

Zusammenfassende Erklärung

zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen der 93. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.203 „Westlich Lehmweg“ der Stadt Norden

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Norden zu entsprechen, hat sich die Stadt Norden entschlossen, den am Lehmweg vorhandenen Ansatz für Wohnbauflächen auszuweiten. Im Parallelverfahren wurde die 93. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) umfasst einen anderen Geltungsbereich als der Bebauungsplan Nr. 203, der wiederum die Bauzeile entlang des Lehmweges mit einbezieht.

1. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Öffentlichen Auslegung im Rathaus der Stadt Norden vorgenommen. Diese fand in der Zeit vom 17.06.2016 bis zum 15.07.2016 statt.

- *Bedenken, Änderungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.*

Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 21.06.2016 durch Übersendung der Vorentwurfsunterlagen über die Planung unterrichtet und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 15.07.2016 gebeten (§ 4 (1) BauGB). Es wurden insgesamt für beide o.g. Planverfahren 12 Stellungnahmen abgegeben.

- *Vom LGLN wird auf mögliche Maßnahmen zur Gefahrenerforschung durch historische Erkundungen hingewiesen. Eine daraufhin veranlasste Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf Bombentrichter.*
- *Der Landkreis Aurich fordert die Untersuchung der anstehenden Böden auf sulfatsaure Eigenschaften, macht auf den zu erstellenden Umweltbericht und die abzustimmende Oberflächenentwässerungskonzeption aufmerksam und gibt allgemeine Hinweise zum Bodenschutz. Den Ausführungen wurde bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes nachgekommen.*
- *Von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bestehen keine Bedenken. Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich von Bundes- und Landesstraßen sollten aus Sicht der Behörde rechtzeitig abgestimmt werden.*
- *Der Entwässerungsverband Norden verweist auf ein notwendiges Konzept zur Oberflächenentwässerung. Dieses wurde im Laufe des Verfahrens erarbeitet und abgestimmt. Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung des zukünftigen Gewässers II. Ordnung wird ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen für erforderlich gehalten. Dieser sollte aus Sicht des Verbandes öffentlich sein. Der Räumstreifen wird in der Planung berücksichtigt, allerdings wird er Bestandteil des*

Baugrundstückes, welches mit der Auflage versehen wird, hier keinerlei Bebauung herzustellen. Die Sicherung erfolgt über das Grundbuch.

- *Von der Ostfriesischen Landschaft werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht.*
- *Der Landwirtschaftliche Hauptverein für Ostfriesland bittet um Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen in Form von Obstbaum- und Heckenpflanzungen im Plangebiet. Der Bedarf an Ausgleichsfläche für den Belang „Boden“ lässt sich jedoch nicht im Plangebiet ausgleichen, sondern erfordert eine nahezu ähnlich große Fläche wie das Plangebiet aufweist. Diese wird daher in der Ostermarsch auf zwei zusammenhängenden Flächen vorgesehen. Weiter fordert der Verein, dass die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch das Baugebiet vernässt werden dürfen. Ein Eingriff in die grundlegende Entwässerung erfolgt durch die Planung nicht. Die Randgräben werden weiterhin als solche genutzt. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird in dem geplanten Rigolensystem zurückgehalten und einer Versickerung zugeführt. Der Verein bittet außerdem um Augenmaß bei der Ausweisung von weiteren Bauflächen, um die Wirtschaftsfähigkeit der Landwirte nicht weiter einzuschränken. Dem Anliegen wird gefolgt.*
- *Vom NLWKN wird auf das nötige Entwässerungskonzept verwiesen und die Sicherung der Kapazität der Kläranlage. Das Konzept wurde erarbeitet und abgestimmt. Die Stadt hält die Kapazität der Kläranlage für ausreichend.*

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

Die Umweltbelange sind bei der Erarbeitung der Entwurfs- Planung im Rahmen eines Umweltberichtes berücksichtigt worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 203 „westlich Lehmweg“.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde ab dem 01.03.2018 durch Übersendung der aufgrund der ersten Beteiligung überarbeiteten Entwurfsunterlagen gemäß § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.04.2018 gegeben.

Dabei wurden insgesamt für beide Planverfahren 16 Stellungnahmen abgegeben. Es wurde lediglich durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH eine separate Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan abgegeben.

