

**Bebauungsplan Nr. 181
„Norddeicher Straße / Backersweg“
mit örtlichen Bauvorschriften**



**Begründung
Entwurf**

Stand: 09.03.2018

Inhalt

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung	.....	4
1.1 Anlass der Planung	.....	4
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	.....	4
1.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	.....	4
1.4 Räumliche Einordnung	.....	5
1.5 Verkehrsanbindungen	.....	5
1.6 Bestehende Nutzungen	.....	5
2. Planungsvorgaben	.....	5
2.1 Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017	.....	5
2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes	.....	6
2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden	.....	7
2.4 Stadtentwicklungskonzept	.....	7
2.5 Konzepte zur touristischen Entwicklung	.....	8
2.6 Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO)	.....	9
2.7 Denkmalschutz	.....	9
3. Geltungsbereich	.....	9
4. Inhalt und Auswirkungen der Planung	.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	.....	10
4.3 Grünflächen	.....	11
4.4 Erschließung und ruhender Verkehr	.....	11
4.5 Immissionen	.....	11
5. Textliche Festsetzungen	.....	11
6. Örtliche Bauvorschriften	.....	15
7. Hinweise	.....	20
8. Abfallentsorgung	.....	21
9. Schmutzwasser, Oberflächenwasser	.....	21
10. Leitungsträger	.....	22
11. Boden	.....	22
12. Umwelt und Landschaft	.....	22
13. Städtebauliche Übersichtsdaten	.....	23
14. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	.....	23
15. Daten zum Verfahrensablauf	.....	25

Anlagen zur Begründung

- Bestandsanalyse Nutzungen
- Schalltechnisches Gutachten von IEL: Bericht-Nr.: 3921-16-L1 vom 24.02.2017
- Schalltechnische Stellungnahme IEL vom 12.04.2017
- Entwässerungskonzept Regenwasser vom 21.06.2017
- 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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.

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. Planungsrechtlich abgesichert werden soll dieses Ziel durch die Festsetzung sonstiger Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). 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 aufgenommen werden. Weiterhin beachtet werden muss 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 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 bebaute 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.

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

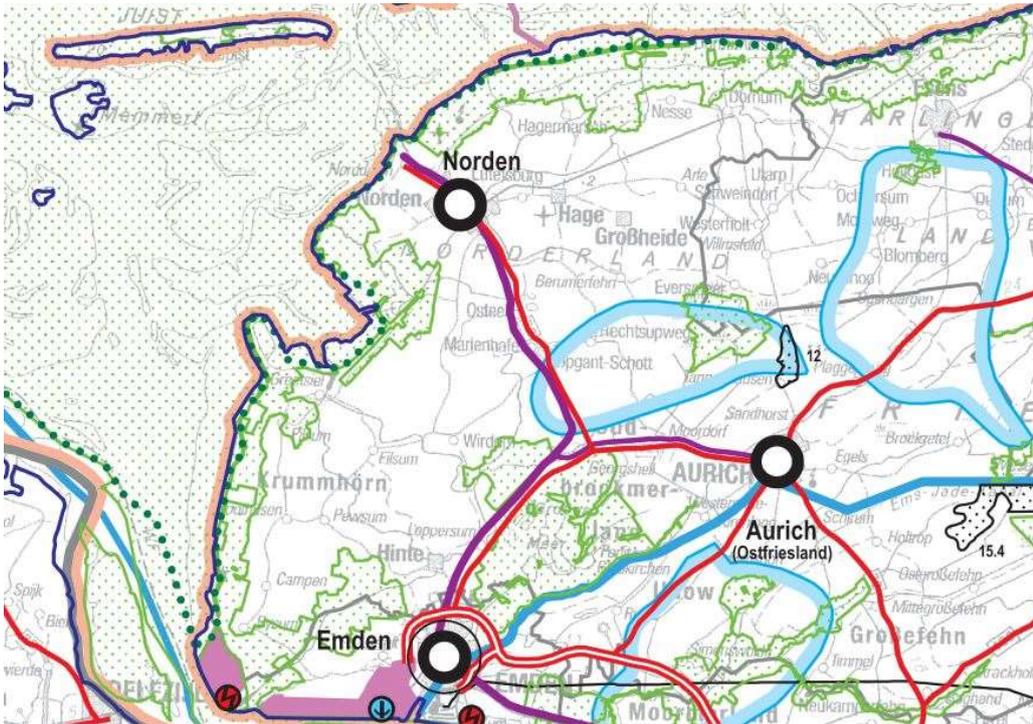
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB, teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. In einem Teilbereich befand sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 129 V, welcher aufgehoben wurde. Die Bebauung entlang der Norddeicher Straße wird im Wesentlichen zu Ferienwohnzwecken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

