Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2014 bis zum 20.08.2014

1. Landkreis Aurich – mit Schreiben vom 13.08.2014 Auch wenn nach §13a BauGB die Eingriffsregelung nicht angewendet werden muss, sind die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Vor Baubeginn und einer Flächenversiegelung ist zu prüfen, ob nicht nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden. Trifft dies zu, so sind entsprechende Maßnahmen zur Rettung oder Umsiedlung zu veranlassen. Die Maßnahmen sind mit meiner unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Der Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten als striktes Recht und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Prüfung des Artenschutzes vorgenommen; mit dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände berührt werden.
Das Plangebiet wird an dem westlichen und nördlichen Bereich vom Gewässer II Ordnung dem Addinggaster Tief, nördlicher Arm begrenzt. Das Gewässer und die Unterhaltung unterliegt dem Entwässerungsverband Norden. Unter Punkt 5.6 wird erwähnt, dass für den Bereich des „Zubringer Grabens" der Räumstreifen entgegen der, gem. Satzung des EV Norden mindestens 10,0 m Breite, auf 6,0 m Breite reduziert werden soll. Diesem kann so nicht zugestimmt werden. Die Reduzierung der Breite des Räumstreifens kann, wenn überhaupt möglich, nur mit der Zustimmung des EV Norden und dementsprechend einer ggf. grundbuchrechtlichen Absicherung erfolgen. Dies ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.	Der Entwässerungsverband wurde im Verfahren beteiligt. Die Entwässerungsplanung ist zwischenzeitlich genehmigt durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises unter Beteiligung des Entwässerungsverbandes Norden. Der Entwässerungsverband hat für den "Zubringergraben" der reduzierten Breite des Räumstreifens auf 6,00 m zugestimmt. Es wird wird eine grundbuchrechtliche Absicherung innerhalb eines städtebaulichen Vertrages aufgenommen, der zwischen dem Erschliessungsträger und der Stadt Norden abgeschlossen wird.
Für die Oberflächenentwässerung ist vor Beginn der Erschließung ein Oberflächenentwässerungsplan und die dazugehörigen hydraulischen Berechnungen zu erstellen. Die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung sollte hierbei berücksichtigt werden. Die Unterlagen sind meiner unteren Wasserbehörde, zur Prüfung vorzulegen.	Die Entwässerungsplanung ist genehmigt durch die Untere Wasserbehörde des Landkreis Aurich.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
2. LGLN, Katasteramt Norden – mit Schreiben vom 21.07.2014 Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. - Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (NdsMinBl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich auf folgendes hin: Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Zur Beurteilung, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht, ist u.a. ein Feldvergleich erforderlich. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nicht zugesagt werden.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
3. Entwässerungsverband Norden - mit Schreiben vom 22.07.2014 Mit den Festsetzungen zu 5.6 Wasserflächen bin ich vollauf zufrieden, insbesondere hinsichtlich der dinglichen Sicherung der Räumstreifen-Pflichten der Anlieger. Einer Festsetzung als Wasserfläche zwecks öffentlich-rechtlicher Absicherung und Sicherstellung der Erhaltung hätte es allerdings nicht bedurft, weil das Gewässer Nr. 1 „Addinggaster Tief (nördl. Arm)" durch die im Nds. MBI. verkündete NLWKN-Verordnung bereits gesichert ist. Nach einer mündlichen Auskunft aus Ihrem Amt ist die Einbeziehung der Wasserflächen in das Plangebiet vielmehr nur wegen der beiden geplanten Brückenbauwerke (zur Friedenskirche und zum Kindergarten) erfolgt.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Die genannten Gewässer befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Entsprechend sind sie, zumindest entsprechend des Bestandes festzusetzen.
Die Ausgestaltung dieser beiden Gewässer- Querbauwerke ist dennoch zu gegebener Zeit mit mir abzustimmen, denn sie dürfen weder den Wasserabfluss schmälern noch die Gewässerunterhaltung unzumutbar erschweren. Der Genehmigungsantrag ist an den Landkreis Aurich (Untere Wasserbehörde) zu richten.	Die Entwässerungsplanung ist genehmigt durch die Untere Wasserbehörde unter Beteiligung des Entwässerungsverbandes.
Für Irritationen könnte der hier und ein zweites Mal unter 11 Hinweise ... aufgeführte Satz sorgen, dass Gewässer III. Ordnung vom jeweiligen Eigentümer zu unterhalten sind, weil das Gewässer auf dem Anlieger-Flurstück 547/98 von diesem Grundsatz abweichend aufgrund einer schriftlichen Zusage vom Verband unterhalten wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis im Sinne der Stellungnahme redaktionell berichtigt.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Große Bedenken melde ich hiermit zu folgendem Punkt an: Leider ist im vorgelegten Entwurf entgegen der längst üblichen Praxis keinerlei Regenrückhaltung vorgesehen. Experten erachten pro ha versiegelter Fläche ein Rückhaltevolumen von 300 in nicht nur als angemessen, sondern als unabdingbar! Daran ändert auch das unmittelbar angrenzende leistungsfähige Addinggaster Tief nichts, denn bei Starkregen belastet jede ungedrosselte Einleitung das gesamte Gewässersystem. Ohne Regenrückhaltung geht es nicht!	Die Entwässerungsplanung ist genehmigt durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich unter Beteiligung des Entwässerungsverbandes Norden.

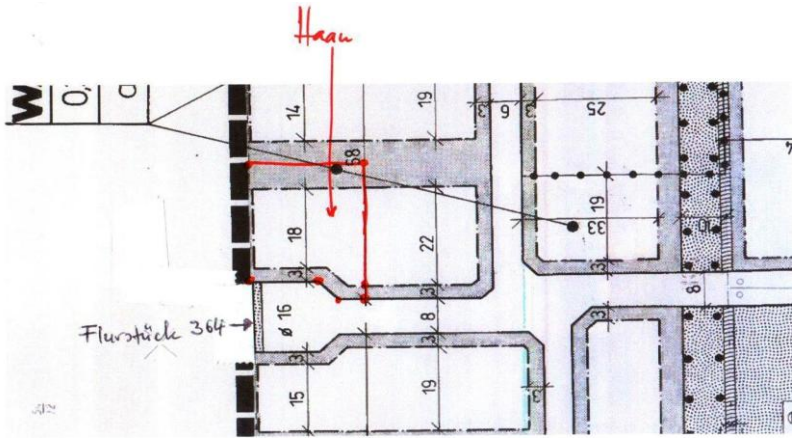
Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
4. Ostfriesische Landschaft – mit Schreiben vom 23.07.2014 Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI. S. 135), 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
5. EWE Netz – mit Schreiben vom 27.05.2014 und 11.08.2014 Die Erschließung des betreffenden Gebietes mit den Energiearten Strom, Erdgas und Telekommunikation muss noch erfolgen. Die Versorgungstrassen unter Einbeziehung der DIN Norm 1998 - Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen - sind in der Ausbauplanung zu berücksichtigen und mit uns abzustimmen. Entsprechende Planunterlagen sind zu erstellen. Falls vom Erschließungsträger ein Bodenaustausch im Bereich der Leitungstrassen gefordert wird, tragt die EWE NETZ GmbH diese zusätzlichen Aufwendungen nicht. Alle Aufwendungen für den Abtransport des Bodenaushubs und die Einbringung des Füllsandes sind vom Erschließungsträger zu zahlen. Generell verweisen wir auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Für die Koordinierung notwendiger Arbeiten im Zuge des Projekts bitten wir um eine rechtzeitige Terminabstimmung für eine gemeinsame Trassenbegehung. Für Rückfragen erreichen Sie unseren Mitarbeiter Herrn Witthaus unter Tel. 04931-182249.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
6. OOWV – mit Schreiben vom 15.05.2014 und 05.08.2014 Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplans. im Hinblick auf den der Gemeinde/Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt eine Übersendung der endgültigen Planfassung.

