

101. Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet Norddeicher Straße / Backersweg



Begründung Entwurf

Stand: 09.03.2018

Inhalt

1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planung	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	3
1.4 Räumliche Einordnung	4
1.5 Verkehrsanbindungen	4
1.6 Bestehende Nutzungen	4
1.7 Wirksamer Flächennutzungsplan	4
2. Planungsvorgaben	5
2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017	5
2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes	6
2.3 Stadtentwicklungskonzept	7
2.4 Konzepte zur touristischen Entwicklung	7
3. Geltungsbereich	8
4. Geplante Darstellung	9
5. Umwelt und Landschaft	9
6. Städtebauliche Übersichtsdaten	10
7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
8. Daten zum Verfahrensablauf	11

Anlagen zur Begründung

- Schalltechnisches Gutachten von IEL: Bericht-Nr.: 3921-16-L1 vom 24.02.2017
- Schalltechnische Stellungnahme IEL vom 12.04.2017
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Chemische Analytik „sulfatsaure Böden“ vom 05.02.2018

Hinweis: Das Bauleitplanverfahren wird nach den Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 245c Abs. 1 BauGB nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), durchgeführt. Die Neuregelungen des BauGB 2017 sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Der Rat der Stadt Norden hat am 04.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 beschlossen. Anlass waren erhebliche städtebauliche Fehlentwicklungen im Norder Ortsteil Norddeich. Insbesondere der Abriss älterer Wohngebäude und die Errichtung von unverträglich großen Gebäuden für Ferienwohnungen mit 6 – 10 Einheiten, zulässig durch alte Bebauungspläne aus den 60er / 70er Jahren, teilweise auch durch § 34 BauGB, führten zu städtebaulichen Fehlentwicklungen und der teilweisen Verdrängung des Dauerwohnens. Diese Entwicklung führte zu Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne für weite Teile des Norddeichs. Da der Bebauungsplan Nr. 181 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Norden hat die Absicht, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die gewachsene Gemengelage aus Dauer- und Ferienwohnen vor oben genannten Fehlentwicklungen zu sichern und eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen. Neben der Absicherung des Nebeneinanders von Dauer- und Ferienwohnen soll auch ein Mindestmaß an Dauerwohnen sichergestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die grundsätzliche Zulässigkeit von Sondergebieten für die gemeinsame Nutzung von Dauerwohnen und Ferienwohnen mit Urteil vom 18.10.2017 bestätigt. Weiterhin soll im rückwärtigen Bereich arrondierend Dauerwohnen geschaffen und die private Grünflächennutzung erhalten werden. Außerdem sollen zur Absicherung einer ortsbildgerechten Bebauung örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Beachtet werden muss dabei auch die Raumordnung:

In der Fortschreibung des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) 2008 im Jahre 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 wurde unter 1.3 „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 Nutzungs-konflikte zu minimieren

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.

1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits entlang der Norddeicher Straße und des Backersweges bebaut. Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 käme also lediglich der Verzicht auf die Bauleitplanung in Frage. In diesem Fall müsste die Stadt Norden allerdings auf die städtebauliche Steuerung und Entwicklung des Bereiches verzichten und zulässige Vorhaben über § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bzw. § 35 (Außenbereich) genehmigen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht durch die Bebauung in zweiter Reihe eine Arrondierung der bestehenden Bebauung und somit eine Siedlungsentwicklung, die den zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur minimiert. Dies bedeutet ebenso ein geringeres Versiegeln von Böden als auch reduzierte Fahrten im Individualverkehr. Der gesetzlichen Verpflichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird

hier ebenso entsprochen, wie dem erforderlichen Schutz des Klimas nach § 1a Abs. 5 BauGB. Da die 101. Flächennutzungsplanänderung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 dient, sind hier keine tragfähigen Alternativen vorhanden.

1.4 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Norder Ortsteils Norddeich, ca. 1,5 km vom Norddeicher Ortszentrum und dem Deich entfernt.



Übersichtsplan auf TK50

1.5 Verkehrsanbindungen

Die Norddeicher Straße liegt direkt an und verbindet das Plangebiet mit der Norder Kernstadt sowie über die nahe gelegene Ostermarscher Straße mit Neßmersiel und der östlichen Umgehungsstraße B 72neu. Die Bahnhöfe Norddeich und Norddeich Mole befinden sich etwa in 1,5 km Entfernung.

