

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 181 der Stadt Norden im Gebiet Norddeicher Straße / Backersweg

Die Stadt Norden hat die Absicht, im Bereich Norddeicher Straße / Backersweg städtebauliche Fehlentwicklungen zu korrigieren und sowohl das Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnungen planungsrechtlich abzusichern und zu steuern als auch ein Mindestmaß an Dauerwohnen abzusichern. Weiterhin sollen die im Plangebiet vorhandenen sehr langen Grundstücke im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur für eine bauliche Weiterentwicklung genutzt werden. Ebenfalls planungsrechtlich abgesichert werden erhebliche Teile der vorhandenen Gärten. Für diese Zwecke werden im Bebauungsplan Nr. 181 ca. 1,4 ha Sondergebiete touristisches Wohngebiet, ca. 0,47 ha Allgemeines Wohngebiet und ca. 1,37 ha Grünfläche festgesetzt.

1. Umweltbelange

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Vermeidung des Vorhabens selbst oder die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch einen Standortwechsel sind nicht gegeben. Die Stadt Norden beabsichtigt mit der Festsetzung 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. Die Aufstellung des bebauungsplanes Nr. 181 erfolgt parallel zur Aufstellung der 101 Änderung des Flächennutzungsplanes. Durch die zulässigen Eingriffe, welche durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, kommt es erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens. Zum Ausgleich werden auf einer externen Fläche im Norder Stadtgebiet Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die genauen Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben, welcher Teil der Begründung ist. Weiterhin wurden im Plangebiet mehrere besonders ausgeprägte Bäume eingemessen und zum Erhalt festgesetzt.

Entlang der Norddeicher Straße bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärm. Es wurde ein Gutachten zu Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. Das Schallgutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Verdachtsbereich potentiell sulfatsaurer Böden. Aus diesem Grund wurden Bodenproben entnommen und auf potentiell sulfatsaure Eigenschaften hin untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine potentiell sulfatsauren Eigenschaften vorhanden sind und auch keine bestehende Versauerung vorhanden ist. Der Untersuchungsbericht ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Zur Sicherung der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und daraus abgeleitet Flächen zur Regelung des Wasserabflusses im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung wurde von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wird im rückwärtigen Allgemeinen Wohngebiet eine größere Bauweise von 21 m x 13 m statt der festgesetzten zulässigen von 12 m x 12 m verlangt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, da entgegen der bestehenden Struktur direkt in erster Reihe an der Norddeicher Straße das rückwärtig gelegene Allgemeine Wohngebiet der kleinteiligeren Arrondierung und ruhigen Wohnnutzung sowie dem Übergang in die freie Landschaft dient. Großteiligere Gebäude mit vielen Wohnungen sind hier aus genannten städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Während der Beteiligung wurden von Seiten der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen abgegeben.

In der ersten Stellungnahme fragt ein Bauwilliger ob die zulässigen privaten Überfahrten auch für Ferienwohnungen gelten. Dies wird bejaht. Weiterhin wird ein Lageplan mit dem geplanten Gebäude und den Stellplätzen beigefügt. Der Stellungnehmer wird darauf hingewiesen, dass im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze Stellplätze nicht zulässig sind.

In der zweiten Stellungnahme geben zwei Stellungnehmer ihre Stellungnahme in Form eines Antrages auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, da sie 21 m x 12 m bauen im Allgemeinen Wohngebiet bauen wollen statt der zulässigen 12 m x 12 m. Sie werden darauf hingewiesen, dass Anträge auf Abweichung nicht Bestandteil der Bauleitplanaufstellung sind. Gleichsam wird erklärt, dass die Stadt Norden die Abweichung aus städtebaulichen Gründen nicht tragen wird (siehe Punkt 2.1).

