

STADT NORDEN

BEGRÜNDUNG

93. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ENTWURF



Übersichtsplan: M 1:25.000

19.12.2017

Niedersächsische Landgesellschaft mbH – Geschäftsstelle Aurich
Am Pferdemarkt 1 – 26603 Aurich – Fon 04941-1705-0 – Fax 04941-1705-22
E-Mail: info-aurich@nlg.de – www.nlg.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Demografische Entwicklung.....	4
1.3	Lage des Plangebietes / Bestand	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Raumordnung.....	6
2.2	Stadtentwicklungskonzept	8
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan.....	11
3	Geplante Darstellung	11
4	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	12
4.1	Wasserversorgung.....	12
4.2	Abwasserbeseitigung.....	13
4.3	Gas- und Strom-Versorgung.....	13
4.4	Abfallbeseitigung	13
4.5	Oberflächenentwässerung	13
4.6	Telekommunikation.....	13
5	Umweltbericht / Boden	13
6	Immissionsschutz	14
6.1	Schall.....	14
7	Daten zum Verfahrensablauf.....	15
7.1.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).....	15
7.2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	16
7.3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16
7.4.	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....	16
7.5.	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17
7.6.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	17
7.7.	Feststellungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	17
7.8.	Bekanntmachung.....	17

Anlagen:

- Umweltbericht
- Schalltechnische Stellungnahme
- Baugrundgutachten
- Dokumentation der Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit unter besonderer Berücksichtigung möglicher sulfatsaurer Eigenschaften

1 Allgemeines

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr.203 „Westlich Lehmweg“ im Ortsteil Westlintel aufzustellen. Parallel hierzu wurde die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, so dass beide Planverfahren parallel abgewickelt werden.

1.1 Planungsanlass

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

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

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

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

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

Der vorliegende Planbereich für die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilfläche der Fläche Nr. 13 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland überprüft und bewertet worden (s. a. 2.2 Stadtentwicklungskonzept).

Mit der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Baulandnachfrage in dem für die Stadt Norden möglichen Rahmen Rechnung getragen. Einer Baulandverknappung und damit möglicherweise einhergehenden Baulandverteuerung soll damit entgegengewirkt werden.

1.2 Demografische Entwicklung

In der Stadt Norden leben laut der Bevölkerungsfortschreibung des Landesamtes für Statistik Niedersachsen 25.060 Einwohner (Stand: 30.09.2015)¹. Gemessen an der Größe der Stadt von 104,39 km² entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 140 Einwohnern je km²².

Die Stadt Norden liegt, direkt an der Nordseeküste, im äußersten Nordwesten der Bundesrepublik und ist unterteilt in insgesamt elf Ortsteile, wovon einer das zentral gelegene Stadtgebiet ist. Allein in der Kernstadt lebt mit 17.397 Einwohnern der Großteil³.

Die Bevölkerung der Stadt Norden sowie des gesamten Landkreises Aurich hat in den letzten Jahren zugenommen. Seit 1990 hat die Bevölkerung in der Stadt Norden um gut 5 % zugenommen, was einem absoluten Wachstum von fast 1.250 Personen entspricht. Das Bevölkerungswachstum fand hierbei hauptsächlich von 1990 bis 2000 statt. Seitdem ist insgesamt nur eine geringe Einwohnerzunahme zu verzeichnen, da die Bevölkerungszahl nach dem Jahr 2000 zeitweise gesunken und dann wieder angestiegen ist. Ähnlich gestaltet sich die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Aurich. Von 1990 bis 2007 ist die Einwohnerzahl durchgehend gestiegen und danach abgesunken, um im Jahr 2015 die Ausgangslage von 2007 erreicht zu haben.

Die geringe Bevölkerungszunahme ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, da die Anzahl der Gestorbenen bereits vor 1990 durchgehend höher ist als die Zahl der lebendig geborenen Kinder. Seit 1990 hat mit lediglich zwei Ausnahmen eine höhere Einwanderung als Auswanderung in die Stadt Norden stattgefunden⁴. Hierfür ist unter anderem der hohe Erholungswert von Norden verantwortlich. Viele Ältere verlegen im Ruhestand ihren Wohnsitz an die Nordsee und ziehen somit unter anderem in die Stadt Norden. Laut einer Bevölkerungsprognose der NBank im Jahr 2012 wird die Bevölkerung in der Stadt Norden auf rund 23.260 Einwohner (2030) absinken. Entsprechend „wegweiser-kommune.de“ (Bertelsmann- Stiftung) wird die Einwohnerzahl beinahe stagnieren und im Jahr 2030 bei 25.120 liegen⁵.