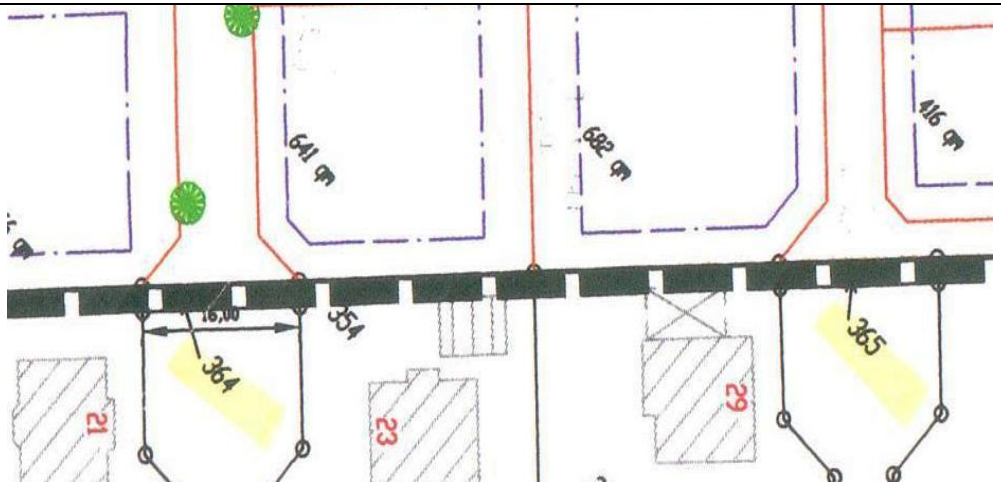
Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
7. NLWKN, Betriebsstelle Aurich – mit Schreiben vom 28.07.2014 Die bei Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme vom 21.05.2014 wird aufrechterhalten. **Stellungnahme vom 21.05.2014:** Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Ich möchte Sie aber auf folgendes hinweisen: Abwasser: Es ist sicherzustellen, dass die vorhandene Kläranlage die zusätzlichen Belastungen übernehmen kann und ggfs. hat eine Anpassung zu erfolgen. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Durch eine Zulaufvergleichmäßigung und Kanalbewirtschaftung konnte die Belastung bereits um über 50% gesenkt werden. Die Kläranlage ist nicht überlastet und wird zukünftig an sich ändernde Belastungen angepasst. Die ordnungsgemäße Entwässerung von Baugebieten ist sichergestellt.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
15. Herrn Georg Haan, Deepstück 23, 26506 Norden – mit Schreiben vom 12.08.2014 wir vertreten gemäß Ihnen bereits am 02.06.2014 übersandter Vollmacht Herrn Georg Haan, Deepstück 23, 26506 Norden. In seinem Namen und Auftrag erheben wir wie folgt Einwendungen gegen den Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 57e. I. Die Einwendungen basieren auf folgendem Sachverhalt: 1. Der Einwanderheber ist Alleineigentümer des Grundstückes Deepstück 23 in 26506 Norden. Dieses Grundstück hat er 1997 mit der Zusicherung erworben, es handele sich um ein Grundstück in Sackgassenlage und das Grundstück werde auch in der Sackgassenendlage bleiben. 2. Die Zusicherung beruhte auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes 57 B, der das Flurstück 364 als öffentliche Grünfläche festsetzt, siehe nachstehend eingefügten Planausschnitt aus dem Bebauungsplan 57 B mit handschriftlich eingetragenem Hinweis auf das Flurstück 364 (mit rot nicht ganz maßstabsgerecht eingetragen sind die Grenzen des Grundstückes Deepstück 23). Mein Mandant hat bei Erwerb seines Baugrundstückes auf den Fortbestand der Grünflächenfestsetzung für das Flurstück 364 vertraut.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Durch die Stadt Norden ist keine Zusicherung im Sinne der Stellungnahme erfolgt. Der Bereich der 57er Bebauungspläne sollte stets als Bauland entwickelt werden. Daher wurde dieser ‚Bereich bereits seit 1981 im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB besteht grundsätzlich kein Anspruch auf eine Bauleitplanung. Ein Anspruch kann weder durch Zusicherung noch durch Vertrag begründet werden. Dieser Rechtsgrundsatz gilt weitreichend und auch für einzelne Festsetzungen. Ansonsten wäre keine sachgerechte Abwägung erfolgt und der Bebauungsplan folglich nichtig. Die in der Stellungnahme genannten Entschädigungsansprüchen sind grundstücksbezogen und finden daher im vorliegenden Fall keine Anwendung. Das Grundstück des Einwenders ist nicht Gegenstand dieser Planung.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
(Auszug aus B-Plan 57 B):  3. Nun beabsichtigt die Stadt, nicht nur den Bebauungsplan 57e neu aufzustellen, sondern auch den Bebauungsplan 57b in den Bereichen der Flurstücke 364 und 365 in der Weise zu ändern, dass an die Stelle der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche die Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche tritt.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57b, sondern um eine Überplanung durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57e. Daher gilt der Rechtsgrundsatz „neues Recht bricht altes Recht“. Dies wird durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG vom 10.08.1990 4C3.90). Im Übrigen handelt es sich um eine private Grünfläche.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
4. Die Planung ist für den Mandanten nachteilig, weil er im Falle der Planverwirklichung nicht mehr Anlieger einer völlig ruhigen Sackgasse mit einer sehr überschaubaren Zahl von Nachbarn wäre, sondern sein Grundstück nunmehr an einer Straße läge, die den Durchgangsverkehr zum Baugebiet des Bebauungsplanes 57e zu einem nicht unerheblichen Teil aufnehmen soll. Es/Er würde im Falle der Planverwirklichung mehr Verkehrsimmissionen hinzunehmen haben. Außerdem würde das Grundstück (schon durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes) an Verkehrswert verlieren. Dieser Verlust wäre nach § 42 Abs. 3 BauGB oder anderen gemäß § 42 Abs. 4 BauGB unberührt bleibenden Anspruchsgrundlagen zu entschädigen sein. Entschädigungsansprüche werden vorsorglich hiermit bereits angemeldet. 5. Die nachteiligen Folgen sollen mit diesen Einwendungen aber abgewendet werden.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Durch eine Anbindung des Plangebietes an die Straße „Deepstück“ ist eine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Belange nicht zu erwarten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem bereits realisierten angrenzenden Wohngebiet festgesetzt. Mit der durchgängigen Erschließung wird die bestehende Siedlungsstruktur weiterentwickelt. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sind daher nicht erheblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Es wird der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Straßenabschnitt nicht um eine Haupterschließung handelt. Ferner wird das Plangebiet, wie die südlich angrenzenden Wohngebiete, verkehrsberuhigt gestaltet. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist daher auszuschließen. Die Forderung einer dauerhaften Erhaltung des Status Quo muss zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zurückgestellt werden.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
II. Vorbemerkung zum Verfahren: Das Verfahren der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist wegen Fehlerhaftigkeit der zurzeit erfolgenden Auslegung zu wiederholen! Ich betone dieses hier deshalb, um zu verhindern, dass die Stadt von der nochmaligen Überprüfung des Planentwurfes alleine deshalb absieht, weil sie eine nochmalige Auslegung als Folge der Änderung des Planentwurfes vermeiden möchte. Deshalb nochmals: Wiederholen muss die Stadt die Auslegung auf jeden Fall, so dass auch zeitlich keinerlei Hindernisse bestehen, die Planung noch einmal substanziell zu überprüfen. Das begründet sich wie folgt:	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Das Planverfahren wurde rechtskonform durchgeführt. Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich.