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

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

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) verweist in seiner Stellungnahme auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen im Plangebiet, welche nicht durch Hochbauten oder geschlossene Fahrbahndecken überbaut werden oder mit Bäumen überpflanzt. Weiterhin wird auf notwendige Schutzabstände nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 verwiesen und die mögliche Notwendigkeit, für die Leitungen ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festzusetzen. Die Leitungen befinden sich entlang der Norddeicher Straße, am Rand der Flurstücke außerhalb des überbaubaren Bereiches. Weitere Leitungen befinden sich direkt im Straßenkörper des Backersweges. Die Leitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 181 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. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen entlang des Gewässers II. Ordnung „Norderschloot“ sowie entlang eines östlichen Grabens. Die Leitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Landkreis Aurich fordert eine Bestandsaufnahme vorhandener Nutzungen analog zum Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Norden. Weiterhin verweist er auf das Vorhandensein sulfatsaurer bzw. potentiell sulfatsaurer Böden und verlangt Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren

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

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

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

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwässerungsverband Norden teilt mit, dass die Kritikpunkte Räumstreifen und Regenrückhaltung berücksichtigt wurden, fordert nun aber die Unterhaltung der privaten Rückhalteanlagen durch die öffentliche Hand. Diese ist nicht zuständig, die Unterhaltung obliegt den Eigentümern.

Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien teilt mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, sofern bestimmte Dinge eingehalten werden: Sicherheit und Betrieb der angrenzenden Bahnstrecke

dürfen nicht gefährdet werden und die Berücksichtigung möglicherweise entstehender Immissionen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verweist auf die nahe des Plangebietes verlaufende Erdgashochdruckleitung, die Einhaltung derer Schutzstreifen und die Erforderlichkeit, den Eigentümer im Verfahren zu beteiligen. Diese Punkte wurden bereits im Vorfeld beachtet. Weiterhin wird auf die Bodenbeschaffenheit verwiesen und die Nichterforderlichkeit von Sicherungsmaßnahmen gegen Erdfall.

Der Landkreis Aurich verweist auf die Erforderlichkeit eines Räumstreifens am Norderschloot, den Unterhalt durch den Entwässerungsverband und die Erforderlichkeit, diesen im Verfahren zu beteiligen sowie die Notwendigkeit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes. Diese Punkte wurden befolgt. Der Landkreis nimmt zur Kenntnis, dass der Verdacht auf potentiell sulfatsaure Böden sich nicht bestätigt hat. Weiterhin verweist der Landkreis auf die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden hin und empfiehlt die Baubegleitung durch qualifizierte Fachperson. Dieser Hinweis wird in folgenden Genehmigungsverfahren beachtet. Der Landkreis Aurich empfiehlt außerdem, mehrere Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, die Themen Bodenkontamination, Recyclingschotter als Bauersatzstoff, die Einhaltung der LAGA-Mitteilung 20, Ablagerungen betreffend. Die Hinweise wurden bereits im Vorfeld aufgenommen. Weiterhin wird auf die Erforderlichkeit der Angabe vorliegender umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung hingewiesen. Dies erfolgte.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Aurich nimmt zur Kenntnis, dass der Verdacht auf potentiell sulfatsaure Böden sich nicht erhärtet hat und verweist darauf, dass das Oberflächenentwässerungskonzept umzusetzen ist.

Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) verweist auf das Vorhandensein und die Schutzbedürftigkeit von Versorgungsanlagen und die Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes 400-1. Die Versorgungsanlagen wurden nachrichtlich in die Bauleitpläne übernommen, im Bebauungsplan ist der Verweis auf das Arbeitsblatt erfolgt.

Die Ostfriesische Landschaft hat keine Bedenken, verweist aber auf die bestehenden Pflichten bei Auffinden von archäologischen Kulturdenkmälern.

Die Stadtwerke Norden verweisen auf das Vorhandensein von Versorgungsleitungen und die Berücksichtigung der Leitungsschutzanweisung.

Die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden verweisen auf die Leitungsschutzanweisung von 2018 und deren Beachtung bei Tiefbaumaßnahmen.

Die EWE Netz GmbH verweist in ihrer nachträglich eingegangenen Stellungnahme auf das Vorhandensein und die Schutzbedürftigkeit von Versorgungsleitungen. Diese wurden in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. Weiterhin verweist die Stadt Norden darauf, dass die erforderlichen Schutzabstände eingehalten werden. Die EWE verweist auch auf Regeln und Kosten für die Veränderung bzw. Neuanlage von Leitungen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits entlang der Norddeicher Straße und des Backersweges bebaut. Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 also lediglich der Verzicht auf die Bauleitplanungen 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.