



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

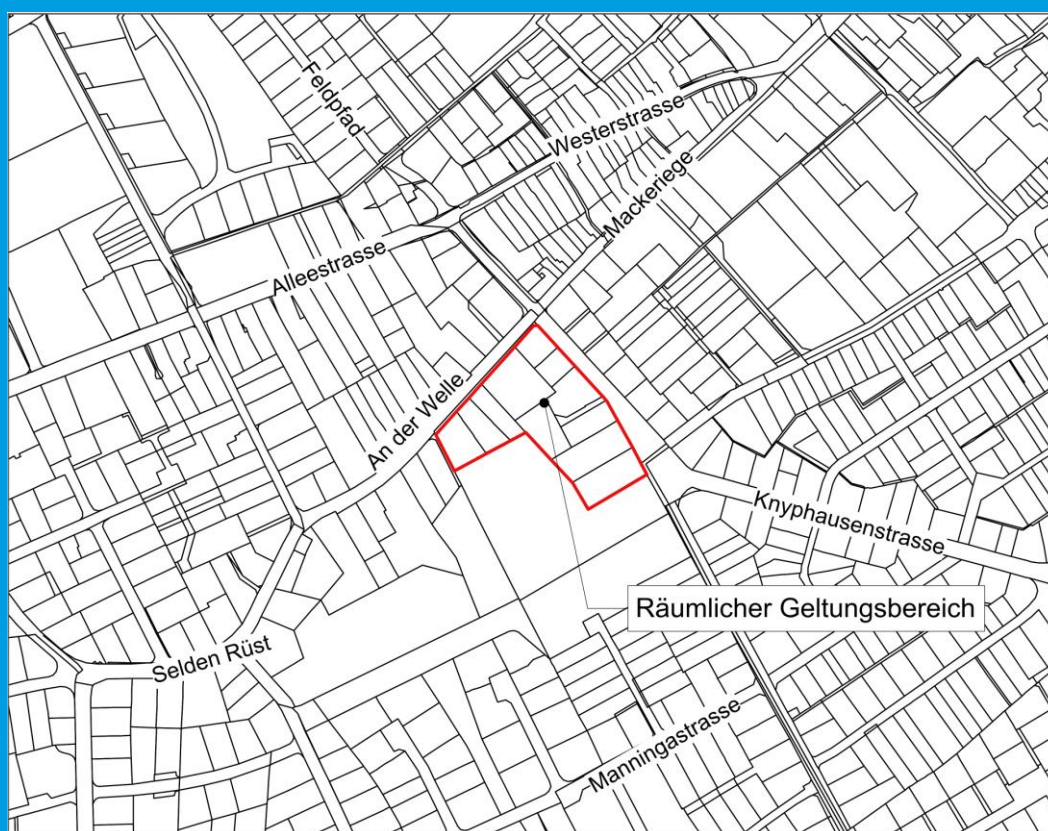
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 „KNYPHAUSENSTRASSE / AN DER WELLE“ Begründung



PROJ.NR. 10561 | 04.06.2018

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung**

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planung	6
2. Grundlagen der Planung	6
2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren	6
2.2. Rechtsgrundlagen	7
2.3. Änderungsbereich	7
3. Planerische Vorgaben	8
3.1. Landesplanung und Raumordnung	8
3.2. Flächennutzungsplanung	10
3.3. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans	10
4. Konzept	11
5. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2	12
5.1. Art der baulichen Nutzung	12
5.2. Maß der baulichen Nutzung	12
5.3. Bauweise	14
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche	14
5.5. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt	15
5.6. Grundstücksgröße	15
5.7. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	16
5.8. Erhaltung von Bäumen	16
6. Örtliche Bauvorschriften	17
6.1. Traufwandhöhe	17
6.2. Dachform	18
6.3. Dachaufbauten	18
6.4. Dacheindeckung	19
6.5. Außenwände der Gebäude	20
6.6. Werbeanlagen und Antennen	22
6.7. Einfriedungen der Baugrundstücke	22
6.8. Gestaltung der Vorgartenbereiche	23

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

6.9.	Ordnungswidrigkeiten	23
7.	Flächenbilanz	24
8.	Hinweise	24
8.1.	Bodenfunde	24
8.2.	Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen	24
8.3.	Sichtfelder	25
8.4.	Lage der Versorgungsleitungen	25
8.5.	Änderung und Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne	25
8.6.	Private Grundwasserbrunnen.....	26
9.	Ver- und Entsorgung.....	26
10.	Belange von Natur und Landschaft	26
10.1.	Vorgaben der Landschaftsplanung	26
10.2.	Naturräumliche Lage und Nutzung des Plangebietes	26
10.3.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
10.3.1.	Klima und Luft.....	27
10.3.2.	Boden	27
10.3.3.	Grundwasser und Oberflächenwasser	29
10.3.4.	Arten und Lebensgemeinschaften	30
10.3.5.	Landschaftsbild/Stadtbild	30
10.3.6.	Mensch.....	31
10.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	31
10.5.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	32
10.5.1.	Rechtliche Grundlagen	32
10.5.2.	Prüfungsrelevante Arten	33
10.5.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	33
10.6.	FFH-Vorprüfung.....	33
10.6.1.	Rechtliche Grundlagen	33
10.6.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	34
10.6.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	34
11.	Verfahrensvermerke.....	36

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung**

Anhang

Ingenieurbüro Linnemann (2018): Orientierende Untersuchung für die Flurstücke 12/7 und 12/9 in 26506 Norden im Umfeld der Altablagerung Schwanenteich, 26506 Norden. – Hude, 30.05.2018

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Verwaltung der Stadt Norden verfolgt bei seinen Planungen das Ziel einer geordneten und auf das Stadtzentrum ausgerichteten Siedlungsentwicklung bei sparsamem Umgang mit der Ressource Freiflächen. Die Aufgabe der Kirchennutzung an der Knyphausenstraße durch die Neuapostolische Gemeinde gab den Anlass, diesen Teil der Ortslage der Stadt Norden auf sein Potenzial für eine Nachverdichtung zu überprüfen.

Hierbei stellte sich zum einen heraus, dass die Ausnutzungszahlen im nordöstlichen Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans (B-Plan) sehr niedrig angesetzt sind und zum anderen eine größere unbebaute Fläche vorhanden ist. Um eine maßvolle Nachverdichtung für den Wohnungsbau zu ermöglichen, soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöht werden. Zudem soll die Nachnutzung des Kirchengebäudes für die Einrichtung von Wohnungen planerisch vorbereitet und eine Korrektur an der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße/An der Welle“ beschlossen.