1. Zunächst wird auf das Fehlen eines die Auslegung deckenden Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Richtig ist zwar, dass die Stadt einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Jedoch in allen Unterlagen der im Internet greifbaren Vorlage 1212/2010/3.1 lagen die Flurstücke 364 und 365 außerhalb der Plangrenze, siehe nachstehenden Auszug aus einer der Anlagen in der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss ist für die Wirksamkeit des Planes nicht erforderlich. Ebenso wenig muss der Aufstellungsbeschluss bereits konkrete Aussagen über den Inhalt der beabsichtigten Planung enthalten. Ferner bedarf es auch nicht stets eines erneuten Aufstellungsbeschlusses, wenn das Plangebiet während des Aufstellungsbeschlusses geändert wird. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Änderung den Plan nur modifiziert und nicht zu einem grundlegend neuen Plan führt (vgl. Kuschnerus, 2010, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rd 964). Die beiden Flurstücke waren im Übersichtsplan der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zwar nicht enthalten; in der Anlage des Aufplanungsvorschlages ist der Straßenanschluss jedoch enthalten sowie in der Sach- und Rechtslage der Beschlussvorlage eindeutig beschrieben.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
 (Auszug aus dem sog. Aufplanungsvorschlag vom März 2011; die Flurstücke 364 und 365 liegen eindeutig außerhalb des Plangebietes gem. Aufstellungsbeschluss.) Somit hat der Rat am 08.03.2011 zwar beschlossen, den Bebauungsplan 57e aufzustellen, er hat aber eben nicht beschlossen, den Bebauungsplan 57b zu ändern. Zwar wäre nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses entbehrlich gewesen, wenn der in Norden zuständige Rat (siehe Richtlinien des Rates der Stadt Norden über die Regelung von Zuständigkeiten für Rat, Verwaltungsausschuss und Stadtdirektor (Bürgermeister)) einen Auslegungsbeschluss mit nunmehr geänderten	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Wie bereits dargelegt wird der Bebauungsplan Nr. 57 b nicht geändert, sondern durch den Bebauungsplan Nr. 57 e überplant (siehe oben). Ein Offenlegungsbeschluss des Rates oder eines Ausschusses ist durch das BauGB nicht vorgesehen (vgl. Kuschnerus, 2010, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rd 964). Siehe hierzu auch vorherige Abwägungsempfehlung.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Plangrenzen beschlossen hätte. Da aber die Stadt Norden ausdrücklich auf einen eigenständigen Auslegungsbeschluss verzichtet hat (im Ratsinformationssystem der Stadt konnte ich auch keinen finden), wird momentan ein Auslegungsverfahren betrieben, das sich auf einen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes bezieht, der bislang vom Rat zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens beschlossen worden ist. Somit bleibt der Stadt Norden nichts anderes übrig, als im Planaufstellungsverfahren einen Schritt zurückzugehen und einen Auslegungsbeschluss einschließlich Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu fassen und sodann neu auszulegen. Dass im Rahmen dieser Beschlussfassung die Einwendungen für unseren Mandanten aus diesem Schreiben berücksichtigt werden sollten, sei ausdrücklich betont. 2. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Auslegungsbekanntmachung unvollständig und irreführend ist, weil sie lediglich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 57e hinweist, nicht aber auch darauf, dass der Bebauungsplan 57b in Bezug auf die Flurstücke 364 und 365 geändert werden soll. Damit wird die Anstoßfunktion der öffentlichen Bekanntmachung verfehlt.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die erforderliche Anstoßfunktion gilt als erfüllt, wenn die Bekanntmachung zur Kennzeichnung des Plangebietes an geläufige geographische Bezeichnungen anknüpft. Eine parzellenscharfe Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches ist grundsätzlich nicht erforderlich (vgl. BVerwG, Urteil v. 06.07.1984 – 4C22.80). Im vorliegenden Fall ist die Anstoßfunktion jedoch erfüllt, da im Rahmen der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung eine parzellenscharfe Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57b, sondern um eine Überplanung durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57e. Daher gilt der Rechtsgrundsatz „neues Recht bricht altes Recht“. Dies wird durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG vom 10.08.1990 4C3.90).

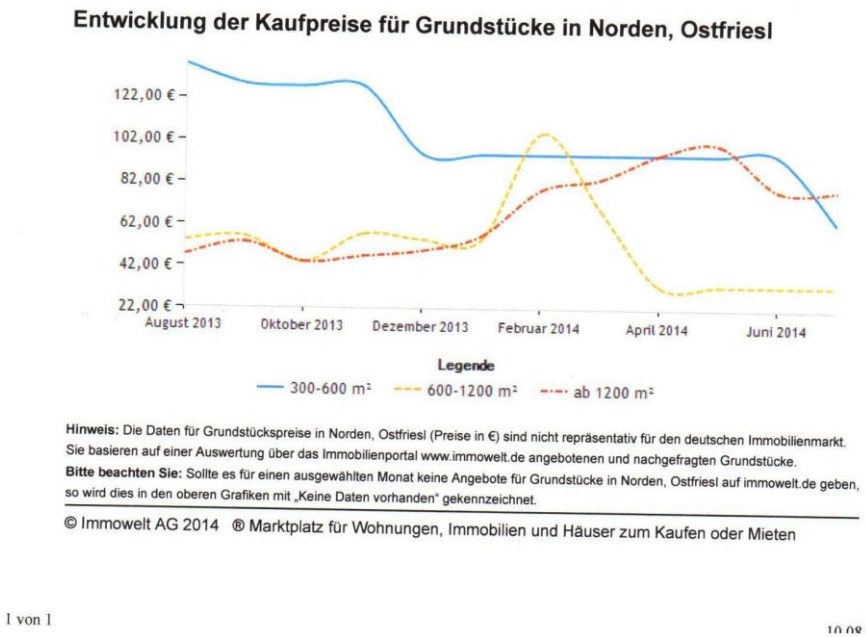
Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
3. Es ist ferner mit der Hauptsatzung der Stadt unvereinbar, wenn die Auslegung von Bebauungsplanentwürfen ausschließlich durch Ersatzbekanntmachung durch Aushang im Rathaus publiziert wird. Denn die Ersatzbekanntmachung nach § 10 Abs. 1 Unterabsatz 4 Hauptsatzung bezieht sich nur auf Pläne, Karten oder Zeichnungen, die Bestandteil(e) einer beschlossenen Satzung oder Verordnung sind, nicht etwa „werden“ sollen. Abgesehen davon, dass § 10 ohnehin im Hinblick auf kommunalrechtliche Anforderungen äußerst bedenklich ist, fällt die Bekanntmachung, dass ein Bauleitplanentwurf ausgelegt werden soll, in jedem Falle unter die übrigen Bekanntmachungen im Sinne von § 10 Abs. 3.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Anregung ist unbegründet, da gemäß der Hauptsatzung der Stadt Norden neben der Bekanntmachung im Schaukasten, eine Bekanntmachung im Internet sowie im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung erfolgte.