Laut der Wohnungsmarktbeobachtung der NBank wird sich die Anzahl der Haushalte von 2013 bis 2035 geringfügig erhöhen (ca. 1 %). Im Landkreis Aurich wird dabei von einem etwas höheren Anstieg ausgegangen (rund 3 %). In dem aktuellen Bericht der NBank wird für den Landkreis Aurich von einem Neubaubedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2035 von knapp 8 % ausgegangen. Der Neubaubedarf bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besteht bei etwas mehr als 15 %. Die Neubaubedarfe übersteigen die Wohnungsüberhänge für Wohnungen in den beiden Kategorien deutlich⁶.

Die Stadt Norden wird zukünftig vor allem eine Zunahme an Einwohnern in den höheren Altersklassen haben. Dies ist zum einen auf den demographischen Wandel sowie auf die Tatsache, dass Norden zu einem Alterswohnsitz avanciert, zurückzuführen. Die Neubaubedarfe im Landkreis Aurich übersteigen die Wohnungsüberhänge, sodass der Bedarf eines Neubaugebietes in der Stadt Norden vorhanden ist.

¹ <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/mustertabelle.asp>

² <https://www.norden.de/index.phtml?mNavID=549.20&sNavID=549.20&La=1>

³ <https://www.norden.de/index.phtml?mNavID=549.20&sNavID=549.20&La=1>

⁴ <http://www.inkar.de>

⁵ <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/norden+bevoelkerungsprognose+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+kreis+tabelle>

⁶ NBank, Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Änderungsgebiet der vorliegenden 93. Flächennutzungsplanänderung mit einer Größe von 3,2 ha liegt im Westen der Stadt Norden und hier im Ortsteil Westlintel.

Östlich des Lehmweges befindet sich bereits ein Neubaugebiet. Auf der Westseite soll die vorhandene einzeilige Baureihe fortgeführt werden.

Entlang eines Teilstücks des Westlinteler Weges sowie des südlichen Lehmweges ist ein Wohnansatz mit jeweils einer Bauzeile vorhanden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist dieser Bestand zuzüglich der Fortführung der einzeiligen Bebauung entlang des Lehmweges bis auf Höhe des jetzt vorliegenden Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Diesen Ansatz möchte die Stadt Norden dahingehend erweitern, dass die vorhandene Bebauung in ihrer Tiefe fortgeführt wird und auf diese Weise eine Abrundung des Siedlungsansatzes westlich des Lehmweges vollzogen wird. Der Bedarf an Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen ist gegeben.

Derzeit wird das Plangebiet weitestgehend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Es wird lediglich eine Parzelle als Gartenland genutzt und verfügt dementsprechend über einen kleineren Gehölzbestand. Auf der Fläche sind keine Gebäude vorhanden. Im Westen und Norden schließen sich an den Änderungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