Die vorliegende 4. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Norden erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB), da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, dessen zulässige Grundfläche 20.000 m² unterschreitet. Zusätzlich gelten noch zwei weitere Bedingungen:

- der Bebauungsplan darf kein Verfahren begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt
- es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden

Wie den nachfolgenden Ausführungen und den getroffenen Festsetzungen zu entnehmen ist, wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ausgewiesen. Die Erfüllung der zweiten Bedingung wird im Rahmen der FFH-Vorprüfung (Kap. 10.7) nachgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen. Diese Verfahrenserleichterung wird im Interesse der Innenentwicklung und damit einhergehender Schonung von Freiflächen in Anspruch genommen. Die Belange von Natur und Landschaft werden gemäß geltender Rechtsvorschriften berücksichtigt.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

Es besteht ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB. Das Verfahren beginnt daher direkt mit der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der TÖB § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB.

2.2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Norden basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert am 31.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226 ff.)
- b) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- d) Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 104)
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 (Nr. 51), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) in der Fassung vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 64)
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in der Fassung vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. 1978 S. 517), zuletzt geändert am 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)

2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der vorliegenden Änderung des B-Plans Nr. 2 liegt im Südwesten der Ortslage der Stadt Norden, westlich der Ortsstraße „Knyphausenstraße“ und südlich der Ortsstraße „An der Welle“, angrenzend an die Parkanlage am Schwanenteich. Er ist rund 1,1 ha groß und umfasst in der Flur 33 der Gemarkung Norden vollständig die Flurstücke (FS) 6/2, 7/2, 8/2, 10/17, 9/2, 10/6, 10/22, 10/21, 10/18, 10/14, 12/7 und 12/9. Er wird wie folgt von den FS in derselben Flur begrenzt:

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

- nordwestlich von FS 149/6
- östlich vom FS 97/1 und 96
- südlich vom FS 12/8
- südwestlich vom FS 5/6

Die Lage des Änderungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

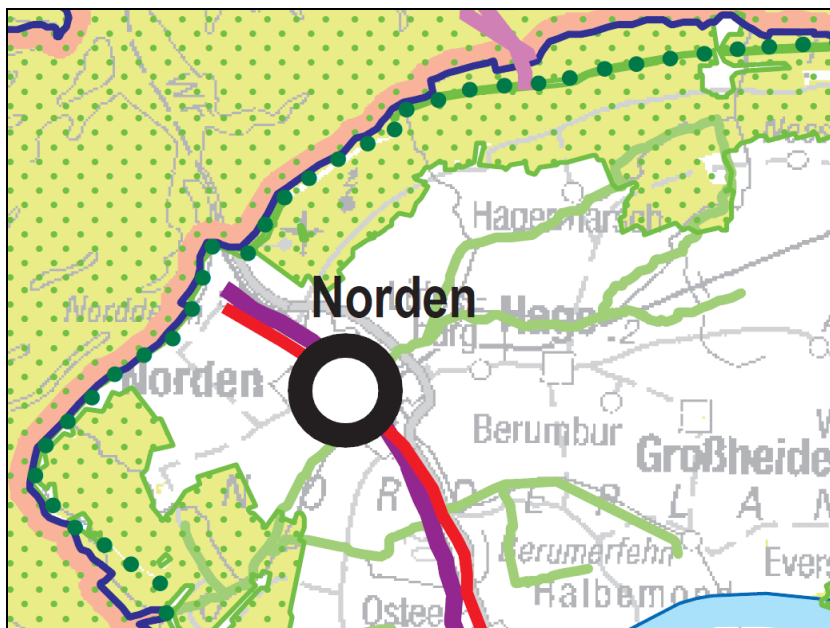
3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen wurde im Oktober 2017 neu bekanntgemacht. Hierin wird die Stadt Norden als Mittelzentrum (schwarzer Kreisring) dargestellt, das verkehrlich an eine Haupteisenbahnstrecke (violette Linie) und eine vierstreifige Hauptverkehrsstraße (rote Linie) angebunden ist. Die Flächen nördlich und südwestlich sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur) und den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) ausgewiesen; beide grenzen direkt an den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer an. Zudem sind das Norder Tief, das Langhauser Tief, das Addingaster Tief und der Berumerfehnkanal, das Marschtief sowie der Thunschlot und das Harketief als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt.

Für das Plangebiet ergeben sich hieraus keine Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP 2017 des Landes Niedersachsen



Das rechtswirksame **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)** des Landkreises Aurich hat am 20. 07. 2006 die Gültigkeit verloren.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

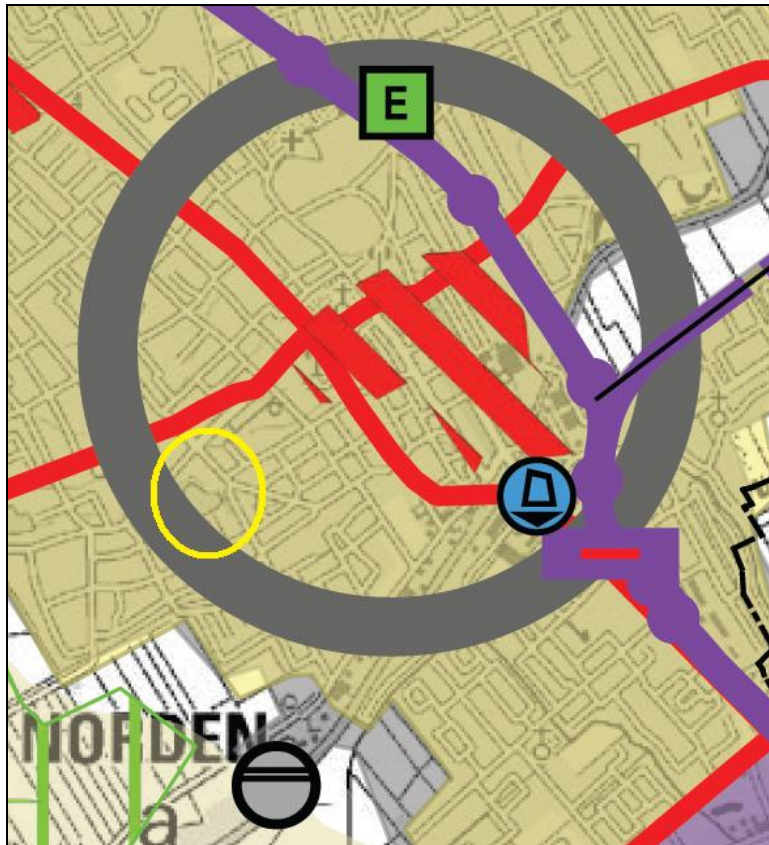
Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 befindet sich der Landkreis Aurich in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes, welches als Entwurf vom 06.07.2015 bis zum 04.09.2015 auslag.

