Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 116, 1. Änderung

„Süderneuland / Siedlungsschloot“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung (Entwurf)

Stand 10.08.2026



Stadt Norden
Geschäftsbereich Planen, Bauen und Umwelt
Fachdienst 3.1 Stadtentwicklung
Am Markt 24, 26506 Norden

Inhalt

1. Grundlagen der Planung 4

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 4
1.2 Lage und Bestand 5
1.3 Verkehrliche Anbindung 5
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umfeld 5
1.5 Art der Planung und Verfahren 6
1.6 Alternative Planungsvarianten 6

2. Planerische Vorgaben 7

2.1 Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz 7
2.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und Regionales Raumordnungsprogramm 8
2.3 Flächennutzungsplan 9
2.4 Bebauungsplan 10
2.5 Stadtentwicklungskonzept 10
2.6 Weitere Vorgaben (nachbarliche Belange) 11

3. Inhalt der Planung 11

4. Umwelt 12
4.1 12

5. Klimaschutz und Klimaanpassung 16

6. Immissionen / Lärmschutz

7. Oberflächenentwässerung

8. Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung 23

10. Hinweise 24

11. Verfahrensvermerke

Anlagen:

1. Abhandlung der Umweltbelange

1. Grundlagen der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 116 soll im südöstlichen Teilbereich geändert werden. Die vorliegende Begründung beschränkt sich daher in ihrer Betrachtung auf diesen Abschnitt des Bebauungsplans bzw. der Änderungsplanung.



1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In unmittelbarer Nähe des rechtskräftigen Bebauungsplans 116 „Süderneuland / Siedlungsschloot“ befindet sich nordöstlich die zweizügige Grundschule Süderneuland sowie eine Sporthalle und weitere Sportanlagen. Die baulichen Anlagen der Grundschule sind stark sanierungsbedürftig, eine wirtschaftlich tragbare Sanierung des Bestands ist nicht möglich. Aus finanziellen und organisatorischen Gründen wird eine Container-Lösung für einen zwischenzeitlichen Umzug im Fall von Abriss und Neubau der Schule am bisherigen Standort ausgeschlossen.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2002 wurde eine Fläche für erweiterte Nutzungen im inhaltlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Schul- und Sportzentrum Süderneuland vorgehalten. Diese Fläche sollte städtischen Nutzungsansprüchen wie u.a. der Schaffung von Spiel- und Grünflächen für das Schul- und Sportzentrum dienen und wurde mit dem Ziel einer möglichst großen planerischen Flexibilität als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der direkten Nachbarschaft dieser Fläche zur Grundschule Süderneuland, soll der Neubau für die

Schule auf dieser Fläche errichtet werden. Die stabilen und sich entwickelnden Schülerzahlen machen die Planung einer dreizügigen Grundschule, die auch die Bedürfnisse einer Ganztagsbetreuung berücksichtigen sollte, erforderlich. Die Nutzung der Fläche für eine Schulnutzung ist gemäß der rechtskräftigen Festsetzung als Mischgebiet nicht zulässig, sondern erfordert die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Da die Änderung dieser Festsetzung die Grundzüge der Planung berührt, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich.