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

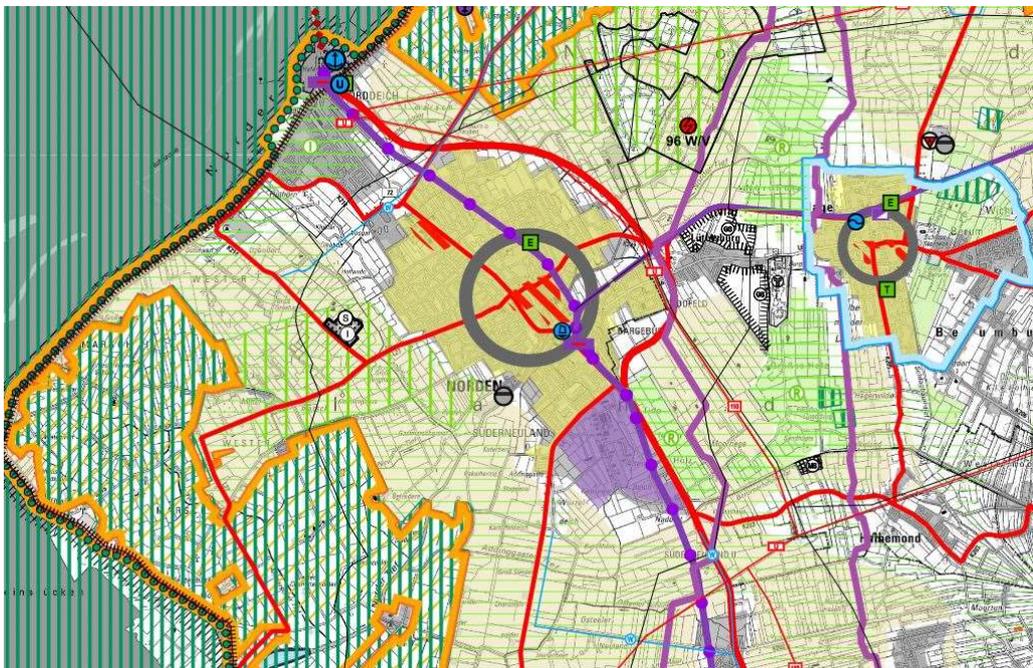
der Raumordnung fest. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 widerspricht den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes nicht.



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogrammes (unmaßstäblich)

2.2 Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes

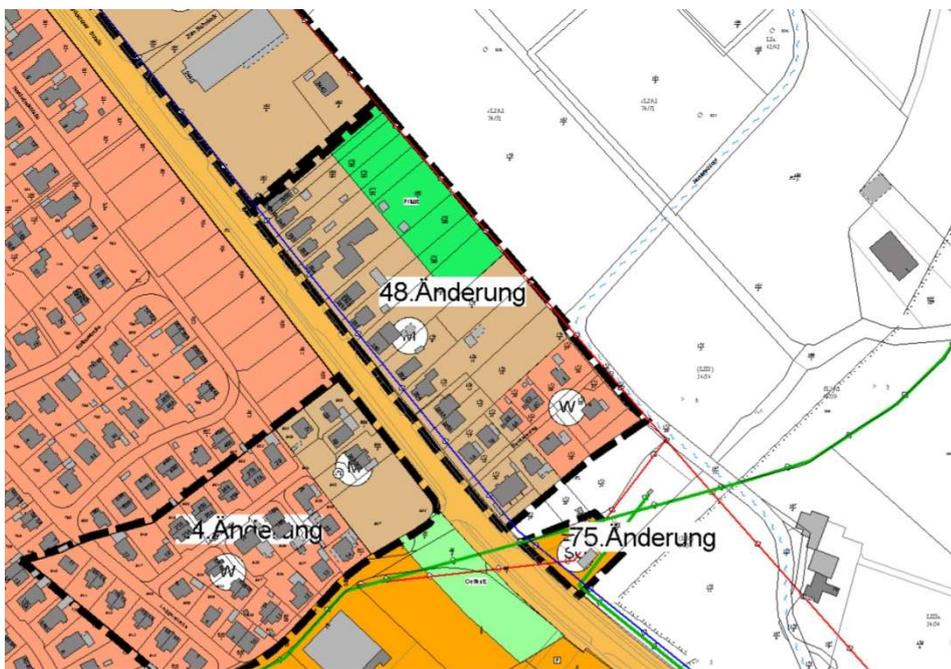
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 außer Kraft. Ein neues RROP befindet sich in Aufstellung. Das Beteiligungsverfahren wurde im Juli 2015 eingeleitet. Folglich entfalten die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten eine 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 des Bebauungsplanes Nr. 181 folgt diesen Vorgaben und steht den raumordnerischen Vorgaben des RROP nicht entgegen.



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

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Norden

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar. Für den südöstlichen Randbereich bestehen keine Darstellungen. Die Norddeicher Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Hier wird im Bebauungsplan ein kleiner Teil als Verkehrsfläche mit Mülltonnenabstellfläche festgesetzt. Bebauungspläne müssen nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, was durch die Festsetzung als Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“, allgemeine Wohngebiete und Grünfläche im Bebauungsplanes 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, gleiches gilt teilweise für die Grünfläche. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung fallen daher unterschiedlich aus.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden (unmaßstäblich)

2.4 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 vom Bebauungsplan Nr. 181 betroffene Bereich wird in dieser Planzeichnung entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Der nordöstlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 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 des Bebauungsplanes Nr. 181 steht dem Stadtentwicklungskonzept nicht entgegen.



Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Norden 2008 – Anhang A Karte 1

2.5 Konzepte zur touristischen Entwicklung

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

Im 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 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.