4. Schlußfolgerung: Da der Rat ohnehin mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu befassen ist und da ohnehin die Auslegung zu wiederholen ist, wird der Rat der Stadt Norden dringend ersucht, die folgenden Einwendungen bereits jetzt und nicht erst bei der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss zu berücksichtigen und einen geänderten Planentwurf auszulegen.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Aus den vorgenannten Gründen ist keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.
III. Hauptforderung der Mandantschaft: Beibehaltung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 364 = Keine Änderung der Bauleitplanung bezüglich des Bebauungsplanes 57b Für die Mandanten wird in erster Linie beantragt, von einer Änderung der Festsetzungen der Flurstücke 364 (und gerechterweise auch 365) im bisherigen Bebauungsplan 57b in die Festsetzung einer öffentlichen Straße im Bebauungsplan	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme handelt es sich um eine private Grünfläche.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
57e gänzlich abzusehen. Begründung: 1. Das Vertrauen meines Mandanten in den Fortbestand der Grünflächenfestsetzung auf dem Flurstück 364 im Bebauungsplan 57b ist aus rechtlichen Gründen als besonders schützenswert in die Abwägung einzustellen: Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes nicht nur dann abwägungserheblich, wenn durch die Planänderung ein subjektives öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung, auch wenn es lediglich auf einer einen Nachbarn nur tatsächlich begünstigenden Festsetzung beruht (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20.08.1992, 4 NB 3.92, UPR 92, 446 = NVwZ 93, 468). Die Leitfunktion eines Bebauungsplanes verlangt, dass (nur) hinreichend gewichtige Allgemeinbelange für eine Planänderung sprechen können (OVG Lüneburg, U. v. 06.12.1989 – 6 K 16, 21/89, NvwZ 90, 576). Die Gemeinde kann deshalb bei der Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes nicht mehr das gleiche Maß an Gestaltungsfreiheit für sich in Anspruch nehmen wie bei der Erstplanung, OVG Lüneburg, Urteil vom 23.08.93, 6 K 3108/91, Nds. Rechtspfleger 1994, Seite 54 unter Hinweis auf OVG Lüneburg, U. v. 06.12.1989, 6 K 16, 21/89, NVwZ 90, 576 = BRS 49 Nr. 2). Auf der Basis dieser Rechtsprechung kann mein Mandant beanspruchen, dass es möglichst bei der Grünflächenfestsetzung verbleibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wunsch der vom Planentwurf 57e begünstigten Grundstückseigentümer, ihre „unbebaute Enklave nunmehr der „5.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: In diesem Zusammenhang wird auf die o.g. Abwägung verwiesen. In der Stellungnahme erfolgt jedoch keine Darlegung über Art und Umfang der Beeinträchtigung. Eine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm kann innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes mit Anliegerstraßen und einer Geschwindigkeitsbegrenzung, wie in den südlich angrenzenden Bereichen, ausgeschlossen werden. Das Grundstück des Einwenders wird nicht überplant auch in der Umgebung wird der Gebietscharakter lediglich weiterentwickelt. In der Bauleitplanung besteht kein Anrecht auf Erhaltung des Status Quo oder eines Gewohnheitsrechtes, wie es in der Stellungnahme eingefordert wird. §39 BauGB gewährt einen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines Bebauungsplanes zur Vorbereitung der Verwirklichung von zulässigen Nutzungsmöglichkeiten gemacht wurden (vgl. Kuschnerus, 2010, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rd.410). Auch Fickert/Fieseler 12. Aufl. 2014, §1 Rd. 10:“ Ein Grundstückseigentümer muss darauf vertrauen können, dass die Gemeinde den Bebauungsplancharakter eines Grundstücks nur aus besonderen Anlass ändert. Ist sein Grundstück einer bestimmten Nutzungsart zugeführt benötigt er eine gewisse Sicherheit, dass es hierbei bleibt, weil nach dieser Nutzungsart nunmehr seine Baupläne ausrichtet und danach entscheidet, wie er sein Grundstück ggf. verwerten will.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Fruchtfolge“ zuzuführen, nur bedingt verständlich ist. Denn die Grundstückseigentümer haben im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne 57b – 57d die Überplanung ihrer Flächen verhindert, weil sie mit der Erschließung vom Siedlungsweg aus nicht einverstanden waren. Hätten die Grundstückseigentümer seinerzeit bereits der Überplanung zugestimmt, wäre zum einen der planerische Bewegungsspielraum der Stadt Norden möglicherweise größer gewesen und zum anderen hätte sich von vornherein kein Vertrauen einstellen können, dass es zu einer Erschließung der „Enklave“ durch das Plangebiet des Bebauungsplanes 57b hindurch nicht kommen werde. Die Grundstückseigentümer der „Enklave“ müssen es daher hinnehmen, dass die aus ihrer verzögernden Haltung resultierenden Planungsprobleme nun nicht zu Lasten Dritter – u.a. der Mandantschaft - gelöst werden.	Dies ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar, da der Grundstückscharakter nicht berührt wird.
Das Vertrauen, dass es bei der Sackgassenlage bleiben werde, hat die Stadt Norden gerade dadurch ge- und bestärkt, dass jeweils am nördlichen Ende der Sackgassen der Straße Deepstück (Flurstück 364 und 365) öffentliche Grünflächen gewissermaßen als nicht überfahrbare Sperrflächen festgesetzt wurden. Wären diese Festsetzungen unterblieben, hätte möglicherweise ein Anlieger der Sackgassen damit rechnen müssen, dass im Falle der Erschließung der Enklave die Sackgassen nicht mehr Sackgassen bleiben, sondern zu Durchfahrtsstraßen mutieren würden. Mit der Festsetzung von öffentlicher Grünfläche auf den Flurstücken 364 und 365 hat die Stadt Norden aber manifest zum Ausdruck gebracht, dass die Sackgassen nicht zu späteren Durchfahrtsstraßen umgewandelt werden sollten.	Die Stellungnahme wird ohne Änderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme handelt es sich um eine private Grünfläche.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Es stellt sich daher die Frage, ob die Umwandlung der Flurstücke 364 und 365 zu öffentlichen Straßen überhaupt erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. Wie nachstehend dargelegt, wäre eine Erschließung des neuen Baugebietes vom Siedlungsweg aus durchaus möglich, wenn auch zwangsläufig mit einer höheren Verkehrsbelastung der planbegünstigen Grundstückseigentümer Siedlungsweg 9 verbunden. Deren Bestreben scheint es aber zu sein, einerseits den Nutzen der „5. Fruchtfolge“ zu genießen, die daraus resultierenden Lasten wie den vorbeifahrenden Erschließungsverkehr aber zum Teil auf andere Schultern zu verteilen. Das verstößt aber wiederum gegen die Prinzipien der gerechten Relation von Nutzen und Lasten. Jedenfalls aber überwiegt das Interesse meines Mandanten an der Beibehaltung der Festsetzung von Grünfläche auf dem Flurstück 364 aus Vertrauensschutzgesichtspunkten.	Die Stellungnahme wird ohne Änderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfolgt bereits die als Haupterschließungsstraße ausgelegte Verkehrsführung unmittelbar zum Siedlungsweg im Bereich des anliegenden Grundstück Nr. 9, so dass der wesentliche Verkehr im Plangebiet hier abfließen wird und das benachbarte Baugebiet kaum belastet, eher sogar entlastet wird. Es ist zu erwarten, dass das B-Plangebiet 57B aufgrund der weiteren Wege und engerer Verkehrswege nicht den Anliegern des Plangebietes belastet wird, sondern eher die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden 6 Anlieger die neuen Verkehrswege nutzen. Für alle anderen Anwohner der Straßen Deepsstück würden sich die Fahrwege verlängern. Im Übrigen hat das Bundesverwaltungsgericht bei einem Bebauungsplan mit einer zusätzlichen Erschließung von 20-30 weiteren Einheiten die Verkehrsbelastung als geringfügig und nicht abwägungsrelevant bewertet. Diese Bewertung wird unterstützt durch eine Entscheidung des Hess. VGH gemäß Urteil vom 07.04.2014 – 3C 914/13.N - zu dem entsprechenden zu beurteilenden Sachverhalt.