1.2. Lage und Bestand

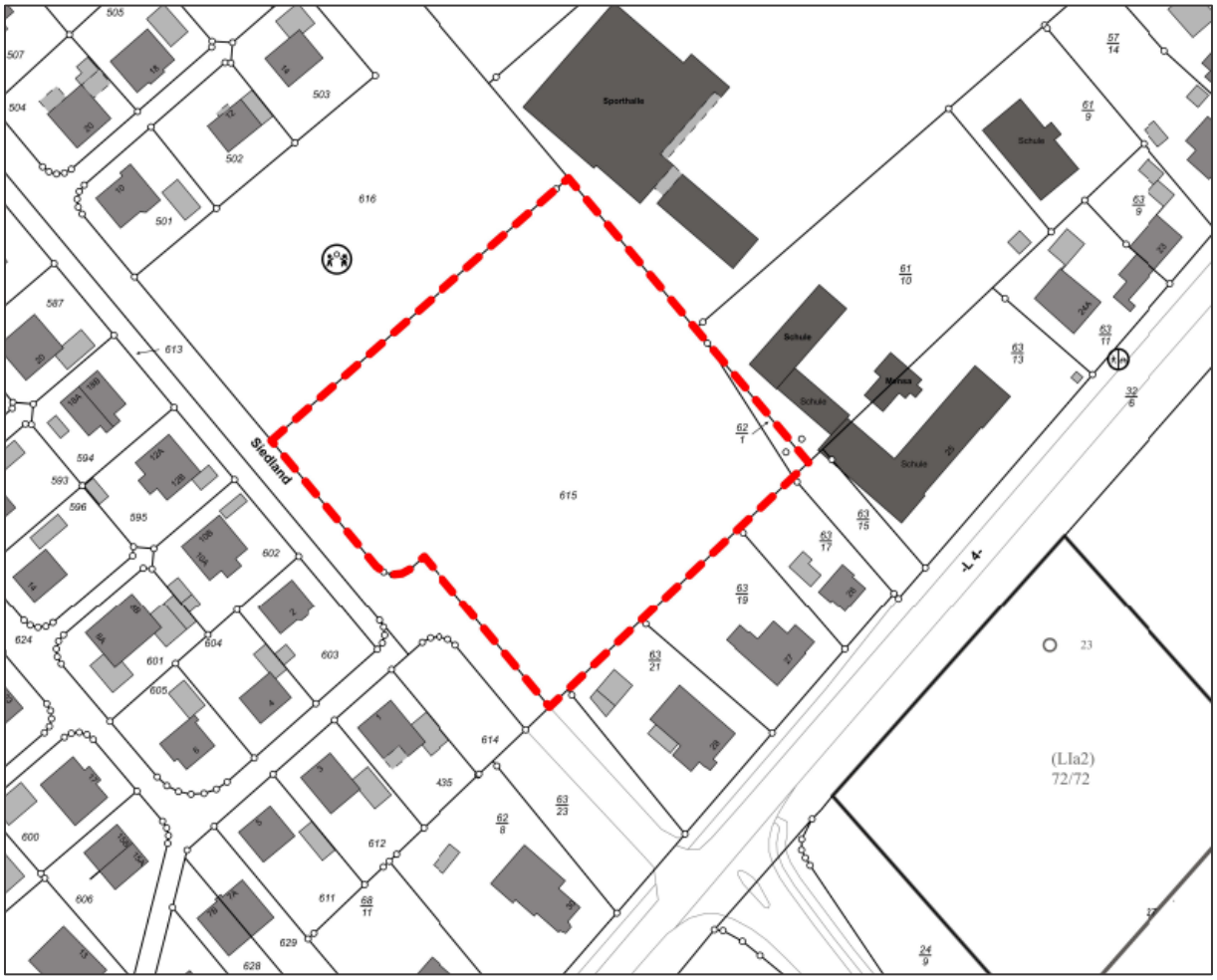
Das Plangebiet befindet sich an der Einmündung der Straße Siedland in die Landesstraße 4 (Wurzeldeicher Straße) im Ortsteil Süderneuland.
Das Gebiet ist bisher nicht bebaut oder versiegelt und stellt ein grasbestandenes Grünland dar, welches außer für das Abhalten von Osterfeuern nicht genutzt wird (s. Abb. Titelseite). Entlang des nördlichen und östlichen Grundstücksverlaufs befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen sowie ein Graben 3. Ordnung an der Ostseite. Ein weiterer Graben 3. Ordnung verläuft entlang der südlichen Grenze.

1.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird direkt durch die anliegende L 4 (hier: Wurzeldeicher Straße) erschlossen, die Richtung Osten an den Knotenpunkt B 72 und Bahnhofstraße anbindet. Von hier aus ist Richtung Norden über die Bahnhofstraße das Stadtzentrum sowie der Ortsteil Norddeich erreichbar. Die B 72 führt Richtung Norden zum Hafen und Bahnstation, Richtung Süden nach Marienhafe und Georgsheil, von wo Anbindung nach Aurich (B 210) und nach Emden (B 72) und darüber hinaus an die Autobahn (A 310).