2.6 Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO)

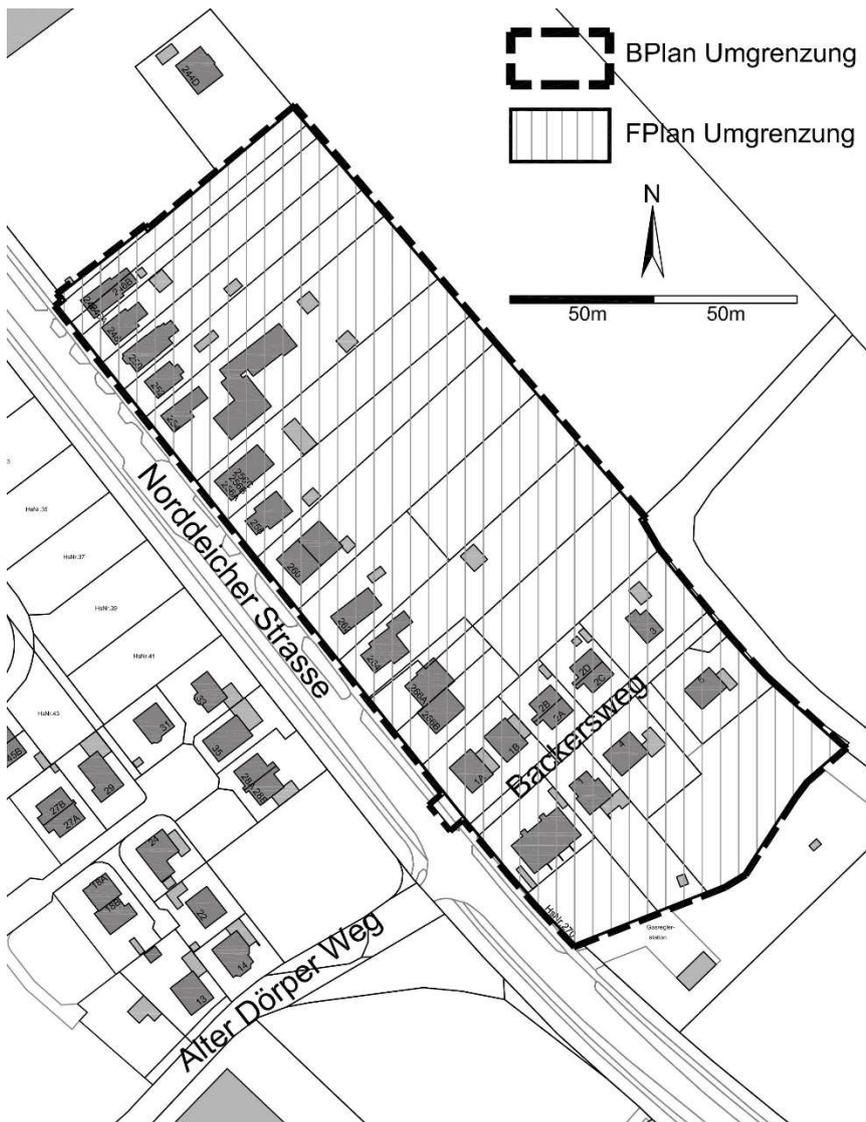
Mit Bekanntmachung vom 03.04.2014 gilt eine Lärmschutzverordnung für die Stadt Norden im Kurbereich. Die Verordnung gilt ganzjährig und dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, sowie durch das Verhalten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

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen besteht nicht.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 ergibt sich aus folgender Darstellung:



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181

4. Inhalt und Auswirkungen der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 ist derzeit Innenbereich nach § 34 BauGB und teilweise Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Plangebietsteile welche direkt an die Norddeicher Straße und den Backersweg angrenzen, sind baulich genutzt, die rückwärtigen Teile der langgezogenen Flurstücke dienen als Gärten. Als Nutzung der Gebäude finden sich Dauerwohnen, Ferienwohnen und ein Hotel. Der vordere Bereich entlang der Norddeicher Straße und des Backersweges wird als Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“ festgesetzt um die verschiedenen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt, um die gewünschte Entwicklung planungsrechtlich abzusichern. Neben der gleichzeitigen Zulässigkeit von Dauerwohnen und Ferienwohnen sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes und gebietsergänzenden Zulässigkeiten wie Läden zur Gebietsversorgung oder Speise- und Schankwirtschaften wird auch ein Mindestmaß an Dauerwohnungen festgesetzt. Dieses wird durch die Festsetzung gesichert, dass in den Sondergebieten pro 150 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist, jedoch mindestens eine Dauerwohnung mit mindestens 70 m² Wohnfläche entstehen muss. Entlang der Norddeicher Straße und des Backersweges werden in zweiter Reihe allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Absicherung der gewachsenen Gemengelage und die Ergänzung um Dauerwohnen als Arrondierung des Baugebietes wird so sichergestellt. Ebenfalls wird auf diesem Wege eine effiziente Bodennutzung herbeigeführt, da weiter Gebäude auf den sehr großen Grundstücken die bestehende Infrastruktur mitnutzen können. Gleichzeitig verbleiben noch große Gartenflächen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Im Bebauungsplan Nr. 181 wird in der Planzeichnung für die jeweiligen Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit der Nutzung und der bereits bestehenden baulichen Strukturen festgesetzt. In den Sonstigen Sondergebieten 1 und 1A „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert liegt etwas höher als das übliche Maß für die Grundfläche im Norder / Norddeicher Wohnungsbau und ist sowohl der Lage an der Norddeicher Straße (und zum kleineren Teil am Backersweg) als auch den zulässigen Nutzungen, vor Allem der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, geschuldet.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die GRZ auf einen Wert von 0,3 festgesetzt. Dies ist das ortstypische Maß für Wohnbebauung. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im ganzen Plangebiet auf 1 begrenzt, um ortstypische Strukturen zu sichern und überdimensionierte Bebauung zu vermeiden.