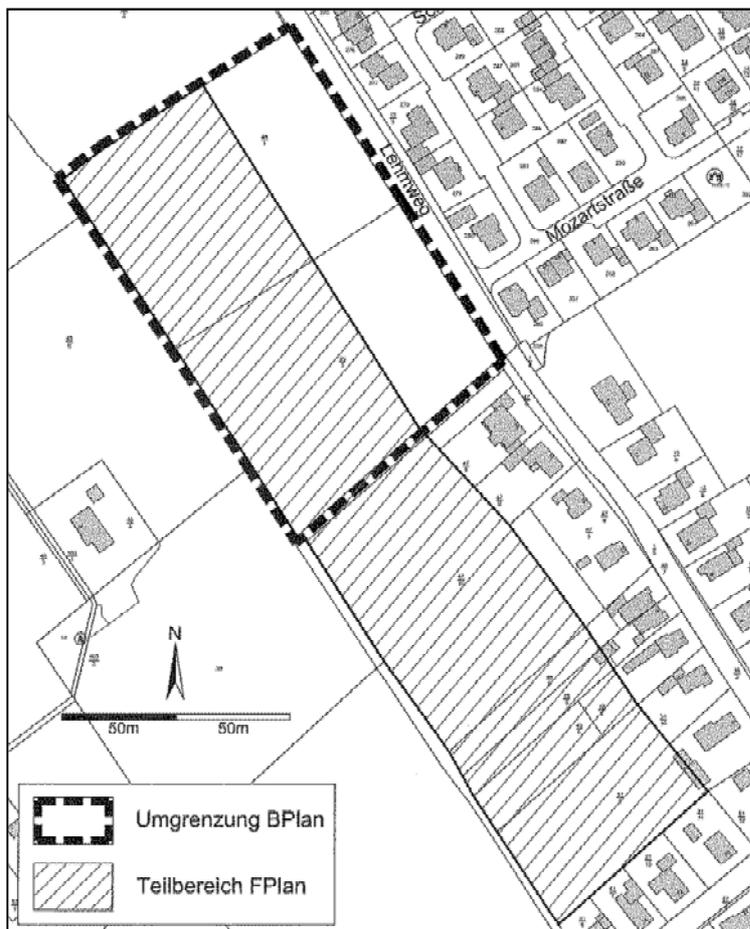


Abbildung 1: Stadt Norden, Geltungsbereiche ohne Maßstab

Die Abbildung dient der Übersicht über die Geltungsbereiche für die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes (schraffierte Fläche) und über den zunächst aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 203 „Westlich Lehmweg“.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Als Grundlage dient das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm aus dem Jahr 2008, welches in 2012 und zuletzt in 2017 geändert worden ist. Gegenstand der letzten Änderung, die am 26.09.2017 in Kraft getreten ist, sind für die Stadt Norden Festlegungen zum Biotopverbund. Es wird der Bereich des Wattenmeeres und Teile der vorgelagerten Marschlandschaft flächig mit dem Entwicklungsziel Biotopverbund versehen. Ebenso wird die Entwicklung eines linienförmigen Biotopverbundes entlang des Norder Tiefs festgesetzt.

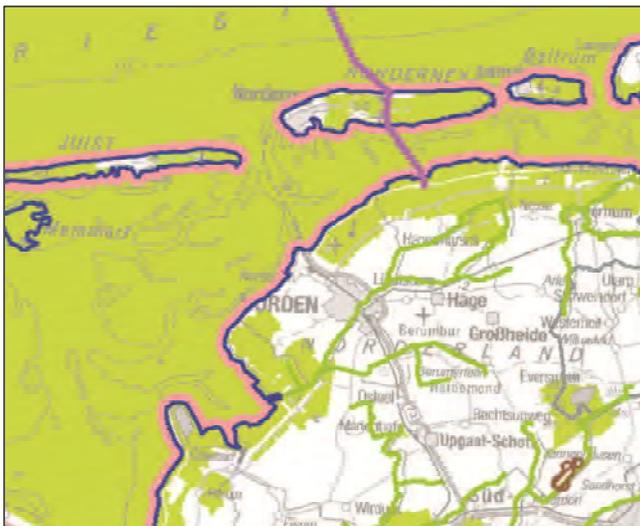


Abbildung 2: Stadt Norden, LROP Niedersachsen, Änderung 2017

Den Ausweisungen stehen die Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planungen nicht entgegen. Grundsätzlich wird im Landesraumordnungsprogramm die Stadt Norden als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren übernehmen die Aufgabe der Vorhaltung zentraler Einrichtungen und von Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung. Außerdem ist die Eisenbahnstrecke Emden- Norddeich sowie die Bundesstraße 72 als Hauptverkehrsweg Bestandteil der zeichnerischen Darstellung der raumordnerischen Absichten des Landes Niedersachsen.



Abbildung 3: Stadt Norden, LROP Niedersachsen, 2008

Das rechtswirksame RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Die Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes ist derzeit noch nicht abgeschlossen, sondern befindet sich im Beteiligungsverfahren. Die im Entwurf formulierten Ziele der Raumordnung haben nach Aussage des Landkreises Aurich bereits jetzt eine Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Die Stadt Norden wird im Entwurf des RROP als Mittelzentrum mit Anbindung an die Haupt-eisenbahnstrecke Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie mit Anbindung an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B210 Aurich - Emden dargestellt.