1.4. Räumlicher Geltungsbereich und Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 8.474 m² und liegt unmittelbar nördlich der Landstraße 4 im Kreuzungsbereich mit der Straße Siedland hinter einer Häuserreihe entlang der L 4. Der genaue Geltungsbereich ist der Abbildung zu entnehmen.
Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein öffentlicher Spielplatz an, im Südwesten die Straße Siedland. In beide Richtungen erstreckt sich darüber hinaus ein allgemeines Wohngebiet. Im Nordosten befindet sich wie beschrieben das Schul- und Sportzentrum Süderneuland, im Südosten eine Reihe mit Wohngebäuden entlang der L 4. Im weiteren Umfeld liegt nördlich der Ortsteil Süderneuland, im Osten das Gewerbegebiet Leegemoor (300 m entfernt) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und Westen.



Geltungsbereich rot umrandet (nicht maßstäblich)

1.5. Art der Planung und Verfahren

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans beinhaltet die Überplanung eines bereits planungsrechtlich gesicherten Innenbereiches. Damit stellt die vorliegende Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dar. Da die Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² beträgt, kann dieser im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Damit kann gem. § 13 Absatz 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Eine Durchführung der Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind gem. § 13 Absatz 3 BauGB nicht erforderlich.

1.6. Alternative Planungsvarianten

Das Ziel dieser Bauleitplanung ist die Zurverfügungstellung einer Fläche für den Neubau der Grundschule Süderneuland. Der neue Standort der Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum jetzigen Standort, der sich in seiner geografischen Lage hinsichtlich seines Einzugsgebietes bewährt hat. Er ist zudem verkehrlich gut angebunden. Die angrenzende Sporthalle sowie weitere Sportanlagen sind im Sinne einer Konzentration verschiedener Nutzungen des Gemeinbedarfs für ähnliche Zielgruppen ein weiteres wichtiges Argument für

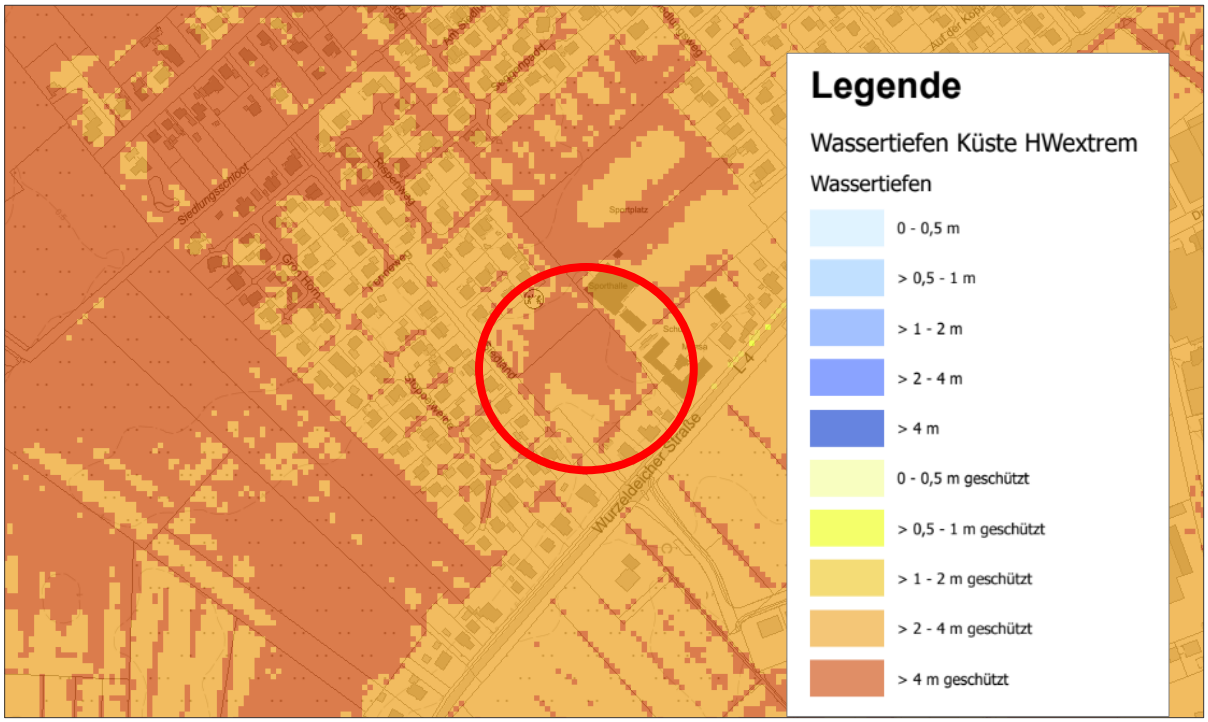
diesen Standort dar. Außerdem soll die bisherige Fläche der Grundschule teilweise auch in Zukunft für Nutzungen des Gemeinbedarfs zur Verfügung stellen. Zuletzt ist die Fläche des Plangebietes bereits im Besitz des Trägers der Grundschule, der Stadt Norden. So ergeben sich insgesamt viele Vorteile für den geplanten Standort der neuen Gebäude für die Grundschule.
Im Gebiet des Ortsteils Süderneuland gibt es keine anderen geeigneten Flächen für den Neubau der Grundschule. Die Alternative einer Sanierung der vorhandenen Gebäude mit zwischenzeitlicher Containerlösung wurde bereits wirtschaftlich überprüft, aber nicht als tragbar bewertet.
Damit bestehen keine Planungsvarianten für die vorliegende Änderungsplanung.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Bundesraumordnungsplan für Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind gemäß dem Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) vom 01.09.2021 die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen.