Weiterhin erfolgt im gesamten Plangebiet mit Ausnahme des Sondergebietes SO 1A eine Beschränkung auf 9 m Gebäudehöhe. Dies sichert eine Anpassung an das bereits gebaute Umfeld und sorgt dafür, dass keine unverhältnismäßig großen Gebäude entstehen. Im SO 1A erfolgt eine Höhenbeschränkung auf 9,50 m, was der Sicherung des Bestandes entspricht.

Die Bauweise wird nach § 22 BauNVO als abweichend festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

a1=20 m (Sondergebiet SO 1): 20 m für ein Einzelhaus, 10 m für eine Doppelhaushälfte

a2=40 m (Maße nach bestehendem Hotel im Sondergebiet SO 1A)

a3=12 m (allgemeine Wohngebiete)

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

Für eine mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird keine gesonderte Festsetzung getroffen, so dass hier der Wert des § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 vom Hundert gilt.

All die vorgenannten Kennziffern sorgen für das Einfügen der zulässigen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur und erlauben eine maßvolle Weiterentwicklung.

4.3 Grünflächen

Die im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Grünflächen dienen der privaten Gartennutzung und werden als private Grünflächen festgesetzt. Die übliche Gartennutzung ist damit weiterhin möglich. Zusätzlich werden die im Plangebiet vorhandenen, nach der „Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden“ (Baumschutzsatzung) geschützten Bäume nachrichtlich übernommen und ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht. Sollte im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen die Fällung eines nachrichtlich übernommenen Baumes notwendig werden, ist dieser zu ersetzen bzw. abzulösen. Im südlichen Bereich des Plangebietes bestehen zwei geschützte Bäume (Eiche, Kastanie) mit sehr ausgeprägten Stammumfängen (~ 3m). Diese werden zum Erhalt festgesetzt. Weiterhin besteht im nördlichen Teil über die Grundstücke hinweg eine Baum- und Strauchreihe als Abgrenzung zur offenen Landschaft. Eine Bindungsfestsetzung kann hier jedoch nicht erfolgen, da im gleichen Bereich Kommunikationsleitungen vorhanden sind.

4.4 Erschließung und ruhender Verkehr:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Norddeicher Straße und den Backersweg. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken unterzubringen.

4.5 Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 ist durch verschiedene Lärmimmissionsquellen vorbelastet. Zur Prüfung der Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die IEL GmbH (Bericht Nr.: 3921-16-L1, als Anlage dieser Begründung beigefügt) erstellt. Außerdem beigefügt ist eine ergänzende Stellungnahme.

Zu prüfen waren der einwirkende Verkehrslärm durch die Norddeicher Straße, die Bildung der Beurteilungspegel und der Vergleich mit den zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten der DIN 18005-1. Auf die schalltechnische Berücksichtigung der in ca. 330 m Entfernung verlaufenden Bahntrasse Norddeich-Emden wurde aufgrund der Distanz verzichtet. Grundlage der Schallimmissionsberechnung der Norddeicher Straße stellen durch das Planungsbüro PGT im Auftrag der Stadt Norden im Jahr 2015 erfolgte Verkehrszählungen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Bereich der Sondergebiete (SO 1 / SO 1A) die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit um 2 dB überschritten werden. Das rückwärtig gelegene allgemeine Wohngebiet (WA) ist nicht betroffen. Aufgrund der Überschreitungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Für die Beurteilung des einwirkenden Gewerbelärms gemäß TA Lärm wurden der nordwestlich des Plangebietes gelegene ehemalige Getränkehandel Lottmann, derzeit interimsgenutzt von einem Netto-Markt, sowie eine südöstlich des Plangebietes gelegene Gastankstelle berücksichtigt. Der Betreiber der Gastankstelle hat den Nachtbetrieb von 22:00 Uhr – 06:00 Uhr eingestellt, so dass für die Berücksichtigung des Tankstellenbetriebes nur mehr der Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr relevant ist. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA und die maximalen Geräuschpegelspitzen werden eingehalten.

Die genauen Ausführungen sind dem dieser Begründung als Anlage beigefügten schalltechnischen Bericht zu entnehmen.

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 1A gemäß § 11 BauNVO – „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“

Die Sonstigen Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“ dienen vorwiegend dem Dauerwohnen, der Gästebeherbergung und Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

A Zulässigkeit von Nutzungen

Zulässig sind:

- (1) Gebäude mit Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist, und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Sollte der Inhaber der Wohnung mehrere Wohnungen vorhalten, so ist die Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung die Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften des Bundes und des Landes.