- *Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, äußert keine Bedenken gegen die Planung, verweist allerdings auf die notwendige Klarstellung der Flurstücksbezeichnungen der Kompensationsmaßnahme. Die Flurbezeichnung geht zurück auf das Flurneuordnungsverfahren Norden- Ost.*
- *Die Stadtwerke Norden als zuständiger Versorger für Strom, Wasser und Gas bittet um Berücksichtigung der Leitungsschutzanweisung und entsprechender Anlage.*
- *Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland äußert keine Bedenken zur vorliegenden Planung.*
- *Von der Ostfriesischen Landschaft werden keine Bedenken zur Planung vorgebracht. Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden und gesetzliche Grundlagen verwiesen. Die gegebenen Hinweise sind Bestandteil der Planungen.*
- *Der Entwässerungsverband Norden bestätigt seine Zustimmung zum geplanten Oberflächenentwässerungssystem und regt, wie bereits beschrieben, an, zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung des Westgasterschlootes einen 10 m breiten öffentlichen Räumstreifen festzusetzen. Der Räumstreifen verbleibt gemäß*

Beschlusslage privat und der Zugang wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches auch dinglich gesichert wird, gewährleistet.

- Vom NLWKN werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erwartet und es wird die Erwartung geäußert, dass für eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers Sorge getragen wird. Eine Betroffenheit von landeseigenen Gewässern wird ausgeschlossen.*
- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich verweist auf die Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht benannt sind und fordert deren Umsetzung sowie Überwachung. Es werden Anregungen zur ökologischen Ausbildung des Wohngebietes gegeben. Außerdem werden Anregungen zur Nutzung der Grünlandflächen, die im Rahmen der externen Kompensation vorgesehen sind gegeben. Diese Anregungen werden im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Umweltüberwachung berücksichtigt. Weiter wird die Stadt Norden versuchen, auf die Jagdpächter Einfluss zu nehmen, mit dem Ziel, den randlichen Hegebusch an der Kompensationsfläche zurückzunehmen.*
- Die Sicherung der Grundschutzmaßnahme zur Löschwasserversorgung wird durch den Landkreis Aurich gefordert. Hierzu ist bereits eine Abstimmung mit den Stadtwerken Norden erfolgt, wonach eine Ringleitung mit zwei Hydranten im Plangebiet verlegt wird und so der Forderung entsprochen wird.*
- Es wird auf die Beachtung der Maßnahmen zum Bodenschutz verwiesen.*
- Durch den Landkreis Aurich wird auf die notwendige Versorgung des Gebietes mit Glasfasertechnik verwiesen. Die Versorgung wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Norden und dem Erschließungsträger geregelt. Mögliche Versorger wurden bereits eingebunden. Ein Hinweis wurde redaktionell in die Begründung eingestellt.*
- Weitere Stellungnahmen wurden seitens der Ver- und Entsorgungsträger vorgebracht, die sich jedoch sämtlich auf Hinweise zu bestehenden Versorgungseinrichtungen bezogen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Nachbargemeinden haben nicht eingewandt.*

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Entwurfsunterlagen der 93. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 203 haben zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 12.03.2018 bis zum 20.04.2018 öffentlich im Rathaus der Stadt Norden ausgelegt und wurden auf der Homepage der Stadt Norden zur Verfügung gestellt.

Es hat lediglich eine Privatperson eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.

- Es werden Hinweise und Anmerkungen zur Bemaßung und zum Höhenbezug in der Planzeichnung gegeben.*
- Der Einwänder nimmt Bezug zu den Örtlichen Bauvorschriften und stellt teilweise deren städtebauliche Begründung in Frage:*
- Es wird auf die Anzahl von Zufahrten in Abhängigkeit von den zulässigen Wohneinheiten verwiesen.*
- Die vorgegebene Verwendung von Holz, Putz und Vormauerklinkern wird insofern in Frage gestellt, als dass es auch ähnliche, imitierende Materialien gibt. Die Stadt Norden hat allerdings mit der Schaffung des Norder Baulandmanagements Vorgaben für gestalterische Elemente erarbeitet, die zur Erhaltung des Ortsbildes beitragen sollen*
- Es wird darauf hingewiesen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von diversen baulichen Elementen zu unnötigen Verwaltungsakten und Befreiungsanträgen führen wird und vorgeschlagen, eine Umformulierung vorzunehmen, wonach keine Antragsstellung erforderlich wird. Es ist jedoch im Sinne der Stadt Norden, im*