2. Daher muss die Stadt Norden erwägen, ob auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 57e gänzlich verzichtet wird (Nullvariante, nachfolgend 2.1) oder ob eine autarke Erschließung des Plangebietes 57e erfolgt, mit deren Hilfe die Inanspruchnahme des Flurstückes 364 vermieden werden kann (2.2). 2.1 Nullvariante? Das Vertrauen des Mandanten in das Fortbestehen einer ruhigen Sackgassenlage wäre mit der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes 57e – Null-Variante – durchaus erfüllbar.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme müssen bei einer Alternativenprüfung nur plankonforme Überlegungen einfließen (BVerwG Urt. Vom 09.07.2009 – 4C 12.07). Ferner ist zu berücksichtigen, dass im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einem Umweltbericht in Alternativenprüfung abgesehen wird.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
2.1.1 Die Null-Variante (= Einstellen des Aufstellungsverfahrens) kommt namentlich in Betracht, wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist: Entgegen der Planbegründung Seite 3 erfordert die Baulandnachfrage nicht zwangsläufige gerade die Aufstellung des Bebauungsplanes 57e. Die Baulandnachfrage kann in Norden durchaus auch anderweitig befriedigt werden.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant eine sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich. Nach den Vorgaben des ‚BauGB ist der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen, welches dem Schutz des unbelasteten Außenbereiches dient. Daher ist die vorliegende Planung städtebaulich sinnvoll.
• Allein der Umstand, dass die Auffüllung einer Grünenklave einem Planer städtebaulich sinnvoll erscheint, macht die Aufstellung nicht erforderlich. Vielmehr kann die Erhaltung einer Grünenklave gleichermaßen städtebaulich sinnvoll sein, zum Beispiel dann, wenn sie eine für die örtliche Naherholung eine erhebliche Bedeutung hat oder haben kann. Somit erweist sich die Begründung „städtebaulich sinnvoll“ hier als inhaltsleere Floskel.	Ein Erholungswert ist nicht vorhanden, zumal eine öffentliche Zugänglichkeit nicht gegeben ist. Die Städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wurde nicht durch einen Planer beschlossen, sondern durch den Rat der Stadt Norden.
• Dass in Norden Bauland zu knapp sei, ist weder in der Planbegründung belegt noch belegbar (siehe auch Ausführungen im Folgenden zu den Raumordnungserfordernissen). • Das Ziel, der Baulandverteuerung entgegenzuwirken, ist jedenfalls in Norden kein wahrhaft die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes begründendes Ziel. Vielmehr entwickeln sich die Baulandpreise in Norden laut nachstehender Grafik aus Immowelt.de deutlich rückläufig:	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Mit der vorliegenden Planung wird der stetigen Nachfrage nach privaten Baugrundstücken zur Eigenheimbildung entsprochen. Trotz des einsetzenden demografischen Wandels ist der Wohnflächenbedarf in der Bundesrepublik stetig steigend. Aufgrund der zentralen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wird das Plangebiet auch zukünftig ein bevorzugter Wohnstandort sein.

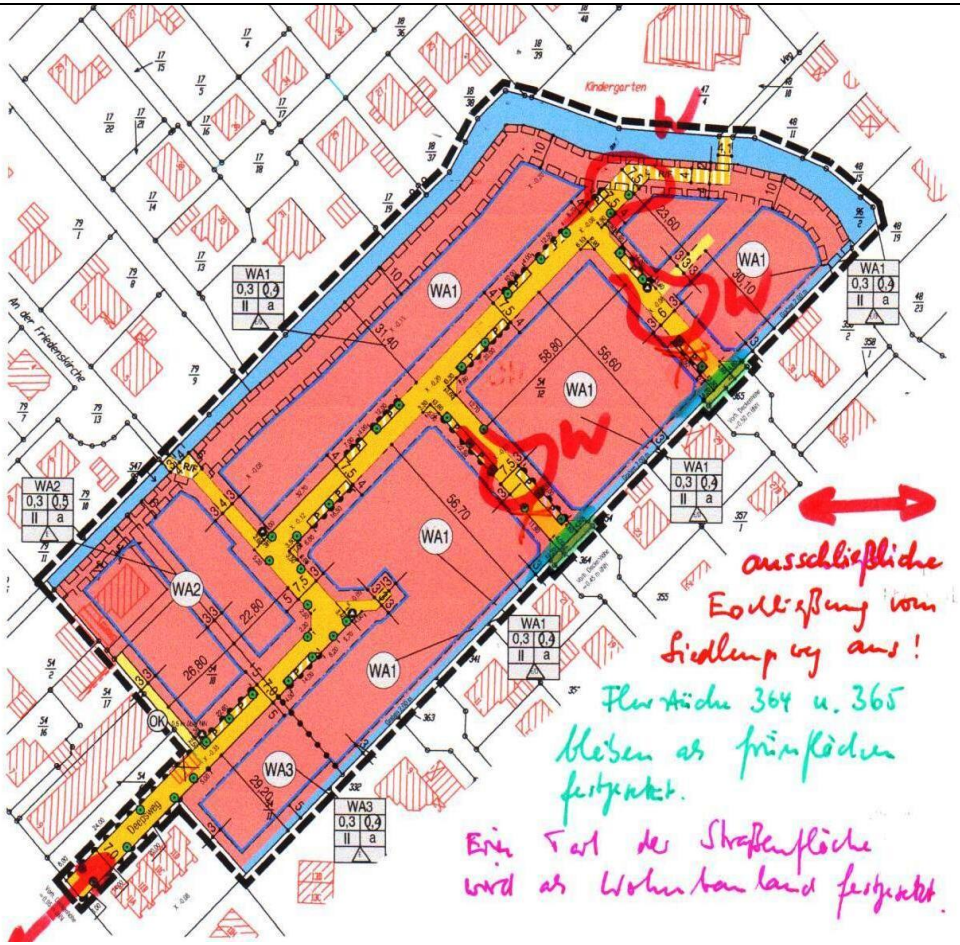
Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
	Entgegen der Stellungnahme bestehen in den erschlossenen Norder Baugebieten nur wenige freie Baugrundstücke. Nach Fertigstellung der Ersterschließung sind die Baugebiete bereits innerhalb von weniger Monate überwiegend bebaut. Freie Bauplätze sind in Norden in nicht ausreichender Anzahl vorhanden. Die Baulandnachfrage hat u.a. seine Ursache im Norder Baulandmanagement, welches darauf ausgerichtet ist durch niedrige Grundstückspreise einer breiten Bevölkerungsschicht die Eigenheimbildung zu ermöglichen.