- (2) Unterkünfte zur Gästebeherbergung: Ferienwohnungen und/oder Ferienappartements sowie Fremdenzimmer. Ein räumlicher Zusammenhang mit (1) muss gegeben sein. Als räumlicher Zusammenhang wird vorausgesetzt, dass die Gebäude mit Wohnungen und die Unterkünfte zur Gästebeherbergung im selben Gebäude und/oder auf demselben Baugrundstück errichtet werden.

Unterkünfte zur Gästebeherbergung im Sinne dieser Festsetzung sind Unterkünfte für einen ständig wechselnden Personenkreis zum zeitlich befristeten Aufenthalt mit Ausrichtung zur Selbstversorgung.

- (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gastehäuser)

- (4) Außerdem zulässig sind:

- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Gebäude und Räume für die Vermittlung/Verwaltung von Gästeunterkünften
- Anlagen für soziale Zwecke
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis maximal 100 m² Verkaufsfläche
- Schank- und Speisewirtschaften

B Anzahl und Größe der Wohnungen

Die Festsetzung gilt in den Sondergebieten SO 1 und SO 1A „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“ für Wohnungen in Wohngebäuden sowie in Wohn- und Geschäftsgebäuden

Pro 150 m² Grundstücksfläche, welche sich in den Sondergebieten SO 1 und/oder SO 1A befindet, ist eine Wohnung im Sinne von A (1) und (2) dieser Festsetzung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Wohnung zum dauernden Aufenthalt (Dauerwohnung) mit einer Wohnungsgröße von mindestens 70 m² herzustellen.

Der Nachweis der Wohnungsgröße ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFLV) vom 25.11.2003 durchzuführen.

Bereits genehmigte Gebäude, die eine höhere Wohnungsanzahl als nach dieser Festsetzung zulässig aufweisen, haben Bestandsschutz. Die Anzahl der Wohnungen darf jedoch nicht über den Bestand hinaus erhöht werden.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll bestandsorientiert das vorhandene Dauerwohnen sowie Ferienwohnen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes planungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit zur Nahversorgung und ergänzende, gebietsverträgliche, Nutzung ermöglicht. Während Teil A der Festsetzung die Absicherung der bestehenden Nutzungsstruktur und deren Weiterentwicklung sichert, soll Teil B dafür sorgen, dass bei der gleichzeitig zulässigen Nutzung von Dauerwohnen und Ferienwohnen ein Mindestanteil an Dauerwohnen gesichert wird. Dies ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, da Dauerwohnen, gerade im Nordseeheilbad Norddeich, in Konkurrenz zum Ferienwohnen steht. Die Absicherung eine Mindestmenge an Dauerwohnen soll unterstützend dabei wirken, den Ort als Lebensraum zu erhalten und reine „Rolladensiedlungen“ zu vermeiden.

5.2 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.M. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht und sich die rückwärtige Lage als städtebauliche ungeeignet für diese Nutzungen darstellt. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll die Sicherung des Dauerwohnens in den rückwärtig gelegenen allgemeinen Wohngebieten erreicht werden. Da die allgemeinen Wohngebiete weitgehend dem Wohnen dienen sollen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aber, im Gegensatz zu Ferienwohnungen, ausnahmsweise zulässig sein sollen, wird hier eine Festsetzung zur Feinsteuerung getroffen. Ferienwohnungen sollen hier ebenso wenig zulässig sein wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da die Absicherung des rückwärtigen Bereiches des Plangebietes für die Wohnnutzung erfolgen soll.

5.3 Abweichende Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- a1 maximal 20 m für ein Einzelhaus, 10 m für eine Doppelhaushälfte
- a2 maximal 40 m
- a3 maximal 12 m

Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform.

Begründung:

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung sind für die Ortslage häufig überdimensioniert. Aus diesem Grunde wurden abweichende Bauweisen gewählt, die in ihren Abmessungen den jeweiligen Nutzungen angemessen sind. Die abweichende Bauweisen a1=20 m ermöglicht im Sondergebiet SO 1 die Erfüllung der möglichen Nutzungen auf angemessene Weise und fügt sich in Ortsbild ein. Die abweichende Bauweise a2=40 m im Sondergebiet SO 1A ist ein Sonderfall im Plangebiet, da hier ein bestehendes Gebäude mit ca. 40 m Länge vorhanden ist. Die Nutzung soll im vorhandenen Umfang auch künftig möglich sein. Da es sich um einen Einzelbaustein handelt, der quer zur Norddeicher Straße gestellt ist, wird die städtebauliche Verträglichkeit als gegeben angesehen. Die abweichende Bauweise a3=12 m ist geringfügig niedriger als die ortstypischen 15m in allgemeinen Wohngebieten, jedoch der rückwärtigen, untergeordneten Lage angemessen.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird im gesamten Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Abweichend hiervon ist im Sondergebiet SO 1A eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m zulässig. Die Maße gelten ab Oberkante Straßenmitte öffentlicher Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhe von

9,00 m reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden. Die abweichend etwas größere zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 1A dient der Sicherung des Bestandes und stellt eine vertretbare Mehrhöhe dar.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

In den Sondergebieten SO 1 und SO 1A sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

5.6 Grundstückszufahrten und seitlicher Grenzabstand

Im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB je Grundstück eine Zu-/Abfahrt mit einer maximalen Breite von 4m zulässig. In den Sondergebieten sind je Grundstück zwei Zufahrten mit maximal je 4m Breite zulässig, sofern über diese Grundstücke eine Erschließung der allgemeinen Wohngebiete, also Bebauung in zweiter Reihe, ermöglicht werden soll.