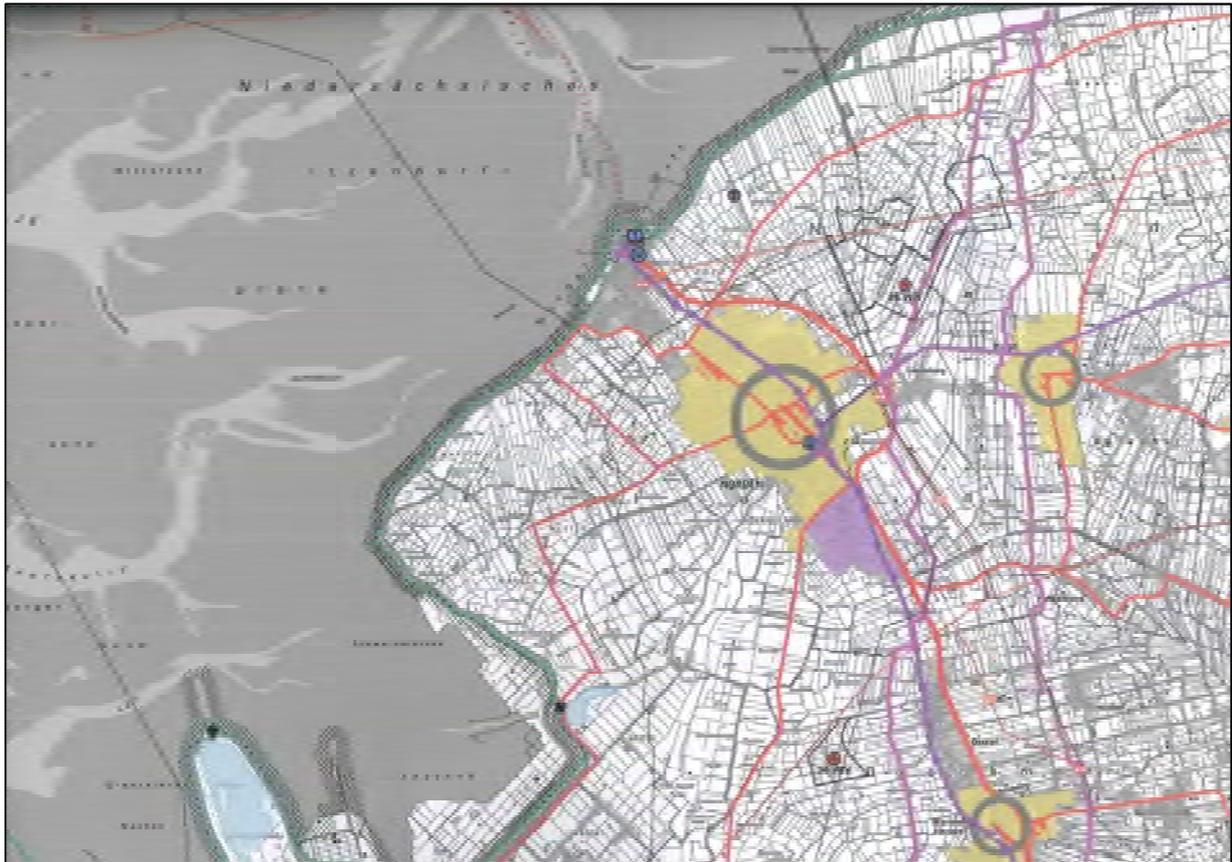


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP - ohne Maßstab

Gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms hat die Siedlungsentwicklung vornehmlich in den zentralen Orten stattzufinden. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen stehen den Aussagen des Entwurfes des RROP daher nicht entgegen.

2.2 Stadtentwicklungskonzept

Auf Grundlage des auch unter „1.1 Planungsanlass“ beschriebenen Grundstücksbedarfes hat die Stadt Norden bereits im Jahre 2006 Potentialflächen für die Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet untersucht.

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

Die vorliegende Planungsfläche ist in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes als Teilbereich der Fläche Nr. 13 hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbauland katalogisiert worden. Aus der Aufstellung ist abzuleiten, dass die Eignung als Wohnbauland in vielerlei Hinsicht als „geeignet“ bewertet wurde.

