandorte werden beachtet. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wurde überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine geordnete Abfallentsorgung ist gewährleistet.

Der Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Vermeidung einer Verschlechterung der Bodenqualität wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bauvorschrift zur Vorgartengestaltung wird die Versiegelung minimiert.

Bezüglich des Pferdehofes wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Demnach sind keine unzulässigen Geruchsemissionen durch die Pferdehaltung auf die umliegende schutzwürdige Bebauung zu erwarten.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

5.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Hierzu wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

5.2 Abwägung der betroffenen Belange

5.2.1 Belange der Raumordnung

Die Planung mit Festsetzungen zur Sicherung von Einrichtungen zur Gästebeherbergung entspricht den Zielen der Raumordnung, wonach Norddeich die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet ist und touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Die Steuerung der Anteile von Dauerwohnen und Ferienwohnen sowie deren bauliche Ausnutzung durch das Planungsrecht reduziert und vermeiden Nutzungskonflikte für bestehende und künftige Nutzungen.

5.2.2 Verkehrliche Belange

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Molenstraße und den Hattermannsweg gesichert. Diese Straßen ermöglichen eine Verbindung zur Ortsdurchfahrt Norddeicher Straße und zur Ortsumfahrung B 72neu.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die vorhandenen ausgebauten Stadtstraßen gesichert. Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

5.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Schutzansprüche

Durch die Umwandlung der Allgemeinen Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ist die Schutzwürdigkeit gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Sportlärm zu prüfen. Entsprechend der innerhalb der Sondergebiete zulässigen Wohnanteile werden für die Gebiete folgende Schutzansprüche festgelegt.

<i>Gebietsausweisung</i>	<i>Schutzanspruch gemäß DIN 18005</i>
Sonstige Sondergebiete Touristisches Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet 50*-55/40-45** dB(A) tag/nachts
Sonstige Sondergebiet Pferdehof mit touristischer Infrastruktur	Mischgebiet 55*-60/50-45** dB(A) tag/nachts
*	Der niedrige Wert tags gilt für Sportlärm in der Ruhezeit
**	Der niedrige Wert nachts gilt für Gewerbelärm und Sportlärm

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein schalltechnisches Gutachten⁷ erstellt. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation im Bereich des Plangebietes ermittelt. Hierbei sind die Einwirkungen durch öffentlichen Verkehr - Straßen-, Schienen-, Parkplatzlärm und öffentliche Schifffahrtslinien - sowie durch Sport- und Gewerbelärmeinwirkungen zu berücksichtigen.

⁷ Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Schalltechnischer Bericht Nr. LG10710.1/01 vom 22.01.2016

➤ **Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Bahnlinie Oldenburg - Norddeich-Mole und der Ortsumgehung (B 72 neu) vorbelastet.

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde unter Zugrundelegung von Prognoseverkehrsdaten für den Straßenverkehr der B 72neu und der Schienenstrecke Norddeich-Emden berechnet und beurteilt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten werden. Dieses betrifft insbesondere das Sondergebiet SO 1 (Touristisches Wohngebiet) nordöstlich der Molenstraße. Die stärksten Überschreitungen sind in den Obergeschossen zu verzeichnen. Im Bereich des Sondergebietes SO 2 (Pferdehof mit touristischer Infrastruktur) sind sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiet zu erwarten.

Auf Grund der Berechnungsergebnisse mit Überschreitungen im Plangebiet sowohl tags als auch nachts sind für schützenswerte Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 vorzusehen. Zusätzlich sind auf Grund von zu erwartenden Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) im Nachtzeitraum Anforderungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen von Schlafräumen festzusetzen.

In den typischen Außenwohnbereichen sind - bezogen auf den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes - in Teilbereichen des Sondergebietes SO 1 (Touristisches Wohngebiet) und des Allgemeinen Wohngebietes tags Überschreitungen des Orientierungswertes zu erwarten. Daher sind hier Anforderungen zum Schutz typischer Außenwohnbereiche festzusetzen. In der typischen Terrassenlage (2 m über Gelände) wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten. Dieser Wert wird im Rahmen der Vorbelastung und der örtlichen Gegebenheiten als gebietsverträglich eingestuft. Da fast alle Grundstücke bebaut sind und insbesondere die Bebauung nordöstlich der Molenstraße straßenseitig ausgerichtet ist sowie wegen der nordöstlichen Böschungslage eine abschirmende für die Außenwohnbereiche kaum möglich ist, wird die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 in Kauf genommen. Die Stadt gibt hier der Erhaltung der örtlichen Bebauungsstrukturen den Vorrang vor einem vollständigen Lärmschutz der ebenerdigen Außenbereiche. Die überbaubaren Flächen sind jedoch so festgesetzt, dass entlang der Molenstraße ein 3 m nicht überbaubarer Streifen verbleibt, der im Bedarfsfall abgeschirmte Außenwohnbereiche aufnehmen kann. Auf eine Lärmschutzfestsetzung für die ebenerdigen Außenwohnbereiche wird daher verzichtet.