Der seitliche Grenzabstand der Grundstücke mit Einzelhausbebauung ist auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die auf die Norddeicher Straße und den Backersweg zulaufen.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu-/Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und das Grundwasser ist behindert. Dieser Eingriff lässt sich durch die Festsetzung minimieren. Eine zweite Zufahrt pro Grundstück ist daher nur zulässig, wenn damit ein rückwärtig liegendes WA-Grundstück erschlossen werden soll. In diesem Fall ist der Bodeneingriff vertretbar, da das Grundstück in zweiter Reihe keine zusätzliche Straßeninfrastruktur benötigt und damit eine effiziente Form der Bodennutzung darstellt. Mit der Festsetzung zum seitlichen Grenzabstand soll erreicht werden, dass im rückwärtigen Bereich eine angemessen aufgelockerte Bebauung entsteht.

5.7 Private Grünflächen

In den festgesetzten privaten Grünflächen befinden sich zur Erhaltung festgesetzte Bäume. Diese sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang auf demselben Grundstück durch den Grundstückseigentümer zu ersetzen. Weiterhin gilt:

- a. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes ≥ 150 cm, ist ein Ersatzbaum in der Qualität Stammumfang 16/18 cm, 3-4 x v., mit Drahtballierung nachzupflanzen.
- b. Ab einem Stammumfang von 300 cm ist ein zusätzlicher Baum der oben genannten Stärke zu pflanzen.
- c. Als Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Hinweis: Die im Umweltbericht enthaltene Pflanzliste 1 gibt Empfehlungen für standortgerechte Gehölze

Begründung:

Die beiden zur Erhaltung festgesetzten Bäume (Eiche, Kastanie) weisen besonders große Stammumfänge von rund 3 m auf und haben eine besondere stadtbildprägende Wirkung. Sie sind deshalb als besonders wertvoll und erhaltenswert eingestuft. Durch die Festsetzung wird der Schutz über

die Norder Baumschutzsatzung erhöht, weil die Fällung in gesundem Zustand auch auf Antrag nicht mehr möglich ist. Der Ersatz bei Abgang (etwa durch Krankheit oder Unwetter) soll sicherstellen, dass die entsprechenden Bereiche weiterhin von Baumbepflanzung geprägt sind. Auch durch die Bauschutzsatzung geschützte Bäume mit weniger stadtbildprägender Bedeutung erfüllen ihre wichtige Funktion im Siedlungsgefüge und sind entsprechend zu ersetzen.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Lärmpegelbereich III: An allen der Norddeicher Straße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 3, entsprechen. An allen der Norddeicher Straße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 2 (Juli 2016), Tabelle 7, Zeile 2, entsprechen.

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,res} = 35$ dB und für den Lärmpegelbereich II ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R_{w,res} = 30$ dB. Etwaige Korrekturen müssen u. U. entsprechend der DIN 4109 (hier: exemplarisch die bislang gültige November 1989), Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109 (November 1989), Tabelle 10, übernommen werden. Im Einzelfall ist die Erfüllung der Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 2, Juli 2016 rechnerisch nachzuweisen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffnetem Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Freiräume: Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der der Norddeicher Straße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Anmerkungen zu LPB II: Aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz kann davon ausgegangen werden, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden.

Begründung:

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ist erforderlich, da die Orientierungswerte für Verkehrslärm gem. DIN 18005-1 überschritten werden und ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sichergestellt wären.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO, mit einer Dachneigung von mind. 30° und höchstens 60° zulässig. Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge,

Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigende Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u. a. zu diesen. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig. Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

6.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen, unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und

Produktspezifikationen“)(keine Edelengoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune, schwarzblaue, graublaue oder graue Eindeckung zulässig ist. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Dachflächenfenster sind zulässig. Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007; als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012; als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister 8002 bis 8007, 8012 und 8015; als schwarzblau und graublau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 5004 und 5008; als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

wenn zur Energiegewinnung Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen einer Dachseite (und beschränkt auf eine Dachseite) eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite.

oder

wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe

haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrzunehmen ist. Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau. Somit wird auch ein Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels geleistet. Auch Nebenanlagen von unter 30 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bzgl. der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

6.3 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1:Mauerziegel“) und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL – Farben 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 Karminrot, 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50% jeder einzelnen Außenwandfläche inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz o. ä. verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

oder

wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30,00 qm handelt. Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortstypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß

geschlammter Kalksandstein verhindern. Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden. Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o. ä. zugelassen werden, wenn weniger als

50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden. Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

6.4 Werbeanlagen und Antennen

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 1A „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Als Ansichtsfläche der Werbeanlage gilt bei unregelmäßiger Form der Werbeanlage das kleinste Rechteck, das die Ansichtsfläche umschließt
- Werbeanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig
- Werbeanlagen auf und an Dachflächen sind nicht zulässig
- Preisaushangtafeln dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 qm nicht überschreiten
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht höher als 3,50 m über der Oberkante des Gehwegs der angrenzenden Erschließungsstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude) angebracht werden
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motividarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt
- Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mindestens 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Werbeanlagen an Fassaden:

(a) Flachwerbung:

- Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Ansichtsfläche von 1,0 qm je Werbeanlage nicht überschreiten
- Werbeanlagen an und in Fenstern sind nicht zulässig
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer vertikalen Anordnung 1,0 m nicht unterschreiten
- Der Abstand zwischen Werbeanlagen untereinander darf bei einer horizontalen Anordnung 2,0 m nicht unterschreiten
- Der Abstand der Werbeanlagen zu den äußeren Gebäudekanten darf 0,5 m nicht unterschreiten

(b) Von der Fassade abgewinkelte Werbeanlagen:

- Pro Gebäude ist eine von der Fassade abgewinkelte Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von maximal 1,0 qm zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört, die häufig auch Werbung für ortsfremde Leistungsstätten beinhalten. Die negativen Effekte sind teils erheblich. Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß und den Anbringungsort zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade

des Gebäudes und der Vorgartengestaltung unterwirft. Auch die weiteren Bauvorschriften im Plangebiet sollen das Ortsbild positiv beeinflussen und dafür sorgen, dass eine für den Tourismusstandort Nordseeheilbad Norddeich wichtige hochwertige Gestaltung gesichert wird. Gleiches für die Bauvorschrift zu Antennen und Schüsseln.

6.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Sondergebiete SO 1 / SO 1A „touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den zugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig.

Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Auf die Einhaltung der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 zum Schutz der bestehenden Wasserleitungen entlang der Norddeicher Straße und des Backersweges wird hingewiesen.

Begründung:

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden. Die Beschränkung auf Rasenflächen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dient dem Schutz der in diesem Bereich verlaufenden unterirdischen Trinkwasserleitung.

6.6 Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken zulässig. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50% auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtgeflechtzäunen innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung:

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

7 Hinweise

7.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.

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

7.2 Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- bzw. Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen (z.B. durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich sind hierüber zeitnah zu informieren.

7.3 Sichtfelder

Gem. § 31(2) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

7.4 Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden

Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) sind sowohl für die nachrichtlich übernommenen Bäume, welche unter die Satzung fallen, als auch für künftig in die Geltungsvoraussetzungen hineinwachsende Bäume im Falle der Fällung Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen nach Vorgaben des Fachdienstes Umwelt und Verkehr der Stadt Norden durch den Grundstückseigentümer zu leisten.

7.5 Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen.

7.6 Schutz von zur Erhaltung festgesetzter Bäume während der Bauphase und Baumpflege

Die Bäume, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, sollten während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 geschützt werden. Für die Baumpflege ist ZTV Baumpflege ist zu beachten.

7.7 Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des

Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

7.8 Regenrückhaltebecken

Die Sicherung der Regenrückhaltebecken ist durch den Eigentümer sicherzustellen.

7.9 Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht zur Einsichtnahme bereitgelegt:

- DIN EN1304:2013 „Dach- und Formziegel-Begriffe und Produktspezifikationen“,
- DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produkthanforderungen“
- DIN EN771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- DIN 4109 (November 1989); DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Teil 1: „Mindestanforderungen (Juli 2016)“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (Juli 2016)“
- RAL-Farbbregister

8. Abfallentsorgung.

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Aurich. Für die Grundstücke entlang der Norddeicher Straße erfolgt die Aufstellung der Tonnen an den Abholtagen entlang der Norddeicher Straße. Für den Backersweg wurde an der Norddeicher Straße ein Mülltonnenabstellplatz festgesetzt, da der Backersweg selbst keinen ausreichenden Wendekreis für ein Müllfahrzeug aufweist.

9. Schmutzwasser, Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die städtischen Kanalnetze.

Um die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sicherzustellen, wurde ein Entwässerungskonzept in Auftrag gegeben. Nach erfolgter Begehung, Untersuchung der bestehenden Kanäle, Schächte und Gräben sowie der Vermessung des Plangebietes, hauptsächlich hinsichtlich der Geländehöhen sowie den an das Plangebiet angrenzenden Gräben, erfolgte zusätzlich eine Befragung der Anwohner. Weiterhin wurde eine umfangreiche Fotodokumentation vorgenommen. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in einem Bestandsplan zusammengefasst. Insgesamt sechs Gräben bzw. Mulden verlaufen im Plangebiet Richtung Nordosten. Zwei verlaufen direkt in den Norderschloot, die anderen über einen Sammelgraben in den Norderschloot. Sämtliche bestehenden Gebäude sind an dieses System bzw. an Verrohrungen angeschlossen. Entlang der Norddeicher Straße besteht eine Pflasterrinne, die teilweise Wasser an die genannten Gräben anführt. Eine gezielte Wasserableitung auf dem Backersweg besteht derzeit nicht.