Der Entwurf entfaltet in seiner jetzigen Form die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Die Inhalte sind bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das RROP des LK Aurich legt Norden als Mittelzentrum fest (graue Umkreisung), dem die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen ist (grün unterlegtes „E“). Das Plangebiet ist ein Teil des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Norden (Flächenfarbe) unweit eines Versorgungskerns (rote Schraffur). Die L 27 „Alleestraße“ ist als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie).

Der Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung liegen damit nicht vor.

Abb.: Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP für den LK Aurich mit Lage des Plangebiets (gelb umkreist)



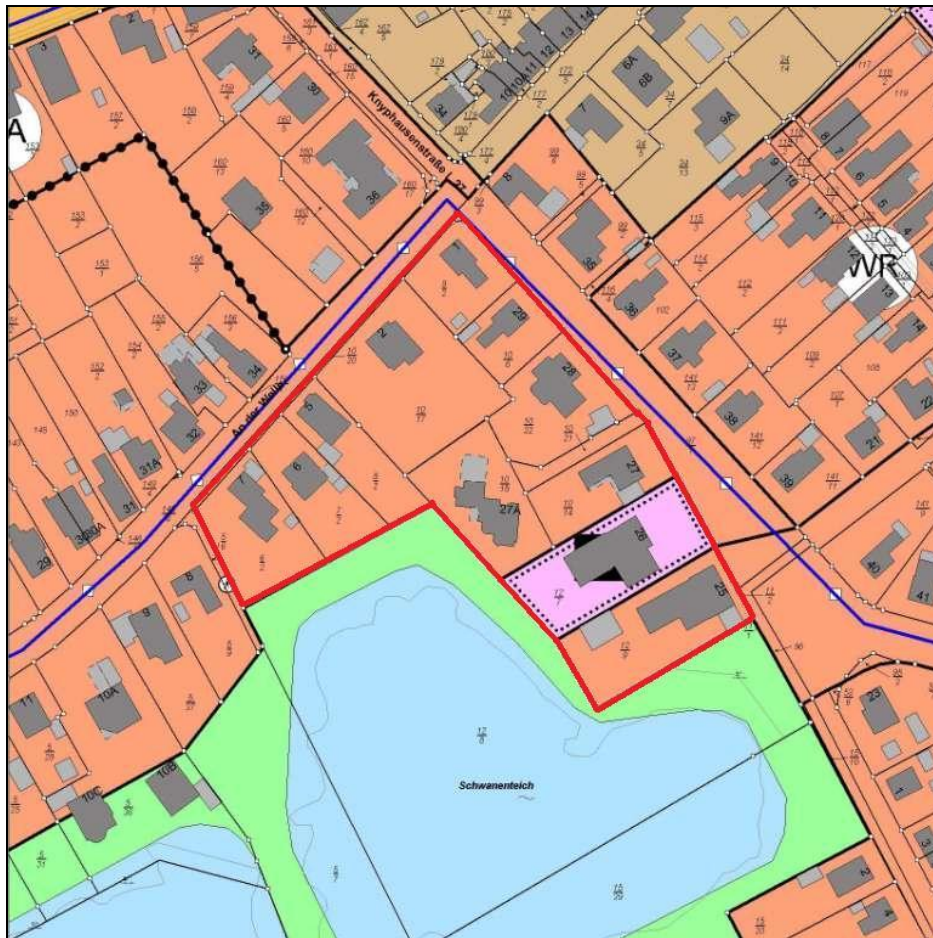
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Norden stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar, mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, das als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.

Im Rahmen des Verfahrens zur vorliegenden Planung wird der FNP auf dem Wege der Berichtigung an den neuen Zustand angepasst.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Norden mit dem Änderungsbereich (rot umrandet)

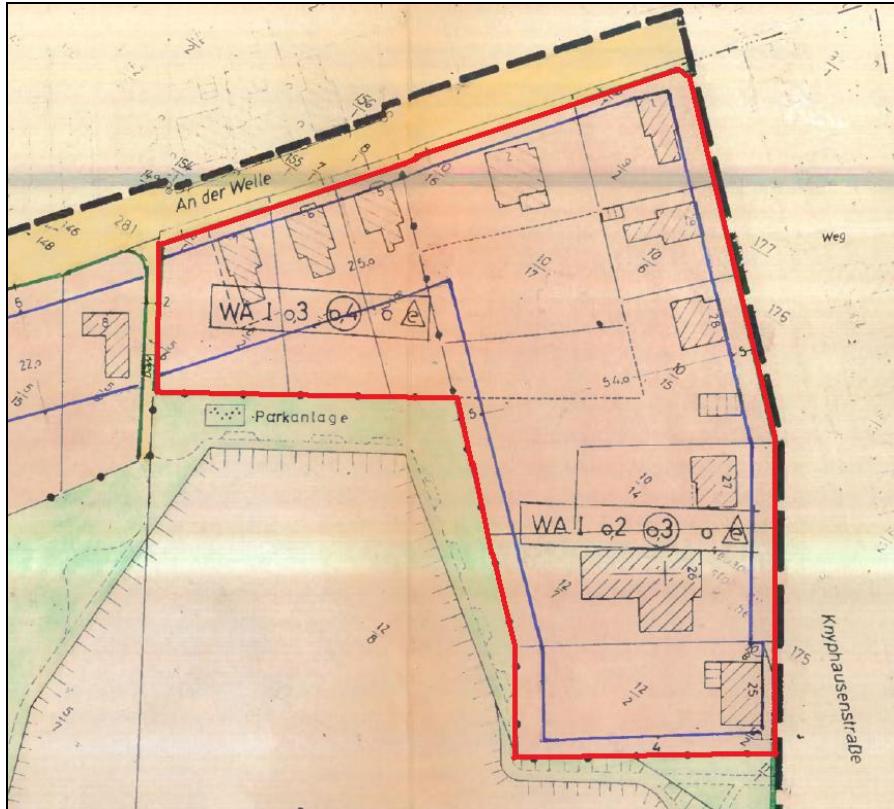


3.3. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Norden in seiner rechtskräftigen Fassung setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, das nach dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung gegliedert ist.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Norden mit dem Änderungsbereich (rot umrandet)