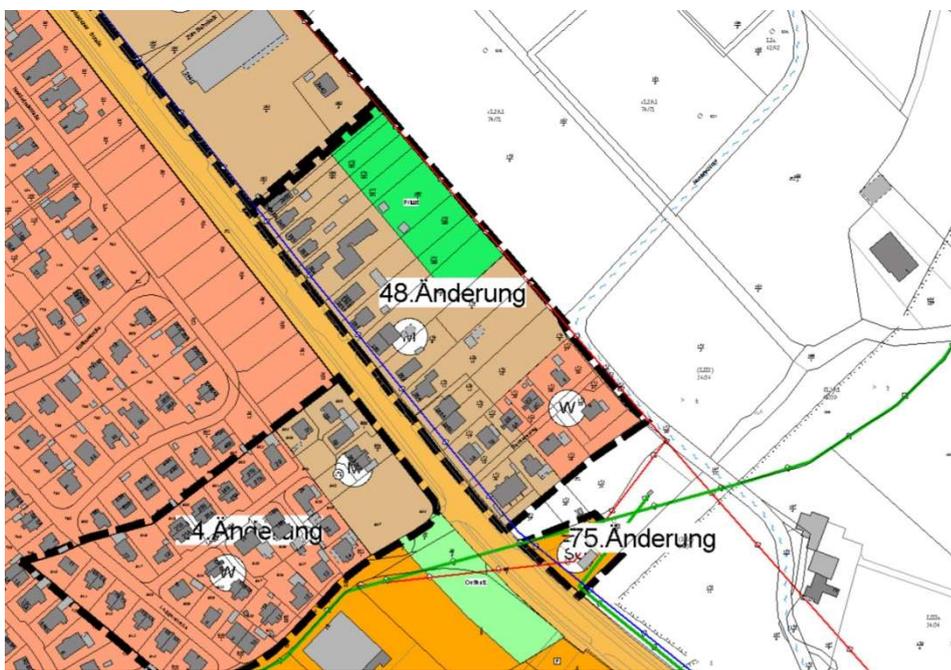
1.6 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB, teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. In einem Teilbereich befand sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 V, welcher aufgehoben wurde. Die Bebauung entlang der Norddeicher Straße wird im Wesentlichen zu Ferienwohnzwecken und zu Dauerwohnzwecken genutzt. Weiterhin ist ein Hotel im Plangebiet vorhanden. Die rückwärtigen, im Außenbereich liegenden Flächen werden als Gärten genutzt.

1.7 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt für den Geltungsbereich der 101. Änderung gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar. Für den südöstlichen Randbereich

bestehen keine Darstellungen. Die Norddeicher Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Auf der Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 181 in einem Teilbereich eine Mülltonnenabstellfläche festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier nicht notwendig. Bebauungspläne müssen nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, was durch die geplante Festsetzung als Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“, allgemeine Wohngebiete und Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 181 nicht möglich ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren ist daher erforderlich. Da die oben erwähnten Mülltonnenabstellplätze im Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden können, ist eine Änderung an dieser Stelle nicht notwendig. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 181 und der 101. Flächennutzungsplanänderung unterscheiden sich daher geringfügig. Die im Bebauungsplan Nr. 181 festgesetzte Grünfläche ließe sich bereits teilweise aus der (kleineren) Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan ableiten. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird jedoch auch der bereits als Grünfläche dargestellte Bereich in die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen, da so der gesamte Bereich in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB untersucht wird.