In den Obergeschossen hingegen ist in einer Teilfläche des Plangebietes von einer Überschreitung dieses Grenzwertes auszugehen. Hier sollten Außenwohnbereiche (Balkone, Dachterrassen o. ä.) nicht ohne weitere schallabschirmende Maßnahmen errichtet werden. Daher wird hier für die Lärmpegelbereiche III und IV eine Festsetzung aufgenommen, die Außenwohnbereiche nur auf der schallabgewandten Seite oder mit Abschirmung zulässt.

➤ **Gewerbelärm**

Die im Plangebiet zu erwartende Gewerbelärmsituation ergibt sich aus den Gewerbebetrieben im Bereich des Hafens Norddeich, einer Tankstelle südlich des Plangebietes und durch gewerblich genutzte Parkplätze. Ferner wurde die Gewerbelärmsituation aus dem benachbarten, in der Planung befindlichen Bebauungsplan Nr. 191 und aus den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77, 1. und 2. Änderung sowie für den Standort des ehemaligen Netto- und Getränkemarktes im Bebauungsplangebiet Nr. 89a berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass - bezogen auf den Regelbetrieb im Hafen - nahezu im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen im nördlichen Randbereich um bis zu 1 dB können im Sinne der TA Lärm als nicht relevant bewertet werden, da sie ggf. im Sinne der TA Lärm nicht erheblich sind und nur theoretisch bei einer gleichzeitigen und kontinuierlichen Maximalauslastung aller möglichen gewerblichen Geräuschquellen auftreten können.

Lediglich bei Betrachtung einer Extremsituation - mit Ramm-/Reparaturarbeiten im Hafen - sind insgesamt tags Orientierungswertüberschreitungen in einer Teilfläche des Sondergebietes SO 1 um bis zu 2 dB nicht auszuschließen, sofern gleichzeitig das Emissionskontingent des Bebauungsplangebietes Nr. 77 ausgeschöpft wird. Diese Nutzung ist - auf Grund der Art und Unregelmäßigkeit der Betriebssituation - nicht als Regelfall einzuschätzen. Zudem unterliegen die Ramm-/Reparaturarbeiten im Hafen in der Regel nicht dem Anwendungsbereich der TA Lärm, sondern sind ggf. als Bautätigkeiten einzustufen. Dann wäre eine getrennte Beurteilung des Gewerbelärms (ohne Bautätigkeiten) und des Baulärms möglich. In dem Fall sind durch die Ramm-/Reparaturarbeiten im Hafen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

➤ **Sportlärm**

Durch die Nutzung des Sportplatzes an der Nordmeerstraße durch den SuS Frisia Norddeich e.V. sind sowohl werktags - Training von zwei Mannschaften - als auch sonntags - ein Meisterschaftsspiel - im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 179 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BImSchV zu erwarten.

➤ **Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO)**

Mit Bekanntmachung vom 03.04.2014 gilt eine Lärmschutzverordnung für die Stadt Norden und damit auch für Norddeich. Die Verordnung gilt ganzjährig für den Kurbereich und dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, sowie durch das Verhalten Einzelner hervorgerufen werden können. Grundregel für das Nordseeheilbad Norden-Norddeich als Kur-, Erholungs- und Ferienort ist, dass aufgrund der daraus erwachsenen Aufgaben zur Förderung der Gesundheit und der Gewährleistung der Erholung sich jeder so zu verhalten hat, dass kein anderer mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Lärm beeinträchtigt wird. Somit ist definiert, dass es sich um vermeidbare Geräusche handelt, die hier entsprechend geregelt und beordnet werden sollen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmschutzverordnung, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine den Kurbetrieb störenden Nutzungen zugelassen werden.

5.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Das gesamte Plangebiet ist - bis auf ein Grundstück am Hattermannsweg - vollständig bebaut. Es handelt sich um ein nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilendes Gebiet. Die Neufestsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete und die Allgemeine Wohngebiet umfassen die Bestandsflächen, so dass auch mit der einzelnen Baulücke, für die nach § 34 BauGB ein Baurecht vorliegt, keine Eingriffe vorbereitet werden.

Da keine zusätzliche Neuversiegelung vorbereitet wird, liegt **kein Eingriff** vor, eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind **artenschutzrechtliche** Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

5.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Infolge der bestandsorientierten Festsetzungen ergibt sich keine Erhöhung der Flächennutzbarkeit, so dass auch keine Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten ist. Seitens des NLWKN (Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz) Betriebsstelle Aurich, werden wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ebenfalls nicht erwartet. Ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Festsetzungen zur Regelung der Oberflächentwässerung sind damit entbehrlich.