4. Konzept

Die wesentlichen Potenziale für eine Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum liegen innerhalb der bisher unbebauten Fläche im Zentrum sowie in der Nachnutzung des Kirchengengebäudes im Südosten des Änderungsbereichs. In ersterem Fall ist noch Raum für weitere Einzelhäuser vorhanden, in letzterem soll das große Gebäudevolumen für die Einrichtung mehrerer Wohnungen genutzt werden.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs wird eine Korrektur der überbaubaren Grundstücksfläche in der Nähe einer öffentlichen Wegeverbindung vorgenommen (s. u.).

Zudem wird die sich bietende Gelegenheit genutzt, um auch für das hier gelegene Wohngebiet Festsetzungen zu treffen, die dem mittlerweile bewährten Standard der Stadt Norden für Allgemeine Wohngebiete entsprechen. Hierzu gehören auch örtliche Bauvorschriften.

Mit der vorliegenden Änderung des B-Plans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ wird damit eine ressourcenschonende Schaffung von Wohnraum gewährleistet, die zugleich das über Jahrzehnte gewachsene Ortsbild in diesem Teil Norden erhält.

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung**

5. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bereich der Änderung wird die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets beibehalten. Die zulässigen Nutzungen werden jedoch unter Bezug auf § 1 Absatz 6 BauNVO detaillierter geregelt als zuvor. Zudem wird das Wohngebiet unterteilt (WA 1 bis WA 3), da sie sich hinsichtlich der weiteren Festsetzungen unterscheiden.

Da die dauerhafte Sicherstellung eines möglichst hohen Maßes an Wohnqualität, insbesondere Wohnruhe, angestrebt wird, soll die Beherbergung von Gästen gänzlich unterbleiben. Hierfür ist es notwendig, Beherbergungsbetriebe generell auszuschließen. Da Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gelten, jedoch kein Komplettausschluss aller nicht störenden Gewerbebetriebe beabsichtigt ist, erfolgt ihr Ausschluss durch die Nennung als Einzelnutzung.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht und sie den typischen Charakter eines Wohngebietes stören würden.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. *Es werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (WA 1 bis WA 3).*
2. *In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
 - *Ferienwohnungen*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs (WA 1) soll das Maß der baulichen Nutzung dem Standard der Stadt Norden für Allgemeine Wohngebiete entsprechen. Diese Festsetzungen sind auf eine kleingliedrige Siedlungsstruktur ausgerichtet, die sowohl ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen als auch das regionaltypische Aussehen des Plangebiets gewährleisten. Dies beinhaltet folgende Festsetzungen:

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- 2 Vollgeschosse zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- maximale Gebäudehöhe: 9,00 m

Die zulässige GRZ darf ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan durch die Grundfläche von Garagen und Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Die Stadt Norden macht hier jedoch von der Möglichkeit gemäß § 19 Absatz 4 Gebrauch, eine abweichende Bestimmung treffen zu können und gewährt eine Überschreitung von 65 %. Da die GRZ niedrig angesetzt ist, wird auf diese Weise ein zulässiger Versiegelungsgrad von 50 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschritten, was der städtebaulichen und ökologischen Zielsetzung entspricht. Es wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche in WA 1 wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf max. 65 von Hundert (65 %) begrenzt.

Im östlichen Teil des Änderungsbereichs (WA 2) wird zum einen eine Nachverdichtung durch Neuerrichtung von Einzelhäusern angestrebt, zum anderen befindet sich im südöstlichen Teil das Kirchengebäude sowie benachbart ein weiteres großes Gebäude, in denen die Schaffung von Wohnraum möglich sein soll, nötigenfalls durch entsprechende Umbaumaßnahmen. Um hierfür ausreichend Raum zu schaffen, wird vom o. g. Standard abgewichen, indem für WA 2 und WA 3 die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt wird; eine eigene Regelung zur Überschreitung der GRZ wird nicht getroffen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe von 9,00 m belässt für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 innerhalb des gesetzten Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe (als Teil der örtlichen Bauvorschriften) und der Geschossigkeit zu sehen. Die Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass übermäßig hohe Gebäude errichtet werden, die nicht ins Ortsbild passen würden. Da das Kirchengebäude ohne Änderung der Kubatur nachgenutzt werden soll, wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs (WA 3) der Bestand durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,50 m gesichert.

Die gemäß § 18 BauNVO erforderliche Angabe eines Höhenbezugs wird auf allgemein praxisübliche Weise wie folgt definiert:

Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte.

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung**

5.3. Bauweise

Es werden zwei verschiedene abweichende Bauweisen festgesetzt.

Die Bauweise für den größten Teil des Plangebiets entspricht dem Standard der Stadt Norden und ist wie folgt definiert:

In der abweichenden Bauweise a₁ sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung in jede Richtung von 15,00 m.

Gebäude mit diesen Abmessungen fügen sich in den Bestand ein und sind für ein Allgemeines Wohngebiet angemessen.

Für die größeren Gebäude südöstlichen Bereich mit Rücksicht auf Bestandserhalt und Nachnutzung die wie folgt definierte abweichende Bauweise festgesetzt:

In der abweichenden Bauweise a₂ sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung in jede Richtung von 30,00 m.

Diese Beschränkungen beziehen sich nur auf die Hauptgebäude. Um eine flexible Anordnung der Garagen und Nebengebäude zu ermöglichen, wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf die zulässige Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Außerdem wird nur die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen, um den ortstypischen Charakter des Wohngebiets zu wahren.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt im Wesentlichen unverändert. Die Baugrenze hält zu den anliegenden Straßen mindestens den Abstand von 3,00 m ein, zur Parkanlage mindestens 5,00 m. Im Zentrum des Plangebiets wird ein größerer Abstand eingehalten, um den Baumbestand im Übergangsbereich zur Parkanlage zu schützen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sind mehrere Bäume vorhanden, die erhalten werden sollen (vgl. Kap 5.8). Um dies zu unterstützen wird - wo es die vorhandene Bebauung zulässt - der Wurzelbereich dieser Bäume nicht von der überbaubaren Grundstücksfläche erfasst. Der gewählte Abstand orientiert sich an der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden.¹

Im rechtswirksamen B-Plan reicht die überbaubare Grundstücksfläche direkt an den öffentlichen Weg heran, der von der Parkanlage am Schwanenteich zur Ortsstraße „An der Welle“ führt (FS 5/6). Die Baugrenze wird hier auf einen Abstand von 3,00 m zu dieser Wegeparzelle zurückgenommen, um an der Zuwegung zur Parkanlage eine allzu nah heranrückende Bebauung zu vermeiden.