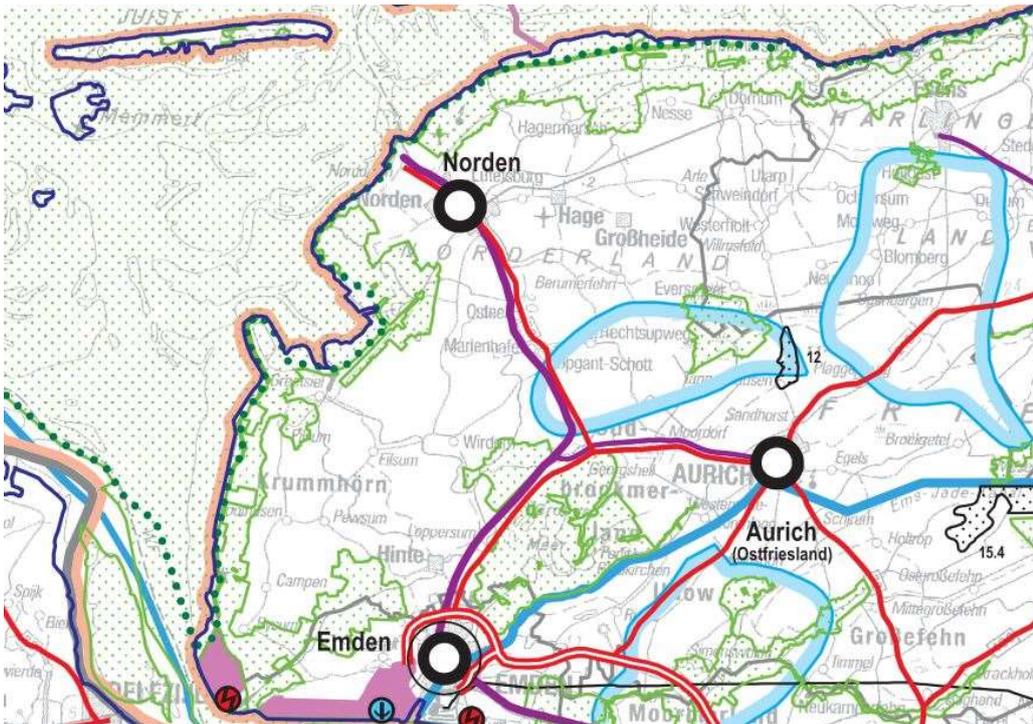


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden (unmaßstäblich)

2. Planungsvorgaben

2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017

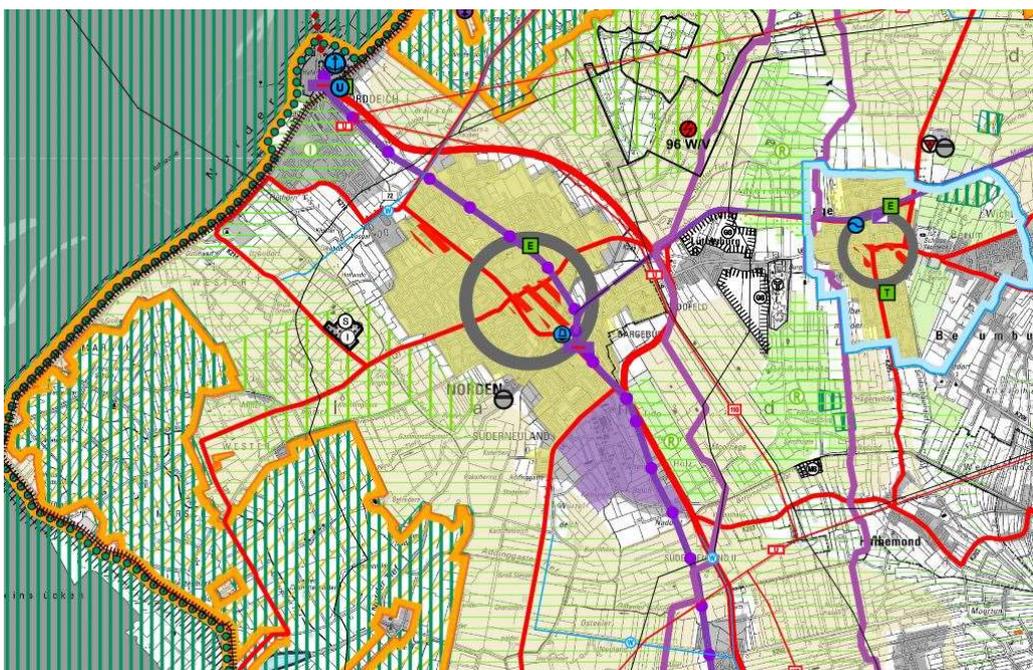
Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 definiert Norden als Mittelzentrum. Die zeichnerische Darstellung (Anlage 2 zum LROP) legt die Bahnverbindung über Emden Richtung Hannover sowie eine Hauptverkehrsstraße nach Emden als Ziele der Raumordnung fest. Die Aufstellung der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die vorbereitende Bauleitplanung zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dar und widerspricht den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes nicht.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes (unmaßstäblich)