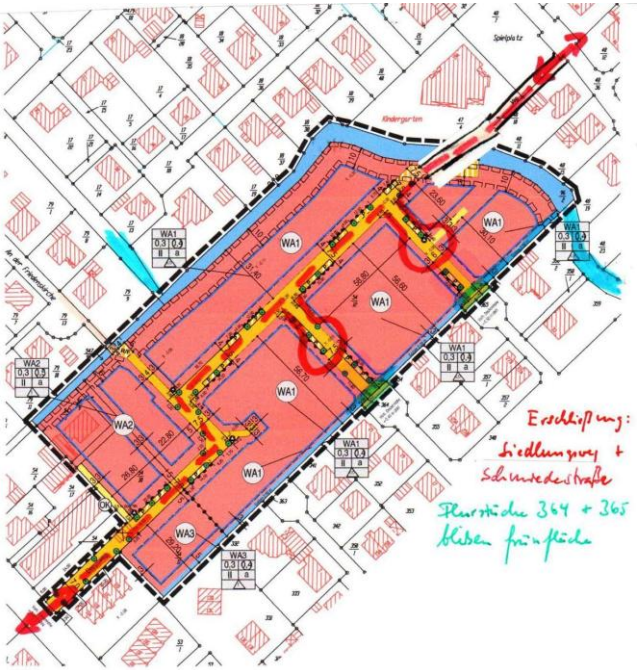
Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
2.1.2 Argumente für die Null-Variante, und somit gegen den Bebauungsplan 57e ergeben sich ferner aus raumordnerischen Erfordernissen. Der Landkreis Aurich hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes Planungsziele zur Berücksichtigung des demografischen Wandels und zum schonenden Umgang mit Flächen und zur Siedlungsentwicklung formuliert, die seitens der Landkreiskommunen als Raumordnungserfordernisse auch bereits vor Inkrafttreten eines neuen regionalen Raumordnungsprogrammes gem. §§ 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 S.1 ROG zu berücksichtigen sind. In diesem auf der Homepage des Landkreises Aurich veröffentlichten Papier heißt es u.a.: - „Den aktuellen Prognosen zufolge werden wir im Landkreis Aurich in den nächsten 20 Jahren um ca. 9000 Menschen schrumpfen. Von etwa 189000 im Landkreis Aurich lebenden Menschen werden dann nur noch etwa 180000 Personen übrig sein.“ - „Das Fehlen vieler älterer Menschen, die heute in den Ortskernen leben, erzeugt Leerstände in den Siedlungskernen.“ - auf die in den letzten Jahren entstandenen Neubaugebiete, die sich an den Ortsrändern gebildet haben und der ehemalige Dorfkern verliert an Bedeutung. Häuser und Wohnungen lassen sich schlecht verkaufen und verlieren an Wert.“ - „Darüber hinaus muss es im Interesse des Landkreises Aurich sein, die Immobilienwerte der Bürger und Bürgerinnen zu erhalten. Nicht selten dient ein Immobilienverkauf im Alter der Finanzierung einer kleineren zentral gelegenen Wohnung oder notwendiger mittelfristiger Pflegeangebote.“	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Entgegen der Stellungnahme handelt es sich bei dem in der Stellungnahme zitierten Aussagen des Landkreises Aurich nicht um Ziele der Raumordnung, sondern um eine allgemeine Zusammenfassung für das gesamte Kreisgebiet. Die vorliegende Bauleitplanung mit der Zielsetzung einer Stärkung der Innenentwicklung ist mit der Zielsetzung der Raumordnung vereinbar. Auch in der aktuellen Fassung des Entwurfes zum Raumordnungsprogramm wird das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt. Dieser Grundsatz dient dem Schutz des Außenbereiches und soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. Die Aussagen sind einer Zusammenfassung entsprechen stark verallgemeinert. Es können daher in keinster Weise: Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung oder gar Prüf- und Entscheidungsmaßstäbe abgeleitet werden.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Sodann heißt es planungsleitsatzartig in den Planungszielen des Landkreises Aurich zum regionalen Raumordnungsprogramm: „Erst wenn der Siedlungsdruck die Ausweisung von neuem Bauland unausweichlich macht, soll maßvoll und der Struktur des Ortes angepasst neu erschlossen werden.“ Daraus folgt, dass die Planbegründung darlegen können muss, dass die Ausweisung des neuen Baugebietes „unausweichlich“ ist. Aus den Planungszielen des Landkreises Aurich für das regionale Raumordnungsprogramm lässt sich somit unschwer ein Prioritätenkatalog für die örtliche Bauleitplanung entwickeln, ohne dessen Einhaltung die „Unausweichlichkeit“ der Neuausweisung von Baugebieten nicht belegt werden kann. Nach dem vom Landkreis entwickelten Prüf- und Entscheidungsmaßstab der „Unausweichlichkeit“ kann im Landkreis Aurich bei keiner Bebauungsplanbegründung für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen darauf verzichtet werden, zu begründen, weshalb trotz anstehender Nachnutzung von Bestandsimmobilien, nicht ausgefüllter Baulücken und nicht vollzogener Bebauungsplangebiete bei schrumpfender Bevölkerung zusätzlich neue Baugebiete ausgewiesen werden sollen. Insoweit ist die Planbegründung defizitär. • Die Bevölkerungsentwicklung ist laut den Angaben im Bericht zum Monitoring des Stadtentwicklungskonzeptes tendenziell rückläufig. Insbesondere gehört die Stadt Norden zu den schrumpfenden Städten und Gemeinden.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die Prüf - und Entscheidungsmaßstab der Bauleitplanung unterliegen der kommunalen Planungshoheit und der sich daraus ergebenen Abwägung. Nicht dem Landkreis.

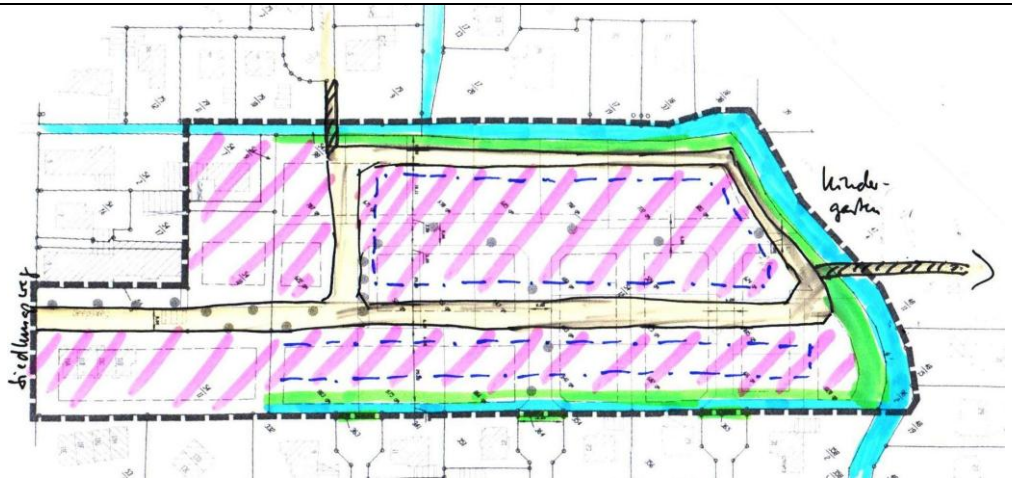
Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
• Meine spontane Immobilienmarktinternetrecherche ergab, dass in Norden zur Zeit 109 Hausgrundstücke bei Immo-Scout angeboten werden, darüber hinaus 47 Eigentumswohnungen. Zu den unbebauten Grundstücken gehören 1832 qm Bauland an der Zuckerpolder Straße und 2511 qm Bauland an der Norddeicher Straße / Ecke Dörper Weg. Ferner werden vereinzelte Baulückengrundstücke angeboten.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die geschilderten Annahmen widersprechen den Berichten und Analysen der ortsansässigen Immobilienbüros. Ferner ist davon auszugehen, dass die überwiegende Anzahl der zum Verkauf stehenden Immobilien für Ferienwohnungen genutzt werden.