¹ Gemäß § 3 Absatz 2 dieser Satzung ist der Wurzelbereich definiert als Bodenfläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

Da die Vorgartenbereiche als Gestaltungselement des Straßenraums eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist, sollen sie in WA 1 und WA 2 von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten. Daher wird gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO folgende textliche Festsetzung getroffen:

In WA 1 und WA 2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Vorbauten unzulässig.

Die Nachnutzung der ehemaligen Kirche für mehrere Wohnungen erfordert eine spezielle Anordnung von Nebengebäuden, die dieser Festsetzung nicht entspricht. Im Hinblick auf die flächeneffiziente Schaffung von Wohnraum, die hierdurch möglich ist, wird die Festsetzung auf den südöstlichen Bereich des Plangebiets (WA 3) nicht angewandt.

5.5. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, weil die Versickerung der Niederschläge und damit die Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Die Festsetzung zur Bauweise legt zwar eine Einzelhausbebauung fest, allerdings werden viele Einzelhäuser mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist in der Regel auch Bedarf für zwei Garagen und damit verbunden zwei Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei diesen Einzelhäusern unrealistisch. Mit der Freihaltung entsprechend dimensionierter Abstandsflächen soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt. Daher wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB folgende textliche Festsetzung getroffen:

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenze sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen oder privaten Straßen anschließen.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit vorhandener Einzelhausbebauung und max. zwei Wohnungen pro Gebäude, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- bzw. Abfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

5.6. Grundstücksgröße

Aus gestalterischen Gründen werden eine aufgelockerte Bebauung und eine bauliche Nutzung der Baugrundstücke, die sich in die umliegende Bebauung einfügt, angestrebt. Daher wird für die Grundstücksgröße gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 3 BauGB ein Mindestmaß festgesetzt:

Die Baugrundstücke in WA 1 und WA 3 müssen mind. eine Größe von 600 m² erhalten. Als Baugrundstück i. d. S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

Diese Beschränkung gilt nicht für den nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs (WA 2). Die noch unbebaute Fläche soll flexibel für die Abgrenzung von Baugrundstücken genutzt werden können. Aufgrund ihrer geringen Größe besteht keine Gefahr, dass hier eine zu große Zahl von Grundstücken gebildet wird, zumal die Festsetzungen des B-Plans insgesamt eine zu dichte Bebauung unterbinden.

5.7. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Für das Wohngebiet wird sowohl ein hohes Maß an Wohnruhe als auch eine kleingliedrige Siedlungsstruktur angestrebt, was durch die umliegende Nutzung und Bebauung vorgegeben ist. Daher wird die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB beschränkt. Durch die folgende Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen:

In WA 1 und WA 2 sind pro Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

Diese Beschränkung gilt nicht für den südöstlichen Bereich, da die hier vorhandenen Gebäude aufgrund ihrer Kubatur ausreichend Raum für mehr als zwei Wohnungen bieten. Für das Kirchengebäude sind mindestens 4 Wohneinheiten vorgesehen.

5.8. Erhaltung von Bäumen

Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich mehrere große, in Gruppen angeordnete Bäume, die das Ortsbild in diesem Teil Nordens durch ihr markantes Erscheinungsbild in positiver Weise prägen. Sie sollen daher erhalten bleiben und im Falle eines Abgangs durch Nachpflanzung ersetzt werden. Dies wird wie folgt textlich festgesetzt:

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ist ein festgesetzter Baum abgängig, ist der Baumeigentümer zur Ersatzpflanzung auf seinem Grundstück wie folgt verpflichtet:

- 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.*

Zu Erhaltung und Pflege gehört insbesondere der Schutz der Bäume vor schädigende Einwirkungen und die fachgerechte Sanierung von entstandenen Schäden gemäß ZTV Baumpflege.

Über die Festsetzung im B-Plan hinaus können Bäume auch einem anderen Schutzstatus unterfallen, z. B. durch die Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden, durch das BNatschG oder durch das NDSchG. Dies kann für die Baum- bzw. Grundstückseigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten die Verpflichtung zur Durchführung von bestimmten Erhaltungs-, Pflege- und Schutzmaßnahmen mit sich bringen.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

Bei Erschließung und Bebauung der neuen Grundstücke sind im Hinblick auf den Schutz von Bäumen folgende Regelwerke zu beachten (s. auch Kap. 10.4):

- ZTV Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), Stand Oktober 2017
- RAS-LP4: Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 1999
- DIN 18920: DIN-Norm 18920:2002-08 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

6. Örtliche Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Norden gemäß § 84 NBauO die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen.

Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrüntem Grundstück und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

6.1. Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe in WA 1 und WA 2 darf das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,80 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und sind daher unzulässig.

Diese örtliche Bauvorschrift gilt nicht für den südöstlichen Bereich (WA 3), da dies nicht mit dem Erhalt und der Nachnutzung der hier vorhandenen Gebäude vereinbar wäre.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

6.2. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Satteldächer und Walmdächer, 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, Hauseingangsstreppenüberdachungen, 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 (Krüppelwalmdach) 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.

6.3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseiten der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dach-

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

neigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser gestalterischen Festsetzung werden die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

6.4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung ist mit orangefarbenen, roten, braunen, schwarzblauen, graublauen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“) (keine Edelingoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen“) 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. Dachfenster sind zulässig.

Als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 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 RAL 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 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 übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² 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 von gebranntem Ton herrührende Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln sowie Reet ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z. T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel 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 förderwürdige, 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 Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt eventuell zukunftsweisende Energiequellen im Wohnungsbau.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 m² sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

6.5. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2011 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“) und

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

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), 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.
- 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 Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 m² handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlammten Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Außenwandgiebeln 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 vielen Bauanträgen wurden Bauzeichnungen mit eingereicht, welche die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalteten. 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.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

6.6. Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn ihre Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die max. Höhe 1,00 m und die max. Tiefe 0,25 m beträgt.