2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 außer Kraft. Ein neues RROP befindet sich in Aufstellung. Das Beteiligungsverfahren wurde im Juli 2015 eingeleitet. Folglich entfalten die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten eine Bindungswirkung in Form von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Im Entwurf ist Norden als Mittelzentrum und zentraler Siedlungsbereich dargestellt. Der Ortsteil Norddeich ist hiervon nicht erfasst, sondern wird im Entwurf als Schwerpunktbereich für den Tourismus dargestellt. Als Leitziel wird die behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Raum- und Siedlungsstruktur angegeben. Die Aufstellung der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes folgt diesen Vorgaben und steht den raumordnerischen Vorgaben des RROP nicht entgegen.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (Entwurf, unmaßstäblich)

2.3 Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Norden (STEK) aus dem Jahre 2008 wird die Zielsetzung formuliert, Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiterentwickelt 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 Attraktivität als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen soll gewährleistet werden. Daher sollen die Rahmenbedingungen zur Entwicklung vielfältiger Angebotsformen geschaffen werden. Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innentwicklung Vorrang eingeräumt werden.

Weiterhin stellt das STEK auf der Planzeichnung des Anhang A sowohl den Bestand als auch potentielle Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung dar. Diese befinden sich im Wesentlichen am östlichen Stadtrand innerhalb der Umgehungsstraße B72neu sowie am westlichen Stadtrand innerhalb der zu planenden Umgehungsstraße West. Der von der 101. Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich wird in dieser Planzeichnung entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist nach dem Stadtentwicklungskonzept Potentialbereich für weitere Siedlungsentwicklung. Durch die Lage am südöstlichen Norddeicher Siedlungsrand grenzt das Plangebiet an die laut STEK zu sichernde Ringstruktur und die freie Landschaft. Die Aufstellung der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes steht dem Stadtentwicklungskonzept nicht entgegen.



Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Norden 2008 – Anhang A Karte 1

2.4 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 einer besseren Auslastung des vorhandenen Angebotes formuliert.

Im Jahr 2011 hat die Stadt Norden im Rahmen einer Standortprofilanalyse die Stärken und Schwächen des Tourismus herausgearbeitet. Potentiale werden im Gesundheits- und Wellnessbereich sowie im Naturtourismus gesehen.

Für den Standort Norden-Norddeich wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe im Jahr 2013 die Tourismusstrategie 2030 erstellt, die dem Rat der Stadt Norden zur Kenntnis gegeben wurde und aktuell keiner Beschlusslage unterliegt. Zielsetzung im Tourismusmarketing ist wesentlich die Festigung von Norden-Norddeich als Standort des Küstentourismus.

Im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden erfolgte eine Untersuchung in Hinsicht auf mögliche Hotelstandorte. Die Studie empfiehlt ein mittelgroßes Hotel mit ca. 120 Betten und vier Sternen als Ergänzung in Norddeich. Aufgrund der Größenordnung ist das Plangebiet der 101. Flächennutzungsplanänderung / des Bebauungsplanes Nr. 181 hierfür nicht relevant.