• Es gibt in Norden offenbar nicht abgewickelte Baugebiete. Angeboten wird für einen Quadratmeterpreis von 42,00 €/m2 Baugelände südlich der Ufke - Cramer Straße mit 5718 m2. Das Friesia - Gelände mit rund 1,5 ha befindet sich zur Zeit ebenfalls auf dem Markt. Über die genannten Gebiete hinaus verzeichnet der Stadtentwicklungskonzept-Monitoring-Bericht 2014 5 weitere bislang nicht genutzte/nicht abgewickelte Baugebiete, deren Lage durch mich als Ortsfremden leider nicht ohne weiteres lokalisiert werden kann. Unter diesen gegebenen Umständen ist nicht belegbar, dass der Siedlungsdruck die Ausweisung von neuem Bauland „unausweichlich“ macht. Daher muss m.E. auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 57e aus städtebaulicher Sicht wenigstens einstweilen verzichtet werden. Dass dies den Grundstückseigentümern nicht goutiert, ist nachvollziehbar, aber die Folge früheren eigenen Verhaltens (s.o.) und der planungsleitsatzartigen Formulierung von Planungszielen durch den Landkreis Aurich.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die in der Stellungnahme aufgeführten Bereiche stehen für eine Wohnbebauung derzeit nicht zur Verfügung. Bei den letzten drei entwickelten Baugebieten handelt es sich um die Gebiete „Östlich Looger Weg“, „Dr.-Frerich-Straße“ und „Korndeichsland“. Die beiden erstgenannten Baugebiete sind vollständig verkauft bzw. bebaut. Im Baugebiet Korndeichsland wurden die Erschließungsarbeiten abgeschlossen und mit der Bebauung begonnen. Ein weiteres Gebiet „östlich Brucknerstraße“ befindet sich in der Aufstellung. Trotz des einsetzenden demografischen Wandels ist der Wohnflächenbedarf in der Bundesrepublik stetig steigend. Aufgrund der zentralen Lage und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wird das Plangebiet auch zukünftig ein bevorzugter Wohnstandort sein. Entgegen der Stellungnahme bestehen in den erschlossenen Norder Baugebieten nur wenige freie Baugrundstücke. Nach Fertigstellung der Ersterschließung sind die Baugebiete bereits innerhalb von rd. weniger überwiegend bebaut. Freie Bauplätze sind in Norden in nicht ausreichender Anzahl vorhanden.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
2.2 Machbarkeit einer Variante mit ausschließlich autarker Erschließung: Die Aufstellung des Bebauungsplanes 57e im Umriss der Plangrenzen des Aufstellungsbeschlusses würde im Übrigen nicht unmöglich gemacht, wenn die Stadt Norden darauf verzichtet, die Flurstücke 364 und 365 festsetzungstechnisch in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwidmen; das Baugebiet 57e kann autark erschlossen werden, ohne die Flurstücke 364 und 365 für die Erschließung in Anspruch zu nehmen. Insofern wird auf abzuwägende Alternativen aufmerksam gemacht (hinsichtlich der etwas groben Skizzierung wird um Nachsicht gebeten; es kann aber den Bürgern im Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren nicht zugemutet werden, auch noch Architekturbüros für die Feinzeichnung zu engagieren): 2.2.1 Es ist durchaus möglich, dass sich die Erschließung des Bebauungsplangebietes 57e für Kraftfahrzeugverkehr auf den Anschluss an den Siedlungsweg zwischen den Grundstücken Siedlungsweg Nr. 9 und Nr. 11a beschränkt mit der Folge von Sackgassen mit Wendehammer innerhalb des Plangebietes gemäß nachstehender Skizze:	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Die in der Stellungnahme genannten Erschließungsvarianten zeichnen sich durch einen hohen und unwirtschaftlichen Erschließungsaufwand aus. Als weitere Folge widerspricht dies dem Grundsatz des flächensparenden Bauens. Durch die aufgezeigte Ringerschließung werden die Erschließungsanlagen aufgrund einer einseitigen Grundstückserschließung unzureichend genutzt. Als besonders problematisch erscheint hier dass ausschließlich eine Zufahrt über den Siedlungsweg in das Baugebiet möglich ist. Im Not- oder Katastrophenfall ist ein Ausweichen auf eine andere Zufahrt nicht möglich. Hinsichtlich der Verwendung wird das Ziel einer Verkehrsentflechtung und einer damit verbundenen Verkehrsentlastung nicht erreicht. Insbesondere um für bestehende Baugebiete eine zusätzliche Verkehrsaufnahme zu vermeiden soll der Hauptteil des Verkehrs über die Haupterschließung mit Anschluss auf die Sammelstraße Siedlungsweg abgeführt werden. Die genannten Breiten der Erschließungsanlagen sind unzureichend. Die Regelung als Einbahnstraße entzieht sich der Bauleitplanung. Weiterhin würde ein Brückenbauwerk über das Addinggaster Tief zu hohen Erschließungskosten führen, die eine kostendeckende Baulanderschließung ausschließen. Ferner scheitert eine Realisierung eines Brückenbauwerks an einer für den Kfz-Verkehr erforderlichen Ausbaubreite.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
1.2.2 Alternativ wäre es möglich, zusätzlich zur Erschließung an den Siedlungsweg befahrbare Wege unter Nutzung der Flurstücke 48/10 (Weg) und 47/4 (Kindergartengrundstück) und/oder unter Verlängerung der Straße „An der Friedenskirche“ nach Südosten eingeplant und geschaffen werden (siehe dazu nachstehende Skizze) 	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
1.2.3 Ferner erscheint es als keineswegs abwegig, eine Ringstraße gemäß nachstehender Skizze zu planen. Zur Freihaltung des Addinggaster Tiefes muss ohnehin eine Grundstücksfläche von 10 m freigehalten werden. Die in der Planbegründung geäußerte Vorstellung, die für den Räumstreifen benötigte Fläche in die Privatgrundstücke zu integrieren und Unterhaltung des Addinggaster Tiefes den Grundstückseigentümern aufzuerlegen, ist rechtlich äußerst bedenklich. Naheliegender wäre es südlich und südöstlich des Addinggaster Tiefes zunächst eine Grünfläche von rund 5 m als Uferbereich freizuhalten und sodann den verbleibenden Bereich von 5 bis 6 m als örtliche Verkehrsstraße festzusetzen, von der aus ggfls. auch die Unterhaltung des Tiefs problemlos erfolgen kann. Unter Umständen können bei dieser Variante die Erschließungsstraßen sogar recht schmal ausgebaut werden, wenn sie als Einbahnstraßen geregelt werden.	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
 Schwachgelb = Erschließungsringstraße (Breite ca. 5,50 m)– Schwachgelb/schwarz schraffiert = Fuß- und Radwegeverbindungen, blau = Wasser; Grün = Grünstreifen entlang des Addinggaster Tiefs (ca. 4,50 m) und des südlichen Kanals, Flurstücke 364 und 365 bleiben Grünfläche. Die Bauflächen sind durch rosa Schraffur skizziert, die überbaubaren Flächen grob skizziert durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die zeichnerische Feinarbeit soll selbstverständlich qualifizierten Planern überlassen bleiben.	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