Baugenehmigungsverfahren über Ausnahmen zu entscheiden, um die städtebaulichen Entwicklungsziele zu gewährleisten. Zu den örtlichen Bauvorschriften wird ausgeführt, dass diese in Bezug auf die gewünschte Dachsymmetrie zu unbestimmt seien und die Vorgaben zu nicht gewünschten Ausformungen führen können. Die Unbestimmtheit wird auch für die Farbwahl der Dacheindeckung gesehen. Zukünftig soll es zu einer Anpassung der Formulierungen kommen.

- *Der Anregung, den Begriff einer „notwendigen“ Absperrung bei der Grundstückseinfassung zu überdenken wird gefolgt.*
- *Es wird vorgeschlagen, Sonnenkollektoren und Dacheingrünungen generell für alle Dachflächen zuzulassen. Hierzu wird es bei künftigen Bauleitplänen zu einer Prüfung kommen. Generell ist die Stadt Norden bemüht, bei Baumaßnahmen ökologische Aspekte zu berücksichtigen und dennoch eine Gestaltung mit ortsüblichen Materialien und Formen vorzunehmen.*

Die Stadt Norden wird die Aspekte der Stellungnahme prüfend in zukünftige Bauleitplanverfahren und Beratungen über das Baulandmanagement einbeziehen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch einen Fachplaner ein Umweltbericht zur Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan der Stadt Norden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 „Westlich Lehmweg“. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weicht jedoch von dem des Bebauungsplanes ab.

Es hat im Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Vorprüfung stattgefunden, wonach eine Einschätzung des Plangebietes als potentieller Lebensraum für relevante Artengruppen von Vögeln und Amphibien vorgenommen wurde. Demzufolge sind durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Ermittlung von Beeinträchtigungen, die durch die Auswirkungen der Planung hervorgerufen werden, ergab für das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen.

Für das Schutzgut Pflanzen wird dem Plangebiet ebenso eine hohe Wertigkeit beigemessen, da hier Intensivgrünland und mesophiles Grünland überplant werden. Außerdem führt die Planung zur Beseitigung von 9 Gehölzen. Diese werden allerdings innerhalb des Plangebietes durch Baumpflanzungen ersetzt.

Abschließend werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als erheblich gewertet.

Da innerhalb des Plangebietes lediglich ein Ausgleich für die entfallenden Gehölze erfolgen kann, werden auf externen Ausgleichsflächen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Hierfür dienen zwei nebeneinanderliegende Parzellen in der Ostermarsch auf den Flurstücken 19 und 25/2 (jeweils anteilig), Flur 43, Gemarkung Norden. Das auf den Flächen vorhandene intensiv genutzte Marschland soll extensiviert werden und kann mit entsprechenden Bewirtschaftungsauflagen gemäß Umweltbericht als Mähwiese, Weide oder Wiese genutzt werden.

Die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) hat die außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen bereits gekauft und mit Datum vom 01.06.2018 die Verfügungsgewalt über die Liegenschaften erhalten. Diese sind Gegenstand des Flurneuordnungsverfahrens Flurbereinigung Norden-Ost.

Die detaillierten Maßnahmen sind dem Umweltbericht des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3. Abwägung

Nach gerechter Abwägung der Belange gegen- und untereinander kommt die Stadt Norden zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und auf der externen Kompensationsfläche „Ostermarsch“ ausgeglichen werden können.

Zum Eingriff in Natur und Landschaft wurden die benannten Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise wurden zum einen im Rahmen der Planung und werden zum Anderen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt. Die Stadt Norden geht daher davon aus, dass diese Belange in der Planung und hier besonders im Umweltbericht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben. Alternative Standorte zur zeitnahen Realisierung des Planvorhabens stehen der Stadt Norden nicht zur Verfügung.

Außerdem bieten andere Potentialflächen gegenüber der vorliegenden Planung keine städtebaulichen Vorteile oder geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

In der Gesamtbetrachtung kann die Planung zu einem gerechten Ausgleich mit den Umweltbelangen und sonstigen Interessen gebracht werden.

Norden, den

30.07.18



J. Schmelzer
(Bürgermeister)