Eine waagrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 1/4 der zugehörigen Fassadenlänge, max. jedoch 2,00 m breit ist, die Höhe von 0,50 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Antennen:

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. Satellitenschüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First nur an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Begründung:

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört.

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, dass die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterwirft.

Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (z. B. durch Häufung von Werbeanlagen oder großflächige Einzelwerbeanlagen).

Antennen, und hier insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind die festgesetzten Einschränkungen vorgesehen.

6.7. Einfriedungen der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen und privaten 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

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

eingefriedet werden. Grenzbebauungen wie z. B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen.

Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit Drahtflechtzäunen innerhalb oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden.

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit möglich minimiert werden, Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

6.8. Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

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. Bei Einfriedung der Vorgartenbereiche sind lebende Hecken zu verwenden, Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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 ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

6.9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden/nachstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können, Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollten bei Verstößen in der Regel Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung für die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

Die Ordnungswidrigkeiten-Regelung im Städtebaurecht gemäß § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7. Flächenbilanz

Im gesamten Geltungsbereich von 1,1 ha Größe wird ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

8. Hinweise

8.1. Bodenfunde

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Funde bekannt.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Auf den unbebauten Flächen sind frühzeitig Prospektionen notwendig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig.

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 Untere Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Es sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Auf den überbauten Flächen ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft 3 Wochen vor Beginn anzuzeigen.

8.2. 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 Bodenwä-

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

sche) zur Folge haben. Die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sind hierüber zeitnah zu informieren.

Die festgestellte schädliche Bodenverunreinigung im östlichen Bereich des Flurstückes 12/7 ist weiter zu erkunden. Gemäß den Empfehlungen des vorliegenden Gutachtens vom 30.05.2018 ist hier durch ergänzende Aufschlüsse (z.B. Baggerschürfe) und chemische Analysen die Ausdehnung der Auffüllung weiter einzugrenzen. Anhand der daraus resultierenden Ergebnisse ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen, bei der auch eine lokale Grundwasseruntersuchung zu berücksichtigen ist.

Eingriffe in den Boden durch Tiefbaumaßnahmen (z.B. für die Herstellung von Parkplätzen oder die Errichtung von Versickerungsflächen) sind gutachtlich zu begleiten. Der Bodenaushub ist abfallrechtlich zu bewerten.

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.

8.3. Sichtfelder

Gem. § 31 Abs. 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 den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

8.4. Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigt, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

8.5. Änderung und Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Knyphausenstraße/An der Welle“ überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, zuletzt geändert durch die 3. Änderung. Dieser Bebauungsplan tritt damit in

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

den überlagerten Bereichen nach Inkrafttreten der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.

8.6. Private Grundwasserbrunnen

Die Anlage von privaten Grundwasserbrunnen ist im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig.

9. Ver- und Entsorgung

Da die entsprechende Erschließung vorhanden ist, ist die Ver- und Entsorgung im Plangebiet gesichert:

- Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Aurich.
- Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die städtischen Kanalnetze.
- Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgt über die Einleitung in die städtischen Regenwasserkanalnetze.
- Die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikation erfolgt über die örtlichen Versorger.

10. Belange von Natur und Landschaft

10.1. Vorgaben der Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Aurich liegt als Entwurf aus dem Jahr 1996 vor.² Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche oder die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- bzw. Stadtbilds prägende Strukturelemente sind für das Plangebiet nicht dargestellt. Der Großteil des Gebiets der Stadt Norden ist im Hinblick auf Entwicklungsziele und Maßnahmen für die Durchführung des Artenhilfsprogramms Fledermäuse vorgesehen.

Die Stadt Norden verfügt über keinen **Landschaftsplan**. Es existiert jedoch eine Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden. Diese schützt Bäume, die das Ortsbild prägen oder sich positiv auf das Klima auswirken.³

10.2. Naturräumliche Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Großteil der Stadt Norden befindet sich am äußersten nordwestlichen Rand der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest, der an dieser Stelle in die Marschen und Watten der niedersächsischen Nordseeküste hineinragt. Hierbei handelt es sich um einen Teil der Landschaftseinheit Lütetsburger/Haager

² Landkreis Aurich (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich. Entwurf. - Amt für Planung und Naturschutz, Aurich;

³ Vgl. Stadt Norden (2017): Umwelt & Verkehr. Baumschutz. - <https://www.norden.de/index.php?La=1&sNavID=1652.4&ffsm=1&object=tx,1652.224.1> abgerufen am 25.08.2017

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

Geest.⁴ Das Plangebiet liegt sehr nahe an der Grenze zur naturräumlichen Region der Watten und Marschen der niedersächsischen Nordseeküste.

Bedingt durch diese besondere Lage würde sich als potenzielle natürliche Vegetation ein Stieleichen-Birkenwald entwickeln, der von Salzwiesen, Salzlöhrichten und Weiden-Erlen-Auenwäldern umgeben wäre.⁵

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs. Daher ist der Grad der Bebauung und sonstigen Oberflächenversiegelung als mittelhoch einzustufen.

10.3. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.3.1. Klima und Luft

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Bereich einer feuchtgemäßigten Klimazone, der stark durch die Nähe zur Nordsee beeinflusst wird. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9°C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 824 mm.⁶ Das Mikroklima ist von der Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und den umgebenden Gärten geprägt, womit es dem Stadtrand-Klimatop zuzuordnen ist.

Im Planungsraum ist durch die Lage an der See mit allgemein starker Luftbewegung generell von einer hohen Luftreinheit auszugehen. Entlang der beiden anliegenden Straßen kommt es zur Immission von Abgasen, allerdings erreichen sie bedingt durch das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen kein erhebliches Maß und werden zudem durch die fast allzeit vorhandene Luftbewegung verteilt und verdünnt.

Bewertung

Die Ausführung der vorliegenden Planung hat keine Auswirkungen auf das großräumige Klima. Auch das Mikroklima ändert sich auf das gesamte Plangebiet bezogen kaum, da nur eine mäßige Nachverdichtung erfolgt.

Während der Ausführung der Baumaßnahmen kommt es jeweils in großen Teilen des Plangebiets zu Belastungen der Luft durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen. Diese Immissionen sind jedoch nur vorübergehend und daher nicht als erheblich anzusehen.