Die im Plangebiet vorhandenen offenen und verrohrten Entwässerungsgräben wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.2.6 Belange der Landwirtschaft

Durch das Sondergebiet S02 „Pferdehof mit touristischer Infrastruktur“ kann es durch zu Geruchsimmissionen kommen, welche sich auf die angrenzenden Baugebiete auswirken können. Zur Prüfung der Auswirkungen wurde ein Geruchsgutachten⁸ erstellt und die durch die die Pferdehaltung hervorgerufenen Geruchsimmissionssituation ermittelt und beurteilt. Eine Vorbelastung durch weitere Geruchsemittenten liegt nicht vor.

Aus den ermittelten Emissionen wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen - hervorgerufen durch die Pferdehaltung - ermittelt. Im Bereich der nächstgelegenen Immissionspunkte beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 8 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohnhäuser in Wohngebieten angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird sicher eingehalten. Die Pferdehaltung hat nur im Nahbereich bis zu einem Abstand von ca. 100 m einen relevanten Einfluss auf die Geruchsimmissionssituation. Im Bereich der weiter entfernt gelegenen Immissionspunkte beträgt die durch die Pferdehaltung hervorgerufene Geruchsstundenhäufigkeit weniger als 2 % der Jahresstunden und trägt somit im Sinne der GIRL nicht relevant zur Geruchsimmissionssituation bei.

Aus geruchstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Pferdehaltung auf der Hofstelle auf den Bereich des Plangebietes und der umliegenden Bebauungsplangebiete zu erwarten.

5.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen des OOWV liegen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen, einige liegen auch auf privaten Flächen. Die Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Ebenfalls übernommen werden die 110 KV-Leitungen.

⁸ Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Geruchstechnischer Bericht Nr. LG10710.2/01 vom 19.10.2015

5. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden für den Bereich nordwestlich der Einmündung Hattermannsweg/Molenstraße und nordöstlich der Molenstraße Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist dann erforderlich, wenn sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sonstiges Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Anteile an privatvermieteten Ferienwohnungen, die zur Erhaltung der touristischen Gästebeherbergung in einem angemessenen Umfang erforderlich sind. Diese Nutzungsmischung lässt sich aus den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO nicht entwickeln. In einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Ferienwohnungen nach der derzeitigen Rechtsprechung im Grundsatz nicht zulässig. In einem Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 BauNVO sind Ferienwohnungen zwar als Hauptnutzung zulässig, weitere Nutzungen zur touristischen Versorgung und zum Dauerwohnen sind jedoch nicht in dem Maße zulässig, wie es die prägende Gebietsstruktur vorgibt und das Zielkonzept vorsieht.

Daher sollen die im Plangebiet prägenden Gebietsstrukturen mit Dauerwohnen und Ferienwohnungen durch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“ gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Diese Ausweisung ermöglicht zudem differenziertere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als in den Baugebieten gemäß § 2 bis 9 BauNVO.

Die Hofstelle mit Pferdehaltung wird als Sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um die vorhandene Nutzung zu sichern und in geringem Maße eine Erweiterung und die Ansiedlung von Ferienwohnungen zu ermöglichen.

Die überwiegend zum Dauerwohnen genutzten Bereiche südlich der Einmündung Hattermannsweg/Molenstraße werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, um den vorhandenen Dauerwohnraum auch künftig zu sichern und den Gebietscharakter zu erhalten.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 - Sonstiges Sondergebiet SO 1

In diesem Bereich sollen bestandsorientiert das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung in privaten Ferienwohnungen und Pensionen sowie optional in Hotels und Gästehäusern sichergestellt werden. Hier wird ein Sonstiges Sondergebiet **SO 1 – „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“** festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

In **Absatz A** werden die **zulässigen Nutzungen** festgesetzt, die den Gebietscharakter prägen und nachhaltig sichern sollen. Zudem werden Nutzungen zugelassen, die das Quartier in geringem Umfang versorgen und beleben sollen.

Dabei werden Festsetzungen getroffen, die die klassische Form der Gästebeherbergung als Privatvermietung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen in durch den Eigentümer genutzten Wohnhäusern sicherstellen sollen. Zudem soll hierdurch die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gefördert werden, da der Neubau oder die Umnutzung von Wohngebäuden künftig nur unter der Voraussetzung der Schaffung einer Dauerwohnung möglich ist. Hotels und Pensionen als typische Einrichtung der Gästebeherbergung sollen ebenfalls zulässig sein.

Als Hauptnutzung zulässig sind:

- Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich,
- Unterkünfte zur Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer im räumlichen Zusammenhang mit einer dauerhaften Wohnnutzung in den o. g. Gebäuden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gastehäuser).