2.2.4 Zusammengefasst kann also dargelegt werden, dass eine völlig autarke Erschließung des Baugebietes 57e möglich ist, ohne Straßen aus dem Bebauungsplangebiet 57b in Anspruch nehmen zu müssen. Das bestärkt die Forderung, das Flurstück 364 nicht von öffentlicher Grünfläche in Straßenverkehrsfläche umzuändern. IV. Hilfsforderung: 1. Selbst wenn die Stadt Norden in der Annahme, insoweit die Belange des Mandanten wegwägen zu können – was einer rechtlichen Überprüfung gegebenenfalls auch im Wege der Normenkontrolle vorbehalten bleibt -, nicht davon absehen mag, eine Änderung der Flurstücke 364 und 365 in öffentliche Straßenfläche vorzunehmen, sind von ihr in jedem Falle Alternativen zu entwickeln, die auch dann zu einer geringstmöglichen zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Straße führen, die nach dem ausgelegten Planentwurf nunmehr von einer Sackgasse in eine Durchfahrtsstraße umgewandelt werden soll: 2. In Betracht kommt als Hilfslösung, das Plangebiet des Bebauungsplanes 57e in drei Erschließungsbereiche gem. nachstehender Skizze aufzuteilen:	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem bereits realisierten angrenzenden Wohngebiet festgesetzt. Mit der durchgängigen Erschließung wird die bestehende Siedlungsstruktur weiterentwickelt. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sind daher nicht erheblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Es wird der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Straßenabschnitt nicht um eine Haupterschließung handelt. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist daher auszuschließen. Die Forderung einer dauerhaften Erhaltung des Status Quo muss zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zurückgestellt werden

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung

Bereich 1	Braun markiert	Erschlossen vom Siedlungsweg aus und über das Flurstück 363
Bereich 2	Türkis markiert	Erschlossen über Flurstück 364, ausgebildet als Sackgasse
Bereich 3	Lila markiert	Erschlossen über das Flurstück 365; als Sackgasse ausgebildet
	Rot markiert	Ausschließliche Fuß- und Radwegeverbindungen

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
3. Ferner werden folgende Planalternativen zur Debatte gestellt, die namentlich darauf zielen, die Verkehrszunahme so weitgehend wie möglich in Grenzen zu halten: - Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, so dass eine nicht allzu dichte Bebauung entstehen kann, so dass es nur zu einer äußerst maßvollen Verstärkung des Verkehrs kommen kann. Das gilt jedenfalls für Grundstücke, die über das Flurstück 364 erschlossen werden sollen. - Eine mittelbare Verminderung des Verkehrsaufkommens (Verringerung der Verkehrszunahme)n kann auch dadurch herbeigeführt werden, dass im Plangebiet nur Einzelhausbebauung zugelassen wird, jedenfalls für Bereiche, die über das Flurstück 364 erschlossen werden sollen. - In gleicher Weise kommt die Beschränkung auf ein Vollgeschoss (I) in Betracht. - Angeregt wird auch, durch ein Verschieben der parallel zur südöstlichen Plangrenze verlaufenden Baugrenzen nach Nordosten eine gewisse Distanz zwischen der Altbebauung und der Neubebauung zu schaffen. - Das könnte durch eine Grünfläche zusätzlich unterstützt werden. - Eine Vielzahl fußläufiger Verknüpfungen des Baugebietes mit den Straßen „An der Friedenskirche“ und „Domänenweg“ wäre geeignet, den künftigen Kraftfahrzeugverkehr aus dem neuen Baugebiet heraus zu vermindern, indem	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Hinsichtlich der Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ist der angrenzende Bebauungsplan Nr. 57 B weitgehend identisch mit den Festsetzungen dieser Bauleitplanung. Daher ist davon auszugehen, dass sich eine homogene Siedlungsstruktur, eines klassischen Allgemeinen Wohngebietes, entwickelt. Eine Beeinträchtigung, die über das allgemeine gebietsübliche Maß, wie in anderen Norder Baugebieten hinausgeht, ist nicht zu erkennen. Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Ein städtebaulicher Grund für eine Pufferzone zwischen einer Alt- und Neubebauung ist nicht erkennbar. Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Eine entsprechende Möglichkeit zur Herstellung der genannten fußläufigen Verbindung, ist bereits in der Planung berücksichtigt.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
fußläufige und mit dem Fahrrad benutzbare Verbindungen den Verzicht auf die Verwendung des Autos schmackhaft machen. - Möglicherweise kann die Akzeptanz der Planung auch dadurch vergrößert werden, dass die Straßenverkehrsflächen der Wendehämmer, die künftig nicht mehr benötigt würden, nach vollständiger schadstofffreier Entfernung des nicht mehr benötigten Straßenbelages unentgeltlich den benachbarten Grundstücken zugeschrieben werden. Eine Verdoppelung des Verkehrs vor dem Anwesen meines Mandanten sollte jedenfalls vermieden werden. V. Schlussbemerkung: Namens und im Auftrage des Mandanten bitte ich höflichst die Politik um Verständnis, dass mein Mandant eine Verschlechterung seiner persönlichen Situation nicht so ohne weiteres hinnehmen möchte. Denn er hat sich Ende der 90er Jahre ganz bewusst für das Grundstück Deepstück 23 wegen seiner besonderen Lage entschieden. Es wäre daher nur angemessen, wenn dem Vertrauen meines Mandanten in die Festsetzungen des Bebauungsplanes 57b, insbesondere in die Festsetzungen des Flurstückes 364 als öffentliche Grünfläche dadurch Respekt erwiesen würde, dass diese Festsetzung beibehalten wird, da sein Vertrauen verdrängende Belange entweder nicht ersichtlich oder nicht wertig genug sind.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Eine Überplanung der angrenzenden Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Die betreffenden Anwohner können bei der Stadt Norden einen Antrag auf Einleitung einer Bebauungsplanänderung stellen um eine Verkehrsfläche zu reduzieren, auf dessen Grundlage ein entsprechender Rückbau ermöglicht wird. Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem bereits realisierten angrenzenden Wohngebiet festgesetzt. Mit der durchgängigen Erschließung wird die bestehende Siedlungsstruktur weiterentwickelt. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sind daher nicht erheblich und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Es wird der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei diesem Straßenabschnitt nicht um eine Haupterschließung handelt. Ferner wird das Plangebiet verkehrsberuhigt ausgestattet, wie die südlich angrenzenden Wohngebiete. Eine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen ist daher auszuschließen. Die Forderung einer dauerhaften Erhaltung des Status Quo muss zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zurückgestellt werden.