10.3.2. Boden

Beschreibung

Im östlichen Teil des Plangebiets liegt der Bodentyp Plaggenesch vor, der von Podsol-Gley unterlagert ist. Im westlichen Teil liegt Knickmarsch vor, die von Nieder-

⁴ Vgl. ebenda, S. 12

⁵ Vgl. ebenda, S. 5

⁶ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Klima-Beobachtungsdaten-Jahr. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

moorboden unterlagert ist.⁷ Die erstgenannte Horizontierung entstand durch die agrarische Kultivierung auf einem sauren und nährstoffarmen, vom Grundwasser beeinflussten gewachsenen Boden. Die Knickmarsch zählt zu den Altmarschen; sie entstand vor längerer Zeit durch gezeitenbedingte Ablagerung auf einem vorhandenen Niedermoor. Die Plaggeneschbestände auf dem Gebiet der Stadt Norden wurden wegen ihrer hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung in die Suchräume für schutzwürdige Böden aufgenommen, allerdings ist der vorliegende Boden durch die großflächige zusammenhängende Bebauung in dieser Hinsicht als entwertet anzusehen.⁸

Mit dem Vorkommen von sulfatsaurem Boden ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu rechnen.⁹

Für das Grundstück des Schwanenteichs ist eine Altablagerung mit der Standortnummer 4520194007 verzeichnet. Zuständige Behörde ist der Landkreis Aurich.¹⁰

Bewertung

Die vorübergehenden Beeinträchtigungen des Bodens während der Bauphase, z. B. durch Aufgraben oder Befahren mit Fahrzeugen, sind wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht als erheblich anzusehen.

Die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen bringt die vollständige Versiegelung des Bodens an den betreffenden Stellen mit sich. Hier verliert der Boden sämtliche Funktionen im Naturhaushalt und bietet kaum noch Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, sind für diese Eingriffe in das Schutzgut keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Relevanz der oben genannten Altlast für die vorliegenden Planung wurde gutachterlich untersucht (vgl. Anhang). Es wurden keine diesbezüglichen Belastungen des Plangebiets festgestellt. Allerdings wurde im östlichen Bereich des Flurstücks 12/7 eine Bodenverunreinigung nachgewiesen, die mit der genannten Altlast nicht in Zusammenhang steht. Eine akute Umweltgefährdung besteht jedoch nicht.¹¹ Die Problematik der Bodenverunreinigung kann im Zuge der Ausführung von Baumaßnahmen bewältigt werden (vgl. Kap. 8.2). In Folge der Planung ist daher nicht mit dem Eintreten von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

⁷ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Bodenübersichtskarte 1:50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁹ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Sulfatsaure Böden Tiefenbereich 0-2 m u. Sulfatsaure Böden Tiefenbereich unter 2 m - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁰ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹¹ Vgl. Anhang, S. 16

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“ Begründung

10.3.3. Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung

Im Bereich des Plaggeneschs steht das Grundwasser mit einem mittleren Hoch- und Tiefstand von 6 dm bzw. 16 dm u. GOF (= unter Geländeoberfläche) an, im Bereich der Knickmarsch betragen beide Stände 7 dm u. GOF.¹² Die Grundwasserneubildung liegt mit 201-250 mm/a im mittleren Bereich.¹³ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben.¹⁴

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Schwanenteich liegt in der Parkanlage unmittelbar südlich des Plangebiets, die geringste Entfernung der Grenze des Geltungsbereichs zur Wasserfläche beträgt z. T. weniger als 10 m. Das Norder Tief liegt etwa 800 m südöstlich.

Bewertung

Das Grundwasser steht unter dem direkten Einfluss der Bodenverhältnisse. Wo eine vollständige Versiegelung vorgenommen wird, verliert der Boden seine Funktion für Bildungs- und Regulationsprozesse, die das Grundwasser betreffen. Hier ist an erster Stelle die verhinderte bzw. verringerte Versickerung zu nennen, die die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Aufgrund dieses engen Zusammenhangs wird die Beeinträchtigung des Grundwassers üblicherweise durch die Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung mit ausgeglichen; im beschleunigten Verfahren wird jedoch von der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen abgesehen.

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zu wesentlichen Teilen von den Oberflächen abgeleitet und der Regenwasserkanalisation zugeführt. Hierbei ist im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung die Aufnahmefähigkeit der Vorflut zu beachten, da in der küstennahen Region eine aktive Entwässerung durch den Einsatz von Schöpfwerken üblich ist, die auch im Falle von Starkregenereignissen nicht überlastet werden dürfen. Da eine zusätzliche Versiegelung jedoch nur in begrenztem Maße stattfinden wird, ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung und Ableitung des Niederschlagswassers weiterhin für die ordnungsgemäße Entwässerung ausreichend sind. Eine Verschlechterung der Wasserqualität durch die vorliegende Planung ist ebenfalls nicht zu erwarten.

¹² Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Bodenübersichtskarte 1:50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹³ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Grundwasserneubildung nach Methode mGROWA 1:200 000 (HÜK200). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁴ Vgl. NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 1:200 000 (HÜK200). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung

10.3.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Beschreibung

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind von der Lage in einem zusammenhängend bebauten Wohngebiet geprägt. Die zu den Häusern gehörenden Gärten weisen die typische Gestaltung mit ausgedehnten Scherrasenflächen, Ziergehölzen und Rabatten auf. Allerdings sind auch einige große Bäume bzw. Baumgruppen vorhanden, zum einen im Norden des Plangebiets und zum anderen im Übergang zur benachbarten Parkanlage, wo der Wurzel- und Kronentraufbereich von Parkbäumen in die Fläche der Grundstücke hineinreicht.

Eine besondere Bedeutung für die Fauna ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen nicht gegeben. Hier finden anpassungsfähige und im Siedlungsbereich allgemein häufige Tierarten einen Teillebensraum, wie etwa gehölzbewohnende Vogelarten. Regional vorkommende Fledermausarten können potenziell angetroffen werden, da sie den Luftraum des Plangebiets und insbesondere auch der benachbarten Parkanlage zur Nahrungssuche nutzen können. Der Schwanenteich bietet einen Anziehungspunkt für Wasservögel, die regelmäßig im Siedlungsbereich anzutreffen sind, z. B. Stockenten.