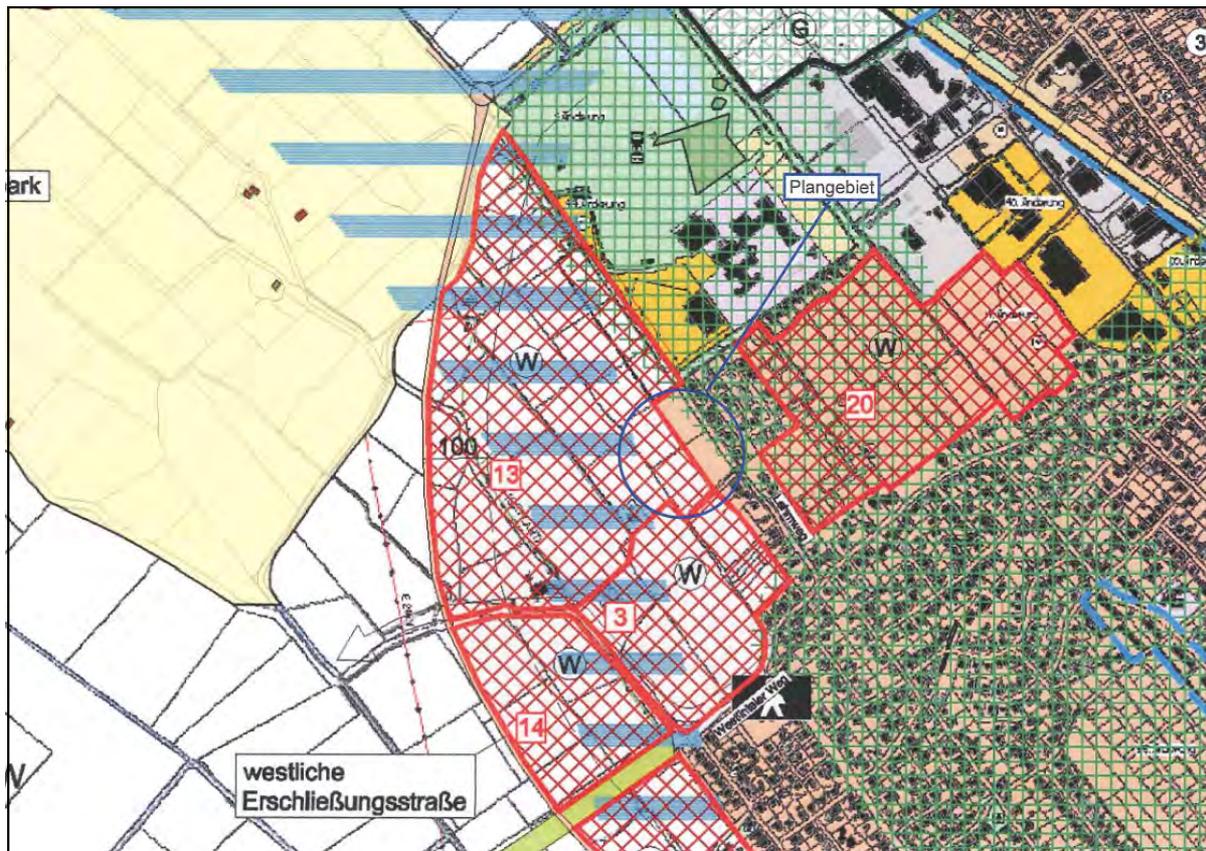


Abbildung 5: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

Im Folgenden sind Auszüge aus dem Stadtentwicklungskonzept aufgeführt.

 Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2006/2007 		
<input type="checkbox"/> Norden, Ortsteil Wohnen		
Fläche: Nr. 13 Größe: ~24,8 ha	<i>Lage:</i> Gebiet westlich des Lehmwegs, östlich bis an die denkbare Westumgehung reichend. Im Süden durch die Potentialfläche Nr. 3 sowie den Kugelweg begrenzt.	
Planungsrechtliche Situation <i>Aussagen der Raumordnung</i>	FNP: keine Darstellung <i>RROP: Mittelzentrum Norden, landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich</i>	
Flächenbewertung:		
Kriterium	Kommentar	Wertung
Erschließungssituation	a) Möglichkeit und Aufwand der Verkehrsanbindung Anbindung über den Lehmweg. Anbindung an übergeordnete Straßen: Über den Lehmweg und die Itzendorfer Straße zur heutigen B72 oder weiter zur L5 (Ostermarscher Straße) und zur Anschlussstelle zur Umgehungsstraße (Ost).	++
	b) Empfindlichkeit der von neuer Verkehrsanbindung betroffenen Nutzungen Keine Belastung empfindlicher Nutzungen.	++
Immissionslage	a) Gewerbe Nicht durch gewerbliche Immissionen belastet.	++
	b) Verkehr Verkehrliche Immissionen sind durch die möglicherweise zukünftig westlich verlaufende Umgehungsstraße zu erwarten. Lärmschutz erforderlich.	0
	c) Landwirtschaft Nicht durch landwirtschaftliche Immissionen belastet.	++
	d) andere Immissionsquellen <ul style="list-style-type: none"> • Sportstätten östlich des Lehmwegs (u. a. Tennisanlagen). Entsprechende Abstände sind einzuhalten. • Holzschnitzelheizkraftwerk am Lehmweg. 	+
Entfernung zu wichtigen Einrichtungen:		
Kindergarten	Lange Riege (< 1 km)	++
Grundschule	Im Spiet und Linteler Straße (~1,6km)	0
tägliche Versorgung	Entfernung < 1 km (~ 700 m Gewerbegebiet an der Gewerbestraße)	+
Innenstadt / Zentrum	Zentrum in mehr als 10 min per Rad erreichbar (~ 2,5 km)	0

Fläche 13, Stand 22.10.07.

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept 2006/2007		
Fuß- und Radwege	Tempo 30 – Zone im angrenzenden Wohngebiet sowie regional bedeutsame Radwanderoute unmittelbar angrenzend. Kein Radweg an Westlinter Weg und Hollander Weg	+
ÖPNV-Anschluss	Schulzentrum In den Wildbahn (< 750m), Alleestraße, Martensdorf (Warfenweg/ Im Spiet), Parkstraße (Norddeicher Straße) (mehr als zwei Verbindungen pro Tag)	++
Freie Landschaft	Freie Landschaft nördlich und westlich angrenzend.	++
Deich/ Küste	Besonders reizvolle Wegeverbindung; Deich/ Küste in 17 min per Rad erreichbar (~ 2 km)	++
Naturhaushalt/Biotop typen	Acker und Intensivgrünland	WF 1 und 2
	Gräben, Norder Schloot	WF 3
	Potential als Wiesenvogellebensraum	+++ + (!)
Landschaftsbild	durch Acker- und Intensivgrünland eingeschränkte naturraumtypische Eigenart und Naturnähe, weite Sichtbeziehungen in die anschließende freie Landschaft historische Hofstellen	+
Weitere Planungshinweise:	(Schwerpunktbereich Entwicklung landschaftsbezogene ruhige Erholung, s. Bodenabbaukonzept)	
Anmerkung:	(behutsame Entwicklung in Teilflächen, vgl. 3)	