Der Begriff der Dauerwohnung und der Gästebeherbergung werden zur Anwendung dieser Festsetzung klargestellt.

Als ergänzende Nutzung zur Quartiersversorgung zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Anlagen für die Verwaltung/Vermittlung von Gästeunterkünften,
- Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege.

Diese Festsetzung sichert die bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Soziale Nutzungen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Einrichtungen zur Altenpflege werden zugelassen, da im Plangebiet das Dauerwohnen gefördert werden sollen und sich hieraus ein Bedarf für die o.g. Nutzungen ergeben kann.

In **Absatz B** werden differenzierte Festsetzungen zur Regelung der Verdichtung, durch Verteilung der Anteile an Dauerwohnungen und Ferienwohnungen sowie zur Größe der Dauerwohnungen getroffen, um das Planungsziel der prägenden Durchmischung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zu stützen. Insbesondere soll diese Festsetzung sicherstellen, dass in den jeweiligen Wohngebäuden und auch in den Wohn- und Geschäftsgebäuden bei Umnutzungen und Neubauten ein Mindestanteil an Dauerwohnraum geschaffen wird. Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf die Größe des Baugrundstücks bezogen. Zur Sicherung der Versorgung mit Gästeunterkünften und zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung wird festgesetzt, dass pro 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung (Dauerwohnung oder Ferienwohnung) zulässig sind. Bei größeren Grundstücken sind somit entsprechend mehr Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m² herzustellen. Hierdurch soll Dauerwohnraum für die örtliche Bevölkerung und eine Belebung des Quartiers auch außerhalb der Saison sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgröße soll darauf hingewirkt werden, dass tatsächlich eine Dauerwohnung entsteht. Die Mindestgröße soll dazu beitragen, die Attraktivität für eine nur turnusmäßig genutzte Zweitwohnung zu mindern. Ebenso sollen kleine Alibi-Wohnungen vermieden werden, die keine Wohn- und Aufenthaltsqualität bieten. Die Mindestgröße wird abgeleitet aus einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen und den Wohnflächengrößen aus der Richtlinie über die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Fundstelle Nds. MBl.2000 Nr. 27, S 580). Hier wird bei Mietwohnungen bei zwei Haushaltsmitgliedern eine Mindestgröße von 60 qm festgelegt, bei Eigentumswohnungen beträgt die Mindestgröße 90 qm. Als Mindestgröße für die Dauerwohnungen in den Sondergebieten wird daher ein mittlerer Wert von 70 qm festgelegt. Der Anteil der Dauerwohnfläche ist nach der Verordnung der Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 02.11.2003 zu berechnen. Der Nachweis soll auf Grundlage dieser Verordnung erfolgen, da hierdurch eine nachvollziehbare und nachprüfbar Anwendung der Festsetzung im Baugenehmigungsverfahren möglich ist.

Durch die relativ geringen Mindestgrößen für den Dauerwohnanteil soll auch die künftige Entwicklung der Altersstruktur Berücksichtigung finden, da aus der steigenden Anzahl der hohen Altersgruppen künftig ein vermehrter Bedarf nach Wohnungen mit geringeren Größen zu erwarten ist. Dieses kann insbesondere auch der Fall sein, wenn ein vorhandenes ausschließlich zum Dauerwohnen genutztes Gebäude für eine Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen umgenutzt wird. Die Mindestgröße ist somit auch aus der örtlichen Situation heraus begründet.

In der Festsetzung wird abschließend klargestellt, dass die Festsetzung nicht für bestehende genehmigte Gebäude, die diese Ausnutzung bereits überschritten haben, gilt.

Begründung zur textl. Festsetzung Nr. 2 - Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Pferdehof mit touristischer Infrastruktur“

Das Sonstige Sondergebiet „Pferdehof“ dient dem Betrieb und der Nutzung eines Reiterhofes mit ergänzenden Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Stallanlagen und Freiflächen zur Unterbringung von Reit- und Pensionspferden,
- Reithalle,
- Unterstände für Futter, Lager, Fahrzeuge, Maschinen,
- Ferienwohnungen und Fremdenzimmer,
- Pension, Hotel,
- Hofcafé, Restaurant,
- Wohngebäude.

Hierdurch soll die vorhandene Nutzung des Reitbetriebes mit einer Dauerwohnung gesichert werden. Zudem ist diese Einrichtung geeignet, um Ferienwohnungen und/oder Beherbergungsbetriebe mit entsprechender touristischer Infrastruktur unterzubringen und ein Angebot für Gästeunterkünfte im Zusammenhang mit Gastronomie und Freizeitaktivitäten zu schaffen.

Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 – Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,

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 dieser Betriebe wird zudem eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität sichergestellt, da mit dieser Art von Betrieben i.d.R. Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einhergehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im **Sondergebiet SO 1 „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“** wird entsprechend der vorhandenen Ausprägung der Verdichtung überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Ausgenommen ist ein Bereich im Nordosten, wo im Bestand eine sehr geringe Grundstücksausnutzung vorhanden ist; hier wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird entsprechend dem Bestand auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 9 m und lässt damit einen angemessenen Ausbau des Dachgeschosses im Rahmen der eingeschossigen Bauweise zu. Im Sondergebiet SO 1 ist oberer Bezugspunkt die Oberkante des Dachfirstes bzw. die oberste Kante des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der längsten angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, in Fassadenmitte gemessen.

Im **Sondergebiet SO 2 „Pferdehof“** wird auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet und bestandsorientiert eine Gebäudehöhe von 15 m über NN (Normalnull) zugelassen, um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten der touristisch orientierten Nutzung sicherzustellen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und ermöglicht gegenüber dem Bestand noch eine Erweiterung der baulichen Anlagen für Anbauten an das Hauptgebäude.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** soll im Wesentlichen die vorhandene Bebauungsstruktur mit einer kleinteiligen Bebauung gesichert werden. Daher wird hier eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,25 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe wird bestandsorientiert überwiegend auf 7,50 m begrenzt. Ausgenommen davon ist ein Teilbereich im Südwesten mit Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche. Hier wird eine Gebäudehöhe von 9 m zugelassen. Die Bezugspunkte entsprechen denen des SO 1.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 65 von Hundert überschritten werden. Hierdurch sollen die für das Dauerwohnen und für die touristische Infrastruktur erforderlichen Einstellplätze und Zufahrten gesichert werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Flächen

Im den **Sondergebieten SO 1** und in den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Gebäude zulässig mit Grenzabstand wie in der offenen Bauweise. Um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden, werden die Gebäudelängen wie folgt zu allen Seiten begrenzt:

- a1 maximal **15 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a2 maximal **20 m** für ein Einzelhaus und 10 m für eine Doppelhaushälfte,
- a3 maximal **25 m** für ein Einzelhaus und 15 m für eine Doppelhaushälfte,

Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden an einer gemeinsamen Grenze. Die Längenbegrenzung gilt für die Gebäudelängen zu den straßenseitigen, rückwärtigen und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Im **Sondergebiet SO2** gilt die offene Bauweise, damit sind Gebäude mit bis zu 50 m Länge zulässig.

Die überbaubaren Flächen in den Sondergebieten SO 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten sind straßenseitig und bestandsorientiert festgesetzt und lassen nur noch geringe Spielräume für Erweiterungen. Im SO 2 Pferdehof ist eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes für Anbauten bei der überbaubaren Fläche berücksichtigt.

Garagen und Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Hierdurch sollen die Straßenrandbereiche von Hochbauten freigehalten werden.

5.4 Erschließung / Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Ein Fußweg zum ehemaligen Bahnhof wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

5.5 Grundstückszufahrten

Pro Baugrundstück ist in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird einer zu hohen Versiegelung durch Pflasterungen und ähnlichem entgegengewirkt und der Straßenrandbereich als Abstands- und Grünfläche erhalten. Die Versiegelung von Flächen durch Zu/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren.

5.6 Private Grünflächen

Die randlichen Grünflächen mit und ohne Bepflanzung sowie zwei Zuwegungen zwischen den Baugrundstücken werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünflächen ausgewiesen. Die vorhandenen Gehölze werden durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert.

5.7 Hauptversorgungsleitungen

Die Trassen der örtlich vorhandenen 110 kV-Leitung und der Leitungen des OOWV wurde in die Planzeichnung übernommen.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Entsprechend den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens werden zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bahnlinie und der Ortsumgehung folgende Maßnahmen vorgesehen.

- (1) In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteil in dB	
		Wohnräume u. ähnl.	Büroräume u. ähnl.
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

An den der maßgebenden Schallquelle (hier: Bahnstrecke) vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o. g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.

- (2) Zum Schallschutz von Schlafräumen sind in den Lärmpegelbereichen III und IV nordöstlich der Molenstraße beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle (hier: Bahnstrecke) vollständig abgewandten oder ausreichend abgeschirmten Fassadenseiten zu gewährleisten.

Zusätzlich sind im gesamten Plangebiet an allen Gebäudeaußenfassaden von Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, die oben genannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,s}$ um 5 dB zu erhöhen.

- (3) Zum Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche) sind in den Obergeschossen der Gebäude in den in den Lärmpegelbereichen III und IV nordöstlich der Molenstraße beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den der maßgebenden Schallquelle (hier: Bahnstrecke) vollständig abgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäuden) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Hinweis: Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Stadt Norden bereitgelegt.