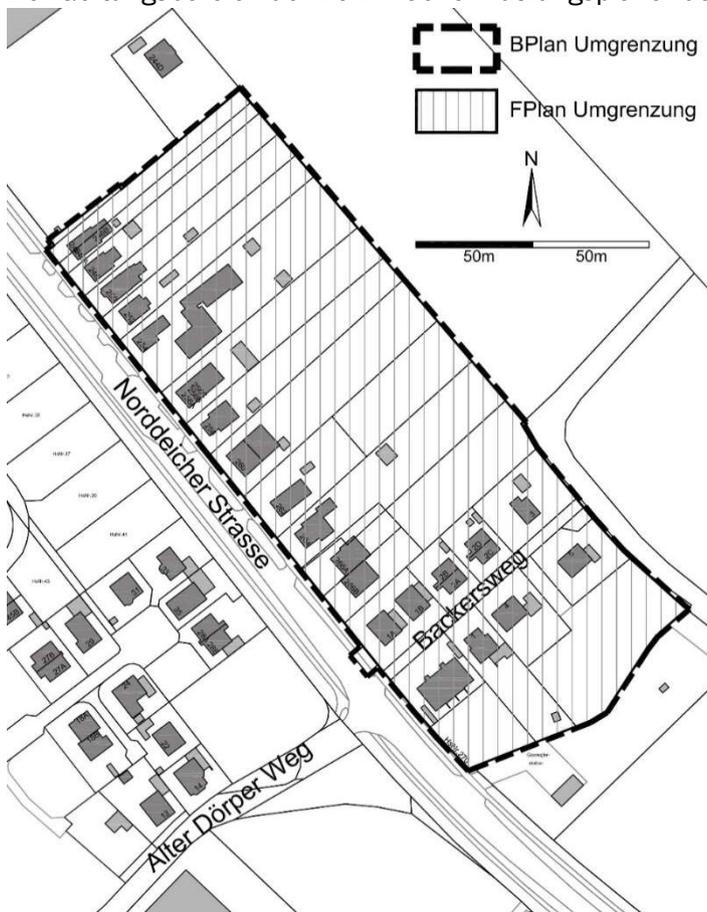
Die Städte Norden und Norderney sowie die Inselgemeinden Juist und Baltrum planen mit der Unterstützung des Amtes für regionale Landesentwicklung – und begleitender Moderation der Wirtschaftsförderung des Landkreises Aurich die Durchführung eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK), um die Region Tourismusdreieck voranzubringen und weiterzuentwickeln. Norden-Norddeich wurde in das Förderprogramm 2014 bis 2020 mit aufgenommen.

Zur Attraktivierung des Deichvorgebietes wurde das Tourismuskonzept "Masterplan Wasserkante" im Juni 2015 gestartet. Zielsetzung ist, die Orte Norden und Norddeich zukünftig mehr zusammen und moderner zu präsentieren, um im Tourismus konkurrenzfähig zu bleiben. Hierzu wurden entsprechende Konzepte zur Gestaltung des Deichvorlandes erarbeitet.

Die mit dieser Bauleitplanung beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Gästebeherbergung und die Sicherung der touristischen Infrastruktur steht mit den Konzepten zur Stärkung des Tourismus in Einklang.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 101. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich folgend:



Geltungsbereich der 101. Flächennutzungsplanänderung

4. Geplante Darstellung

In den Bereichen entlang der Norddeicher Straße und des Backersweges werden sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“ dargestellt. Dies ist erforderlich, um die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 181 treffen zu können, um die gewachsene Gemengelage aus Dauerwohnen und Ferienwohnen sowie touristisch geprägter Infrastruktur planungsrechtlich abzusichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen. In zweiter Reihe hinter dem Sondergebiet entlang der Norddeicher Straße werden Wohnbauflächen dargestellt, um die Entwicklung einer ruhig gelegenen Wohnnutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Die rückwärtige Wohnnutzung wird bei anschließender Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 181 keine Ferienwohnnutzung zulassen. Im östlichen und südöstlichen Bereich werden Grünflächen dargestellt, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um private Grünflächen, die bereits zum größten Teil als Gärten genutzt werden.

Nachrichtlich übernommen wurden bestehende Wasserleitungen und Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eine Gasleitung welche etwas außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

5. Umwelt und Landschaft

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung erforderlich. In dieser werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. 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 § 44 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 Darstellung von Sondergebieten für die gleichzeitige Nutzung durch Dauerwohnen und Ferienwohnen als auch durch allgemeine Wohngebiete die gegebene touristische Weiterentwicklung zu ermöglichen als auch der hohen Nachfrage in der Stadt Norden nach Wohnbauland gerecht zu werden.

Es wurde ein Umweltbericht verfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist. Im Ergebnis werden die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden erheblich beeinträchtigt.