(!) = erhöhtes Prüferfordernis

Quelle: Fortschreibung Stadtentwicklungskonzept, NWP, Stand: 22.10.2007

Bei dem Plangebiet handelt es sich lediglich um eine Teilfläche von 3,2 ha eines insgesamt 25 h großen Untersuchungsraumes, der von der Grob- Trasse einer möglichen westlichen Umgehungsstraße der Stadt Norden begrenzt wird.

Eine Erschließung des Plangebietes ist unmittelbar über den bestehenden Lehmweg gewährleistet und im Fortgang über die Norddeicher Straße eine Anbindung an alle zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Norden. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes hält sich in Grenzen, da das Plangebiet vorhandene Siedlungsansätze fortsetzt und wenig Fläche beansprucht.

Das Plangebiet wird weder von landwirtschaftlichen, gewerblichen noch verkehrlichen Immissionen beeinträchtigt, die das Wohnen an dem Standort beeinträchtigen könnten. Die schulische Infrastruktur und die Versorgung der zukünftigen Bewohner des Gebiets sind gemäß Stadtentwicklungskonzept ebenso als positiv zu bewerten.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die vorbereitende Bauleitplanung schafft daher die Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Norden sind bereits Teilflächen entlang des Lehmweges sowie des Westlinteler Weges als Wohnbauflächen dargestellt. Dies würde momentan lediglich zur Bereitstellung von ca. 6 Grundstücken entlang des Lehmweges führen.

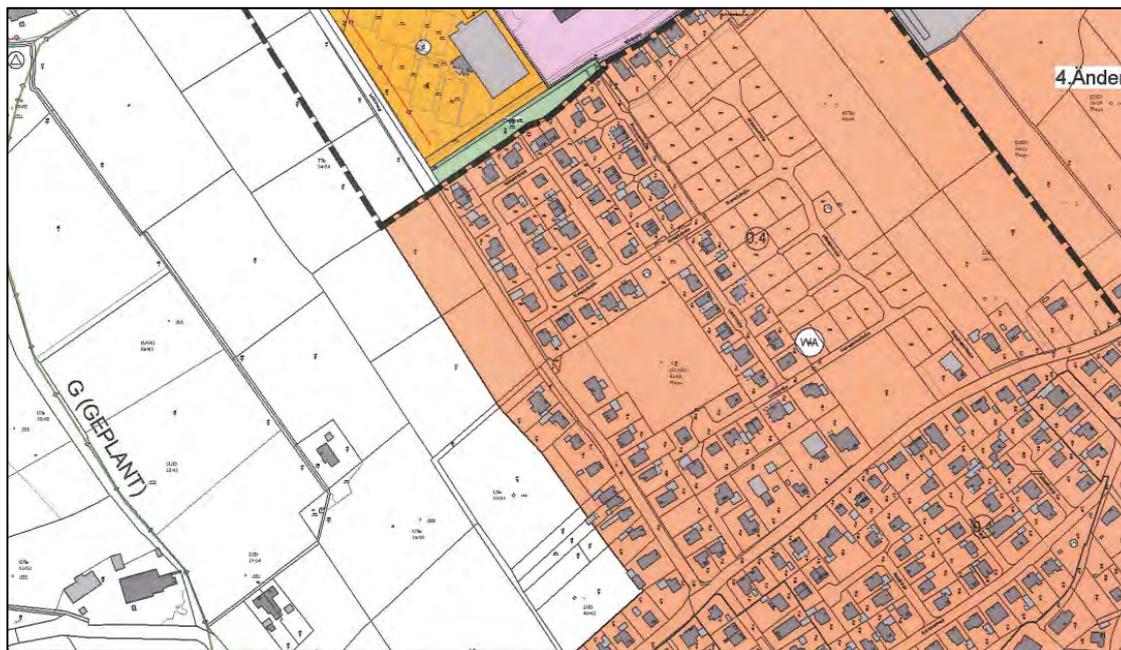


Abbildung 6: Rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden

3 Geplante Darstellung

Es gibt jedoch Bedarf für deutlich mehr Wohnbaugrundstücke im westlichen Stadtgebiet, so dass sich die Stadt entschlossen hat, den beschriebenen vorhandenen Wohnansatz zu erweitern und hier eine Abrundung der Siedlungsentwicklung zu vollziehen.