5.9 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich	66.686 m²
Sonstige Sondergebiete SO 1 Touristisches Wohngebiet Molenstraße/ Hattermannsweg	32.372 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2 Pferdehof mit touristischer Infrastruktur	5.540 m ²
Allgemeine Wohngebiete	19.105 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	5.972 m ²
Private Grünflächen	3.742 m ²

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen.

1. Dachform

- (1) Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, 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 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 weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt.

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

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig, da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen.

2. Dacheindeckung

- (1) Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orange-farbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelengoben) vorzunehmen.

Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublau oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

(2) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppeüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
oder
- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50% dieser Fläche nicht überschreiten
oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 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 vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen 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 Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist. Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung 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 förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen.

Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

3. Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL - Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxid rot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.
- (2) Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,
 - wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% der Außenwandflächen je Außenwandfläche als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
oder
 - wenn es sich um Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden handelt,
oder
 - wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
oder
 - wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 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 geschlämmter Kalksandstein verhindern. Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel 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, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet.

Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

4. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Antennen

4.1 Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

(1) Pro Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage zulässig.

- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.
- Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der Fassadenbreite ist und eine Länge von 2,0 m, eine Höhe 0,50 m und eine Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden.

(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, sind nicht zulässig.

4.2 Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur zusammengefasst auf einer Sammeltafel zulässig.

Begründung

Das Ortsbild Norddeichs wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört. Um eine verträgliche Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft. Die Einschränkung übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht etc. sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Auswirkungen auf den fließenden Verkehr vermieden werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht u. ähnl. können eine Reizüberflutung darstellen, die unter Umständen bis hin zur Gefährdung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt. Auch können solche Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl häufig zu einer „unseriösen“ Wirkung und zu einem Imageverlust führen. Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-)Raum innerhalb des Plangebietes – und darüber hinaus (Fernwirkung) – durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbetechnische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen.

Die Vorschrift entspricht dem Baulandmanagement der Stadt Norden. Zusätzlich erfolgt aufgrund der Raumwirksamkeit ein Ausschluss von Werbeanlagen an und auf Dächern sowie die Festsetzung einer maximalen Höhe von Werbeanlagen.

5. Gestaltung der Vorgartenbereiche

- (1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.
- (2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung

Der Begriff in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

6. Einfriedung 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 Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufuchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Begründung

Diese Vorschrift sichert die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften.

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur mit bestandsorientierter Festsetzung. Gemäß den Zielen des LROP 2008/2012 sollen zur Förderung des Tourismus und zur Vermeidung von Konflikten die bestehenden Nutzungen mit Dauerwohnen und Gästebeherbergung am Hattermannsweg und an der Molenstraße planungsrechtlich gesichert und die Wohnanteile gesteuert werden.

Das gesamte Plangebiet ist - bis auf ein Grundstück am Hattermannsweg - vollständig bebaut. Es handelt sich um ein nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilendes Gebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 werden bestandsorientiert

- Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Touristisches Wohngebiet“ auf 32.327 m²
- ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof mit touristischer Infrastruktur“ auf 5.540 m²,
- ein Allgemeines Wohngebiet auf 19.105 m²,
- Private Grünflächen auf 3.742 m² und
- Verkehrsflächen auf 5.972 m²

festgesetzt.

Im Parallelverfahren wird die 92. Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich des Sondergebietes durchgeführt. Hierzu wird eine Wohnbaufläche umgewandelt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung berücksichtigt diese Ziele insofern, dass es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt. Für das einzelne noch nicht bebaute Grundstück am Hattermannsweg liegt ein Baurecht nach § 34 BauGB vor. Demnach werden mit der Planung über das bestehende Baurecht hinaus keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen.</p> <p>Zudem wird zum südwestlichen Kolk bzw. anschließenden Grünland eine private Grünfläche festgesetzt und mit der Ausweisung von Grünflächen zum Erhalt der Laubbäume am Pferdehof und parallel der Bahnlinie wird der Baumbestand abgesichert.</p> <p>Mit der Übernahme der Bauflächen im Bestand und der Verkehrsfläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Den Zielen wird entsprochen, da mit der Planung keine zusätzlichen Bodeninanspruchnahmen über das bestehende planungsrechtliche Maß hinaus vorbereitet werden.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Sonder- und Wohngebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Zur Prüfung der Verträglichkeit des Pferdehofes im Siedlungszusammenhang wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.</p>

Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Der Bahnkolk im Osten des Plangebietes ist als Naturdenkmal geschützt (ND AUR 129). Beeinträchtigungen des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer und der Natura 2000-Gebiete sind vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und diesbezüglich fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.	
Landschaftsrahmenplan⁹	
Im Plangebiet sind bis auf das angrenzende Naturdenkmal `Bahnkolk` keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche ausgeprägt.	Aufgrund der Bestandssituation mit Erhalt und Sicherung des Altbaumbestandes werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹⁰

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die in den bebauten Flächen des Plangebietes nicht erfüllt werden.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Altgehölze im Plangebiet kommen vor allem am Pferdehof im Westen und auf dem Bahndamm vor, die Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen können. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

Europäische Vogelarten (alle Arten besonders geschützt) und artenschutzrechtlich relevant: Die Gehölze, Gärten und Grünflächen im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche bzw. allgemeine Flächenumnutzungen berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

⁹ Landkreis Aurich, 1996

¹⁰ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da bei der Planung bis auf eine Baufläche keine weiteren neu ausgewiesen werden und somit auch keine weiteren Vogel-Brutplätze oder Fledermausquartiere betroffen sind, ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren weitgehend auszuschließen. Bei Maßnahmen an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet werden. Dies kann durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten bzw. der Quartierszeiten der Fledermäuse oder durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt werden.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da zum einen keine Neufestsetzungen getroffen werden und zum anderen handelt es sich um einen Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Störepfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Da im Plangebiet nur eine bestandsorientierte Übernahme bestehender Gebäude und Bauflächen erfolgt und auch die Grünflächen – vor allem zur Sicherung des Gehölzbestandes - festgesetzt werden, ist nicht mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Bei kleineren Baufeldverschiebungen oder Anpassungen ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Fazit: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten und der Erfassung der Realnutzungen (Stand 2015).

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Nutzungen und Biotoptypen kartiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet, das vor allem an der östlichen Molenstraße durch Einfamilienhausbebauung mit überwiegender Wohnnutzung in geringer Baudichte geprägt ist. An dem Hattermannsweg liegt eine alte Hofstelle, die als Pferdehof betrieben wird. Neben offenen Hof- und Grünflächen wird eine Teilfläche als individuell gepflegter Garten bewirtschaftet, der von einer hohen Buchenhecke eingerahmt wird. Zur westlich angrenzenden Grünlandfläche (Pferdeweide) ist eine markante Baumreihe ausgeprägt. Auch in den ansonsten überwiegend durch Scherrasen geprägten Gärten zum Kolk sind einzelne Bäume wie Eschen und Weidengebüsch ausgeprägt, während der Übergang der Gärten von der Molenstraße zur Pferdeweide weitgehend offen gehalten ist.

Auch der nordöstlich angrenzende Bahnkolk wird von einem dichten Weidengebüsch eingeraht und abgeschirmt. Dieser ist als Naturdenkmal geschützt.

Die Böschung zum höher gelegenen Bahngelände wird von standortgerechten Gehölzen wie Eichen, Erlen, Hainbuchen, Birken, Feldahorn, Holunder und Eberesche bestimmt und auch die Verlängerung des Hattermannswegs zur Bahn wird von Eschen gesäumt.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich nicht als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgehoben, jedoch der angrenzende, geschützte Bahnkolk.

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Grundlage der Bodenbildung¹¹ sind marine, kalkhaltige Schluffe und Tone, aus denen die Kalkmarsch hervorgegangen ist. Für den Bereich liegt insgesamt ein sehr hohes ackerbauliches Ertragspotential vor, zurückzuführen auf die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit dieses Bodentyps. Aufgrund dessen wird dieser als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt. Im Plangebiet sind überwiegend marinogene Substrate ohne sulfatsaure Böden ausgeprägt, jedoch grenzen Bereiche mit Torf- und Tonlagen an, so dass sich sulfatsaure Böden entwickeln könnten. Nach Hinweisen des Landkreises sind von den Flächen im Plangebiet nach dem Stand des vorhandenen Kartenmaterials sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden erfasst. Da infolge der bestandsorientierten Festsetzung keine zusätzliche Flächenausnutzung gegeben ist, wird eine Bodenuntersuchung im Zuge dieser Bauleitplanung nicht für erforderlich gehalten. Bei Bestandsflächen ist von keiner Gefährdung auszugehen, jedoch sind bei Baumaßnahmen die Hinweise des LBEG zum Umgang mit sulfatsauren Böden zu beachten.

Das Grundwasser steht oberflächennah an und es liegt eine mittlere Grundwasserneubildungsrate von etwa 170 bis 230 mm/Jahr vor. Aufgrund der Versalzung des unteren Teils des Grundwasserleiters ist eine Einschränkung der Trinkwassergewinnung möglich. Es liegt ein mittleres Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.

Die klimatischen Bedingungen werden wesentlich durch die unmittelbare Nähe zur Nordsee mit ausgleichender Funktion und hoher Durchmischung geprägt, während für das Kleinklima die vorhandenen Gehölze und die Grünlandflächen der Umgebung als Kaltluftentstehungsgebiete von Bedeutung sind.