Der Umweltbericht ist gesonderter Teil dieser Begründung.

Das Plangebiet befindet sich in einem Verdachtsbereich für potentiell sulfatsaure Böden. Es wurde eine geotechnische Erkundung und die Untersuchung genommener Bodenproben vorgenommen. Es liegt keine bestehende Versäuerung vor, die Proben sind ebenfalls nicht potentiell sulfatsauer. Der Bericht ist Anlage dieser Begründung.

Das Plangebiet ist verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt um die Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen.

Der auftretende Gewerbelärm liegt innerhalb der Richtwerte der TA Lärm. Beim Verkehrslärm gibt es Überschreitungen. In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 181) werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Sondergebiet:	14836 m ²
Wohnbaufläche:	4732 m ²
Grünfläche:	13735 m ²
Gesamt:	33303 m ²

7. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.02.2017 bis zum 24.02.2017 durchgeführt.

Wesentliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Das LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet besteht. Da jedoch auch kein Verdacht auf das Bestehen von Kampfmitteln geäußert wird, wird auf weitergehende Betrachtung verzichtet.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien verweist auf die in ca. 330 m Entfernung zum Plangebiet verlaufende Strecke 1574 Norden – Norddeich Mole und auf durch den Bahnbetrieb entstehende Immissionen. Aufgrund der Entfernung sind negative Einflüsse nicht zu erwarten. Im für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 erstellten schalltechnischen Gutachten (siehe Anlagen) wird die Bahnstrecke als unproblematisch eingestuft.

Der Entwässerungsverband Norden verweist auf das Fehlen des satzungsgemäßen Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung „Norderschloot“. Weiterhin wird die Forderung nach Regenrückhaltung erhoben. Beides betrifft die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 181) und wurde dort entsprechend berücksichtigt.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) verweist in seiner Stellungnahme auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen im Plangebiet, welche nicht durch Hochbauten oder geschlossene Fahrbahndecken überbaut werden oder mit Bäumen überpflanzt. Weiterhin wird auf notwendige Schutzabstände nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 verwiesen und die mögliche Notwendigkeit, für die Leitungen ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festzusetzen. Die Leitungen befinden sich entlang der Norddeicher Straße, am Rand der Flurstücke außerhalb des überbaubaren Bereiches. Weitere Leitungen befinden sich direkt im Straßenkörper des Backersweges. Die Leitungen wurden nachrichtlich in die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die EWE Netz GmbH legt in Ihrer Stellungnahme dar, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen befinden, die in ihrem Bestand erhalten bleiben müssen. Bei den vorhandenen Leitungen handelt es sich um Gasleitungen, welche zur an das Plangebiet angrenzenden Gastankstelle führen sowie um Telekommunikationsleitungen. Auf die Gasdruckleitung verweist ebenfalls das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Die Gasdruckleitung verläuft außerhalb des Geltungsbereiches der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen entlang des Gewässers II. Ordnung „Norderschloot“ sowie entlang eines östlichen Grabens. Die Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Landkreis Aurich fordert eine Bestandsaufnahme vorhandener Nutzungen analog zum Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Norden. Weiterhin verweist er auf das Vorhandensein sulfatsaurer bzw. potentiell sulfatsaurer Böden und verlangt Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenbehörde des Landkreises Aurich. Der Landkreis verweist ebenfalls darauf, dass entlang des Gewässers II. Ordnung „Norderschloot“ ein 10,0m breiter Räumstreifen festzusetzen ist. Weiterhin wird die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes unter Berücksichtigung von Regenrückhaltung gefordert. Auf die Notwendigkeit des Beifügens eines Umweltberichtes nach § 4 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Zur Vermeidung von Verlusten von Vögeln und anderen Tieren im Zuge ggf. notwendiger Gehölzentfernungen wird eine Bauzeitenregelung vorgeschlagen und auf die §§ 39, 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sollen geprüft werden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sollen während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 geschützt werden. Die Einfriedung der Grundstücke soll nach Auffassung des Landkreises Aurich mit laubtragenden Gehölzen erfolgen. Weiterhin werden Hinweise zur Kontamination des Bodens während der Bauphase, zur Verwendung von Recyclingschotter als Bauersatzstoff, zur Darstellung von Norddeich als Schwerpunktbereich Tourismus im Entwurf 2015 des RROP, auf das Vorhandensein einer Richtfunkstrecke und einer Erdgasleitung im Plangebiet sowie auf die Notwendigkeit der Angabe umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung gegeben.