Geplant ist eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Entwicklung des westlichen Stadtteils von Norden. In der Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In Form von konkreter Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) soll zunächst eine nördlich gelegene Teil- Fläche entwickelt werden. Dadurch, dass hier noch keine Bauzeile vom Lehmweg aus erschlossen wurde, kann ein Erschließungskonzept verwirklicht werden, welches die Anbaufreiheit des Lehmweges sicher stellt und zu einer größeren Sicherheit auf der Haupteerschließungsstraße beiträgt.

Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes vollzogen. Die Darstellungen des künftigen, geänderten Flächennutzungsplanes sind aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich:

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

4.3 Gas- und Strom-Versorgung

Die Gas- und Strom-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet soll über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die technischen Möglichkeiten zum Umgang und zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurden durch die Niedersächsische Landgesellschaft ermittelt und zwischen der Unteren Wasserbehörde, dem Entwässerungsverband und der Stadt Norden bereits abgestimmt und geprüft.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers wird entlang des Lehmweges in einer Breite von ca. 6,50 m eine öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft vorgehalten. Innerhalb dieser Fläche erfolgt die Verlegung eines unterirdischen Rigolen- Systems zur dezentralen Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet. Zu den vorhandenen Straßenbäumen erfolgt zu deren Schutz der Einbau einer Wurzelschutzfolie. Der 6,50 m breite Bereich wird als Grünfläche angesät und als solche erhalten und gepflegt.

Die Planung wird mit den erforderlichen Entwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

4.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder private Anbieter erfolgen.

5 Umweltbericht / Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Darüber hinaus sind die Funktionen des Bodens gem. § 1 BBodSchG zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) sowie dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Die Vermeidung des Vorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Die Stadt Norden beabsichtigt mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen der hohen Nachfrage in der Stadt Norden gerecht zu werden. Die Potentialflächenprüfung hat dieses Plangebiet für die Entwicklung als Wohnbauland qualifiziert. Durch geringen Flächenverbrauch für Erschließungsstraßen, die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, der Festsetzung einer Grundflächenzahl zur maßvollen Versiegelung sowie der Begrenzung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der Versiegelung wird dem vorsorglichen Bodenschutz Rechnung getragen.

Es wurde ein Umweltbericht erstellt und Bestandteil der Planung (siehe Anlage).

- **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

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

- **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/ oder der Bauherr.

- **Bodenuntersuchung / Baugrund**

Die bislang vorliegenden Bodenaufschlüsse können bei der Stadt Norden eingesehen werden. Der geotechnische Bericht liegt als Anlage der Begründung an. Darüber hinaus hat eine nähere Untersuchung der Böden auf sulfatsaure Eigenschaften stattgefunden. Hierzu wurden Bohrproben im Plangebiet genommen und labortechnisch untersucht. Das Ergebnis liefert keinerlei Anhaltspunkte für sulfatsauren Boden. Weitere Details lassen sich dem anliegenden Gutachten entnehmen.

6 Immissionsschutz

6.1 Schall

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Schul- und Sportplatzgeländes an der Wildbahn. Im südwestlich gelegenen Bereich des Sportgeländes befinden sich einige Tennisplätze. Der nächstgelegene Punkt vom Tennisplatz zum Baugebiet liegt in einer Entfernung von 80 Metern.

Ein Sachverständiger für Schallschutz hat im Jahre 2016 eine Vorabschätzung der Lärmsituation vorgenommen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Ende des Spielbetriebes um 22 Uhr keine Beeinträchtigung der Wohnbauflächen zu erwarten ist.

Maßgeblich hierfür ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung gemäß 18. BImSchV. Für die Beurteilung gelten die nachfolgenden Immissionsrichtwerte (IRW).

Tags, außerhalb der Ruhezeiten: 55 dB(A)

Tags, innerhalb der Ruhezeiten: 50 dB(A)

Nachts: 40 dB(A).

Die Immissionswerte beziehen sich dabei auf folgende Zeiten:

Tags:	an Werktagen	06.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 22.00 Uhr
Nachts:	an Werktagen	00.00 bis 06.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	00.00 bis 07.00 Uhr
	und	22.00 bis 24.00 Uhr
Ruhezeiten:	an Werktagen	06.00 bis 08.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07.00 bis 09.00 Uhr
		13.00 bis 15.00 Uhr
	und	20.00 bis 22.00 Uhr

Die der Bewertung zugrunde gelegten Werte zur Bestimmung der Schallemission während der Nutzung der Tennisplätze beruhen auf der VDI- Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen: Sport- und Freizeitanlagen“ (Ausgabe April 2002). Eine überschlägige Prognose ergibt die Einhaltung bzw. Unterschreitung des Tagwerts am nördlichen Rand des Plangebietes und macht laut schalltechnischer Stellungnahme eine weitergehende Betrachtung entbehrlich. Im September 2017 trat nun die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung in Kraft, die zu einer Lockerung der Immissionswerte innerhalb der Ruhezeiten (außer den Ruhezeiten am Morgen) führt und eine Zulässigkeit von 55 dB(A) ermöglicht. Eine neue Betrachtung ist daher nicht nötig.