2.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet weist den Charakter einer Straßensiedlung mit einzeiliger Bebauung auf. Es handelt sich im östlichen Teilgebiet überwiegend um Einfamilienhäuser geringer Bebauungsdichte und individuell gestalteter Garten und Freiräume. Demgegenüber sind im westlichen Abschnitt an der Molenstraße verstärkt Hausgruppen mit Ferienwohnungsanteil ausgeprägt, die vielfach Scherrasen als Gartennutzung aufweisen. Mit dem Pferdehof und den umgebenden Grünlandflächen in Weidenutzung sind noch ländliche Strukturen erhalten. Bestandsprägend sind die Gehölze auf der Hoffläche sowie die Eschen. Die höher gelegene Bahnlinie wird ebenfalls durch einen dichten naturnahen Gehölzbestand auf der Böschung abgeschirmt.

¹¹ Geodatenzentrum Hannover, LBEG Kartenserver

2.1.4 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.¹²

Als schutzwürdige Nutzungen sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Eine Vorbelastung besteht durch den Verkehrslärm von der Bahnlinie und der Ortsumgehung. Geruchsemissionen können von dem Pferdehof auswirken.

Die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit resultiert aus dem bestehenden Pferdehof und der Ferienhausvermietung.

2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

An Sachgütern materieller Bedeutung sind umfangreiche Gebäude mit Wohn- und Beherbergungsbereichen vorhanden.

2.1.6 Wechselwirkungen

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemein zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten.

In Bezug auf die Erholungseignung ist neben der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Küstenbereiches am Deich mit der unmittelbaren Nähe zur Nordsee und den offenen Marschflächen auch die vorhandene touristische Infrastruktur ausschlaggebend.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen.

Auch die noch bestehende Baulücke am Hattermannsweg kann bereits aufgrund des Baurechts gemäß § 34 BauGB in Anpassung an die umgebenden Strukturen bebaut werden.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen, Eingriffsbeurteilung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 179 prognostiziert.

Da die Neufestsetzungen ausschließlich Bestandsflächen umfassen bzw. vorliegendes Baurecht gemäß § 34 BauGB, sind mit der bestandsorientierten Festsetzung der Nutzungen und der Angleichung der Baufelder an die bestehende Bebauung über das bisher bestehende Baurecht hinaus keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen verbunden. Mit der Planung wird somit kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

¹² Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch Verkehrslärm von der Bahn und der Ortsumgehung zu erwarten. Die Orientierungswerte werden überschritten. Dieses ergibt sich aus den Ergebnissen eines Lärmschutzgutachtens. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und für die Außenwohnbereichen festgesetzt. Durch Gewerbelärm und Sportlärm sind keine Auswirkungen zu erwarten. Aus den Ergebnissen eines Geruchsgutachtens ergibt sich, dass durch den Pferdehof keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da ein bereits bebauter und planungsrechtlich abgesicherter Bereich beansprucht wird und sich die Bauflächen im Wesentlichen an dem Bestand orientieren.

Darüber hinaus wird zur Sicherung der Gehölzbestandes an der Bahn ein Erhaltungsgebot aufgenommen. Zudem wird der südwestliche Siedlungsrand als private Grünfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu beachten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz der Schlafräume festgesetzt. Zudem wird die Nutzung der Außenwohnbereiche eingeschränkt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges lässt eine anderweitige Standortdiskussion nicht zu. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der Realnutzung mit Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ und „Touristisches Wohngebiet“ sowie einem Allgemeinen Wohngebiet.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan sowie gängiges Kartenmaterial ausgewertet. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2015.

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln, überwachen die Kommunen gemäß § 4c BauGB die Umweltauswirkungen ihrer Planung.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Norden stellt den Bebauungsplan Nr. 179 Molenstraße/Hattermannsweg auf, um zur Umsetzung der Ziele des LROP in dem Bestandsgebiet die Sicherstellung von Ferienwohnen und Dauerwohnen mit bestandsorientierter Rücknahme und Differenzierungen von Baurechten umzusetzen.

Das Gebiet wird entsprechend der Realnutzung auf Grundlage der Bestandsanalyse als „Allgemeines Wohngebiet“, als Sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“ und als Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Molenstraße/Hattermannsweg“ festgesetzt.

Mit der bestandsorientierten Festsetzung der Nutzung und der Bauflächen sowie der prägenden Gehölzbestände und sichernden privaten Grünfläche zum Kolk werden keine Auswirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über das bestehende Maß hinaus vorbereitet. Ein Eingriff liegt nicht vor. Jedoch sind bei zulässigen Um- und Anbauten artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehrslärm werden durch Schallschutzmaßnahmen vermieden. Auswirkungen durch Gewerbelärm, Sportlärm und Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.