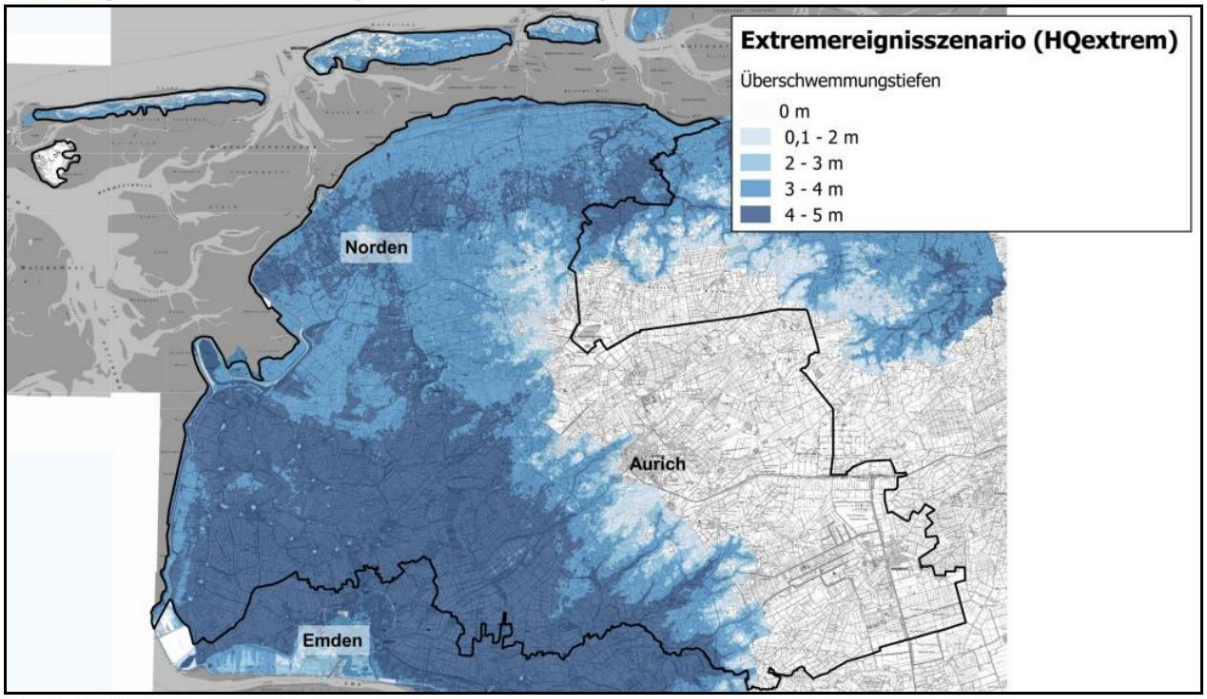
Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt.
Gem. den Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von 2 - 4 m (s. Abb. S. 6 unten und S. 7 Mitte). Angaben



zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich. Das entsprechende Szenario ist auch in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. S. 7 Mitte).