Mit den gewonnenen Informationen wurde ein Entwässerungskonzept Regenwasser aufgestellt. Die bestehenden Gräben / Gruppen werden dabei durch dezentrale Rückhalteanlagen ergänzt, die das Oberflächenwasser aus den neu zu bebauenden Bereichen (WA) aufnehmen. Ziel ist es, eine Abflussspitze bei Starkregenereignissen zu vermeiden. Die neu anzulegenden Rückhalteanlagen werden jeweils auf zwei Grundstücken als Grenzgräben angelegt. Berücksichtigt wurde die Vorgabe einer Drosselung der Einleitung auf 2,0 l/s*ha. Das ausführliche Entwässerungskonzept ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

10. Leitungsträger

Die im westlichen Plangebiet entlang der Norddeicher Straße verlaufende Wasserleitung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 181 übernommen. Die örtliche Bauvorschrift „Gestaltung der Vorgartenbereiche“ regelt einen bis auf Zufahrten und Zuwegungen unversiegelten Vorgartenbereich. Außerdem erfolgt ein Hinweis auf die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 zum Schutz der bestehenden Wasserleitungen. Die bestehende Telekommunikationsleitung wurde nachrichtlich übernommen. Die außerhalb des Plangebietes verlaufende Gasleitung wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen.

11. Boden

Das Plangebiet befindet sich in einem Verdachtsbereich für potentiell sulfatsaure Böden. Aus diesem Grund wurde eine geotechnische Erkundung an insgesamt vier Ansatzpunkten im Plangebiet mit einer Tiefe von $t = 5,0$ m durchgeführt. Aus den Bohrungen wurden Bodenproben gewonnen, welche in einem akkreditierten Labor auf ihr Säurebildungspotential hin untersucht wurden. Die Proben sind nicht potentiell sulfatsauer, auch eine bestehende Versäuerung liegt nicht vor. Der Geotechnische Untersuchungsbericht mit chemischer Analytik ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

12. 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 Bereitstellung 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. Durch den nicht vorhandenen Flächenverbrauch für weitere Erschließungsstraßen, die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen, und der Festsetzung einer Grundflächenzahl zur maßvollen Versiegelung wird dem vorsorglichen Bodenschutz Rechnung getragen.

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

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und auch zum Ausgleich sind im Umweltbericht im Detail beschrieben und werden Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Die verbleibende erforderliche Kompensation erfolgt an externer Stelle und ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil dieser Begründung.

13. Städtebauliche Übersichtsdaten

Sondergebiet SO 1:	12576 m ²
Sondergebiet SO 1A:	1640 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA:	4732 m ²
Grünfläche:	13735 m ²
Straßenverkehrsfläche:	655 m ²
Gesamt:	33338 m ²

14. 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.

Es ging eine private Stellungnahme ein. Hierin wurde die über die abweichende Bauweise festgesetzte Längenbeschränkung für Gebäude von 12m im Allgemeinen Wohngebiet (zweite Reihe) abgelehnt und eine zulässige Länge von 21m x 13m erbeten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Längenbeschränkung auf 12m in zweiter Reihe dient der Arrondierung im Übergang zur freien Landschaft und der ruhigen Wohnnutzung in untergeordneter Lage. Überdimensionierte Baukörper sind hier städtebaulich nicht angezeigt. Gleichwohl ermöglicht die festgesetzte abweichende Bauweise eine angemessene Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet.

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. Der Räumstreifen wurde in die Planzeichnung übernommen. Die Rückhaltung und schadlose Abführung des Regenwassers ist im Entwässerungskonzept dargelegt.

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. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind hier nicht zulässig. Weitere Leitungen befinden sich direkt im Straßenkörper des Backersweges. Auf die Einhaltung der Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1 werden hingewiesen und die Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung 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 des

Bebauungsplanes Nr. 181 und ist mindestens 10m vom nächsten überbaubaren Bereich entfernt. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen entlang des Gewässers II. Ordnung „Norderschloot“ sowie entlang des im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen festgesetzt war. Diese Festsetzung wurde aus der Planung entfernt und die Telekommunikationsleitungen 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 Schwerpunktgebiet 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 Bestandsaufnahme der Nutzungen ist erfolgt und als Anlage der Begründung beigelegt. Eine Bodenuntersuchung auf potentiell sulfatsaure Eigenschaften wurde durchgeführt und negativ beschieden. Der 10,0m breiten Räumstreifen entlang des Norderschlootes wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und die Regenrückhaltung berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde erstellt und ist als Teil II Bestandteil dieser Begründung. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich, da entsprechende Verbotzeiträume im BNatSchG vorgeschrieben sind. Dies wurde als Hinweis aufgenommen. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen der Umweltprüfung behandelt. Der Schutz der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurde als Hinweis aufgenommen. Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Straße durch lebende Hecken wird als ortstypisch über eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Die Beschränkung auf laubtragende Hecken wird als unverhältnismäßig gesehen und deshalb nicht übernommen. Der Hinweis zur Verwendung von Recyclingschotter wurde als Hinweis aufgenommen. Die Darstellung Norddeichs als Tourismusschwerpunkt in Punkt 2 wurde angepasst. Die Erdgasleitung befindet sich außerhalb des Plangebietes, die überbaubaren Flächen halten deutlichen Abstand. 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 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 erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer städtischen Fläche (siehe Umweltbericht). 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 als Anlage enthaltene Entwässerungskonzept nachgewiesen. Ein Räumstreifen wurde am Gewässer II. Ordnung „Norderschloot“ entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes festgesetzt.

15. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden erfolgte am 04.12.2012.

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 dieses Bebauungsplanes 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.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat den Bebauungsplan Nr. 181. Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 181 „Norddeicher Straße / Backersweg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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