Bewertung

Während der Ausführung der Baumaßnahmen kommt es zur Immission von Lärm und Abgasen, die generell störend auf die Tier- und Pflanzenwelt wirkt. Diese liegt jedoch nur vorübergehend vor und ist daher nicht als erheblich zu bewerten. Zudem reichen die Störeffekte nicht weit über das Plangebiet hinaus; ökologisch bedeutende Bereiche sind nicht betroffen.

Vor der Errichtung von neuen Gebäuden werden die Biotopstrukturen des Gartenlands beseitigt. Bedingt durch die Verfahrensart werden für diesen Eingriff in den Naturhaushalt jedoch keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Allerdings handelt es sich hierbei nicht um ökologisch hochwertige Strukturen. Zudem werden die Eingriffe in den Naturhaushalt dadurch gemildert, dass mehrere Großbäume durch Festsetzung im B-Plan dauerhaft gesichert werden.

10.3.5. Landschaftsbild/Stadtbild

Beschreibung

Das Ortsbild innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs wird von Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt, die z. T. recht groß sind. Daher ist in diesem Teil Nordens eine ausgeprägte Durchgrünung mit einem wesentlichen Anteil von Bäumen gegeben.

Die benachbarte Parkanlage hat eine hohe Bedeutung für die lokale Naherholung. Spaziergänger haben die Möglichkeit, den Schwanenteich zu umrunden. Ein Zugang zu diesen Rundweg grenzt westlich ans Plangebiet an.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

Bewertung

Die Errichtung neuer Gebäude findet nur in geringem Umfang statt; die Bauleitplanung sorgt dafür, dass diese sich in den Bestand einfügen. Der Erhalt mehrerer besonders markanter Großbäume innerhalb des Plangebiets wird durch Festsetzung gesichert. Daher ist keine Beeinträchtigung des Stadtbildes abzusehen.

Von der geplanten Nachverdichtung gehen keine beeinträchtigenden Wirkungen auf den Baumbestand in der benachbarten Parkanlage aus. Zudem wird auch die erwähnte Zuwegung vor allzu nah heranrückender Bebauung durch die Neuabgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bewahrt. Die Erholungsfunktion der Parkanlage wird somit ebenfalls nicht beeinträchtigt.

10.3.6. Mensch

Beschreibung

Das Plangebiet bietet zum größten Teile eine ruhige Wohnlage mit geringer Einwirkung von Störfaktoren. Lediglich im nördlichsten Teil wird das Plangebiet von der L 27 „Knyphausenstraße/Mackeriege“ tangiert, was eine erhöhte Schallimmission durch den fließenden Verkehr mit sich bringt.

Bewertung

Während der Ausführung der Baumaßnahmen kommt es zu Lärmimmissionen, die jedoch nur vorübergehend andauern und daher als nicht erheblich bewertet werden.

Die vorliegende Planung führt weder zu einem merklich erhöhten Verkehrsaufkommen und entfaltet auch keine anderen Auswirkungen, die erheblich beeinträchtigend sein könnten.

Da die L 27 in der Nähe des Plangebiets innerorts verläuft und der Anteil an Schwerverkehr sowie das nächtliche Verkehrsaufkommen sehr gering sind, sind unter Berücksichtigung dessen, dass es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmbelastung festzustellen.

10.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauflage ist ordnungsgemäß abzuschieben und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist.

Vorschriften zum Lärmschutz sind einzuhalten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

Eingriffe in die Gehölzstrukturen dürfen aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) vorgenommen werden. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind ganzjährig einzuhalten.

Zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zuvor auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu überprüfen. Soll eine vorgesehene solche Stätte beseitigt werden, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilen.

Die Bestimmungen der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden sind einzuhalten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die folgenden Richtlinien zu beachten:

- ZTV Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), Stand Oktober 2017
- RAS-LP4: Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), 1999
- DIN 18920: DIN-Norm 18920:2002-08 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Für alle geschützten und festgesetzten Bäume sind die Schutzmaßnahmen auf der Baustelle bei allen Arbeiten (auch bauvorbereitende) einzuhalten und auszuführen.

10.5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

10.5.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und Bebauungspläne modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies zu vermeiden, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

10.5.2. Prüfungsrelevante Arten

Von den o. g. Tierarten sind gehölbewohnende Vogelarten und regional vorkommende Fledermausarten für die Vorprüfung relevant.

10.5.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Die Bestimmungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße sind als Teil der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter Kap. 10.4 aufgeführt.

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG können im vorliegenden Fall gehölbewohnende Vogelarten betreffen. Sie werden durch die zeitliche Begrenzung der Eingriffe in die Gehölzstrukturen vermieden.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere) zu verstehen. Diese können im Plangebiet insbesondere in Großbäumen vorhanden sein. Daher wird darauf hingewiesen, dass vor jeglichem Eingriff eine Überprüfung darauf vorzunehmen ist, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein können.

10.6. FFH-Vorprüfung

10.6.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird daher eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung Auswirkungen nach

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“

Begründung

sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

10.6.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Nähe des Plangebiets liegen folgende Natura 2000-Gebiete:

- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, ca. 4,0 km nordwestlich, umfasst zugleich:
 - FFH-Gebiet 001 „Niedersächsisches Wattenmeer“,
 - EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“
- EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Ems“, ca. 3,0 km nördlich
- EU-Vogelschutzgebiet V03 „Westermarsch“, ca. 2,5 km südwestlich
- FFH Gebiet 183 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“, ca. 4,5 km südwestlich

10.6.3. Prüfung der Verträglichkeit

Bei der Umsetzung der Planung kommt es zu keinem direkten Eingriff in die genannten Schutzgebiete. Bedingt durch die geringe Größe des Vorhabens und die fehlende Fernwirkung sind auch keine negativen Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. möglich.

Für die genannten EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird
- oder
- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“¹⁵

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Rastvögel oder für wertbestimmende Brutvögel der Schutzgebiete. Ein funktionaler Zusammenhang mit den beiden Vogelschutzgebieten ist somit nicht festzustellen.

¹⁵ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover/ Filderstadt

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist daher als gegeben anzusehen.

**4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße / An der Welle“
Begründung**

11. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Norden hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße/An der Welle“ am 28.02.2017 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Norden hat am die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße/An der Welle“ beschlossen. Der Auslegungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße/An der Welle“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Knyphausenstraße/An der Welle“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 04.06.2018

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
 Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Norden\10561_P_BP_2_4_Änderung\05_B-
Plan\03_Satzung\Begründung\2018_06_04_10561_begr_S.docx