Die meisten Punkte der Stellungnahme des Landkreises betreffen die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 181). Die Bestandsaufnahme der Nutzungen ist erfolgt und als Anlage der Begründung dem Bebauungsplan Nr. 181 beigelegt. Eine Bodenuntersuchung auf potentiell sulfatsaure Eigenschaften wurde durchgeführt und negativ beschieden. Der Untersuchungsbericht ist als Anlage im dieser Begründung enthalten. Der 10,0m breiten Räumstreifen entlang des Norderschlootes wurde in Bebauungsplan Nr. 181 festgesetzt. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und die Regenrückhaltung berücksichtigt (Bebauungsplan Nr. 181). Der Umweltbericht wurde erstellt und ist als Teil II Bestandteil dieser Begründung. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich, da entsprechende Verbotszeiträume im BNatSchG vorgeschrieben sind. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 181 aufgenommen. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Umweltprüfung behandelt. Der Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurde als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 181 aufgenommen. Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Straße durch lebende Hecken wird als ortstypisch über eine örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 181 festgesetzt. Die Beschränkung auf laubtragende Hecken wird als unverhältnismäßig gesehen und deshalb nicht übernommen. Der Hinweis zur Verwendung von Recyclingschotter wurde als Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 181 aufgenommen. Die Darstellung Norddeichs als Tourismusschwerpunkt in Punkt 2 wurde angepasst. Die Erdgasleitung befindet sich außerhalb des Plangebietes und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die überbaubaren Flächen halten deutlichen Abstand (Bebauungsplan). Die Richtfunkstrecke ist für die Planung nicht relevant. Die Bundesnetzagentur hat in einem anderen Verfahren darauf hingewiesen, dass Störungen erst bei Gebäudehöhen ab 20 m auftreten können. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 beträgt 9,50 m.

Der Landwirtschaftliche Hauptverein für Ostfriesland e.V. wünscht in seiner Stellungnahme eine Kompensation auf den Grundstücken bzw. im bezeichneten Gebiet. Eine Kompensation außerhalb wird abgelehnt, um die Landwirtschaft nicht zusätzlich zu belasten. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch die Entwässerung vernässen dürfen und entlang des Gewässers II. Ordnung ein Räumstreifen anzulegen ist. Die Kompensation ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 181). Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt hier nicht vor, sodass sich keine Belastung für die Landwirtschaft ergibt. Eine Vernässung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen wird ausgeschlossen. Die Regenrückhaltung und schadlose Oberflächenentwässerung ist über das erstellte Entwässerungskonzept nachgewiesen (Bebauungsplan Nr. 181). Ein Räumstreifen wurde am Gewässer II. Ordnung „Norderschloot“ entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 181).

8. Daten zum Verfahrensablauf

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

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier und in der

Ostfriesenzeitung am 27.01.2017 sowie durch Aushang im Rathaus vom 27.01.2017 bis zum 24.02.2017 über das Planungsvorhaben informiert und hatte Gelegenheit zur Einsicht des Vorentwurfes beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden sowie zur Äußerung und Erläuterung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 Vorentwurf wurde ihnen am 26.01.2017 durch Zusendung übergeben. Ihnen wurde bis zum 24.02.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich durch Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier, in der Ostfriesen Zeitung sowie durch Aushang im Rathaus bekannt gemacht. Der Entwurf der 101. Flächennutzungsplanänderung hat zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom bis zum öffentlich beim Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Der Entwurf zugesandt; sie wurden aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Feststellungsbeschluss (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat die 101. Flächennutzungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am sowie die Begründung beschlossen.

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 101. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Die 101. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Der Entwurf der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes; Gebiet: „Norddeicher Straße / Backersweg“ wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Norden – Fachdienst 3.1 – Stadtplanung und Bauaufsicht, Am Markt 43, 26506 Norden.

Norden,

Planverfasser

Norden,

Bürgermeister