Ein weiteres Vorhaben der Stadt Norden ist die Schaffung einer Skateranlage nördlich des Sportplatzgeländes. Hierzu ist auszuführen, dass bestehende Wohnbebauung dichter an dieser Freizeitanlage gelegen ist und im Genehmigungsverfahren zunächst hier der Nachweis einer unschädlichen Immissionssituation zu erbringen ist. Darüber wäre auch der Schutz der geplanten Bebauung sichergestellt.

Die schalltechnische Stellungnahme vom 20.06.2017 wird als Anlage der Begründung angefügt.

7 Daten zum Verfahrensablauf

7.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

7.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde durch Mitteilung im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung am 17.06.2016 sowie durch Aushang im Rathaus vom 17.06.-15.07.2016 über das Planungsvorhaben informiert und hatte Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme im Bauamt der Stadt Norden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am 21.06.2016 durch postalische Zusendung überlassen. Damit wurde ihnen bis zum 15.07.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7.4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(1) und §4(1) BauGB wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan gleichermaßen abgegeben. Die Inhalte werden daher in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Grundsätzliche Bedenken zur 93. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Aurich fordert die Untersuchung der anstehenden Böden auf sulfatsaure Eigenschaften, macht auf den zu erstellenden Umweltbericht und die abzustimmende Oberflächenentwässerungskonzeption aufmerksam und gibt allgemeine Hinweise zum Bodenschutz. Den Ausführungen wurde bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes nachgekommen.

Die Telekom teilt mit, dass ein Ausbau im Plangebiet geprüft wird und eine rechtzeitige Beteiligung erforderlich ist.

Von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bestehen keine Bedenken. Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes- und Landesstraßen sollten rechtzeitig mit der Behörde abgestimmt werden.

Der Entwässerungsverband Norden verweist auf ein notwendiges Konzept zur Oberflächenentwässerung. Dieses liegt mittlerweile vor. Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung des zukünftigen Gewässers II. Ordnung wird ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen für erforderlich gehalten. Dieser sollte öffentlich sein. Der Räumstreifen wird in der Planung berücksichtigt, allerdings wird er Bestandteil des Baugrundstückes, welches mit der Auflage versehen wird, hier keinerlei Bebauung herzustellen. Die Sicherung erfolgt über das Grundbuch.

Von der Ostfriesischen Landschaft werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht.

Der Landwirtschaftliche Hauptverein für Ostfriesland bittet um Berücksichtigung der Kompensation im Plangebiet. Der Bedarf an Ausgleichsfläche für den Belang „Boden“ lässt sich nicht im Plangebiet ausgleichen, sondern erfordert eine nahezu ähnlich große Fläche wie das Plangebiet aufweist. Diese wird in der Ostermarsch auf zwei zusammenhängenden Flächen vorgesehen. Weiter fordert der Verein, dass die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch das Baugebiet vernässt werden dürfen. Ein Eingriff in die grundlegende Entwässerung erfolgt durch die Planung nicht. Die Randgräben werden weiterhin als solche genutzt. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird in dem geplanten Rigolensystem zurückgehalten und einer Versickerung zugeführt. Der Verein bittet um

Augenmaß bei der Ausweisung von weiteren Bauflächen, um die Wirtschaftsfähigkeit der Landwirte nicht weiter einzuschränken. Dem Anliegen wird gefolgt.

Vom NLWKN wird auf das nötige Entwässerungskonzept verwiesen und die Sicherung der Kapazität der Kläranlage. Das Konzept wurde erarbeitet und abgestimmt. Die Stadt hält die Kapazität der Kläranlage für ausreichend.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und soweit erforderlich in die Planung eingearbeitet.

Die Umweltbelange sind bei der Erarbeitung der Entwurfs- Planung im Rahmen eines Umweltberichtes berücksichtigt worden. Der Umweltbericht wird als Anlage zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung genommen.

7.5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich durch Mitteilung im Ostfriesischen Kurier, in der Ostfriesen Zeitung, durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom bis zum öffentlich im Rathaus der Stadt Norden ausgelegt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vomüber die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

7.7. Feststellungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat die 93. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am sowie die Begründung beschlossen.

7.8. Bekanntmachung

Der Beschluss der 93. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am Im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 93. Flächennutzungsplanänderung ist damit amin Kraft getreten.

Norden, den

.....

(Bürgermeister)