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein (s. Abb. unten). Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für schulische Zwecke besteht demnach an sich eine beträchtliche Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung. Die Grafik des Szenarios für den Fall einer Überschwemmung bei extremem Hochwasser bzw. Deichbruch (s. Abb. S. 10) zeigt jedoch, dass nicht nur das Plangebiet, sondern mehr als die Hälfte aller Flächen im Landkreis Aurich von einer Überschwemmung mit einer Wassertiefe von mehr als 3 m betroffen sein würden. In diesem Sinne können für das Plangebiet dieselben Bedingungen bzw. Risiken in Anspruch genommen werden, wie für die überwiegenden bestehenden Flächen des Landkreises.

Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

2.2. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und Regionales Raumordnungsprogramm

Das vorliegende Plangebiet befindet sich in einem planungsrechtlich gesicherten Bereich. Durch die vorliegende Änderungsplanung der Errichtung einer neuen Grundschule wird die Funktion der Stadt Norden als Mittelzentrum im Sinne der Entwicklung der Bildungsinfrastruktur gestärkt. Negative Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich in seiner Zeichnerischen Darstellung sind auf der folgenden Abbildung dargestellt. Demnach stehen die Planungsabsichten der Änderungsplanung den Belangen des RROP nicht entgegen.

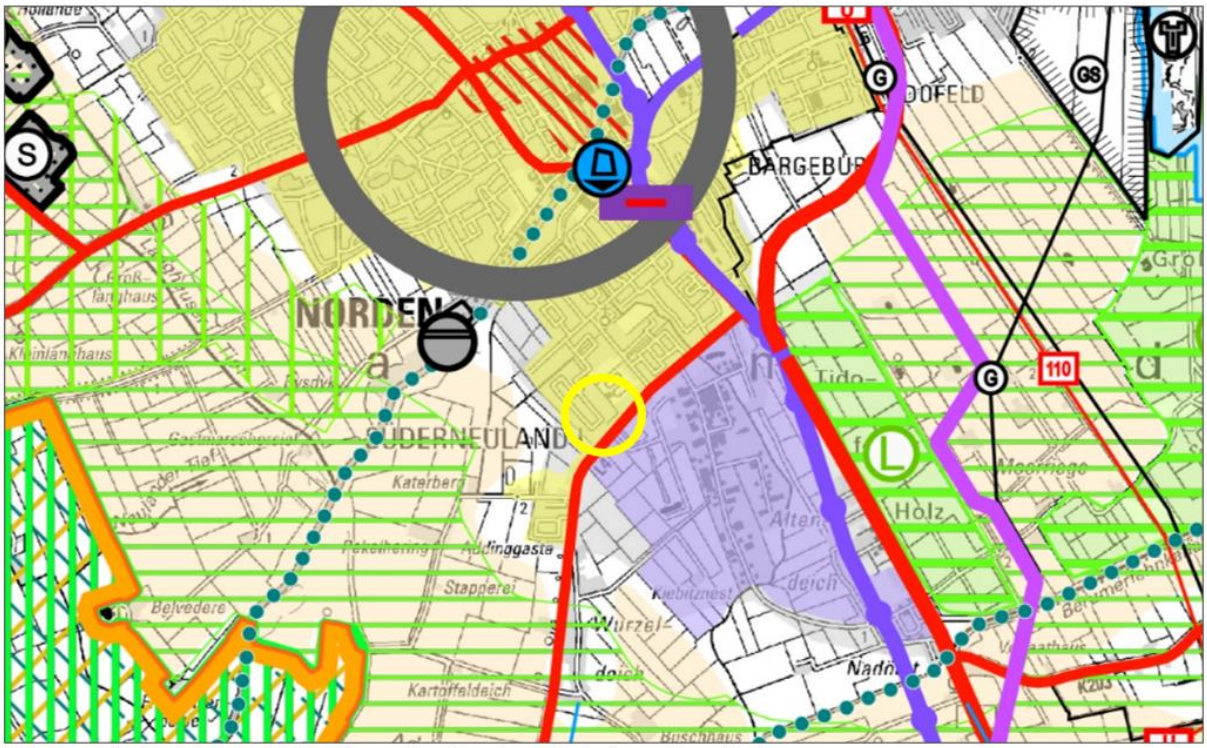


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP; Plangebiet liegt innerhalb des gelben Kreises

2.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich dieser Änderungsplanung ein Mischgebiet dar. Damit weicht die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da die vorliegende Planung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird nach Aufstellung des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

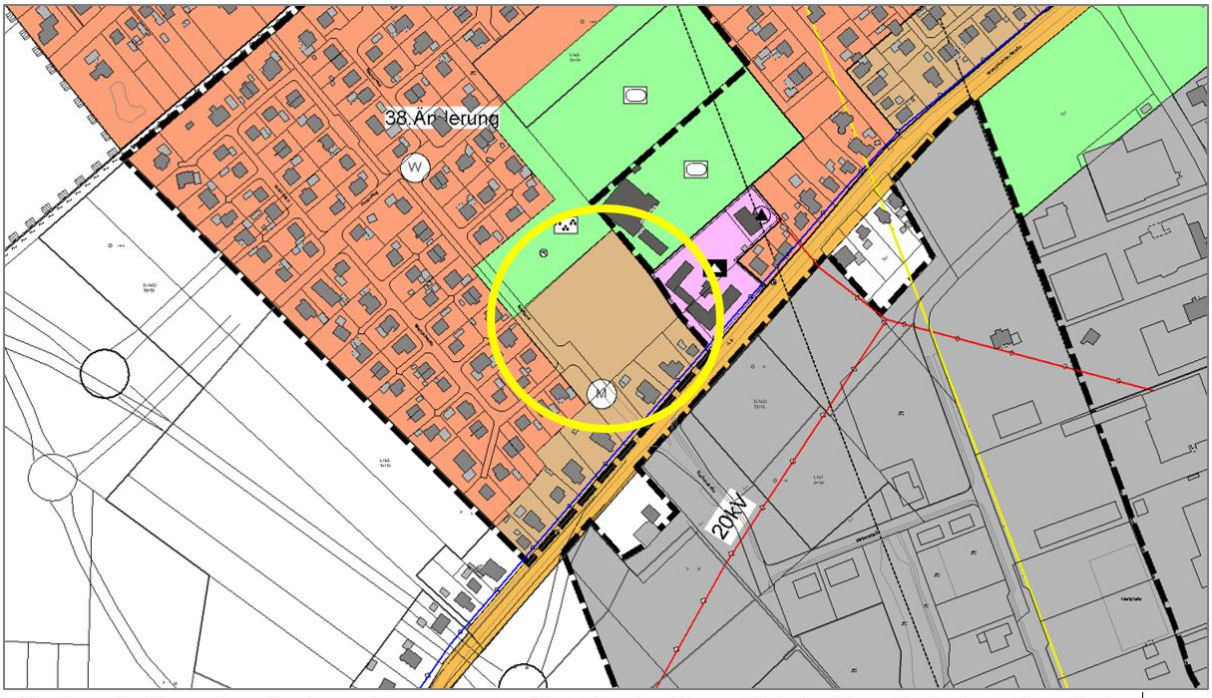


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden, Plangebiet liegt innerhalb des gelben Kreises

2.4. Bebauungsplan

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 116 aus dem Jahr 2002 wurde bereit unter Kapitel 1.1 eingegangen. Die Festsetzungen der durch die Änderungsplanung überplanten Flächen des derzeitigen Bebauungsplans verlieren ihre Wirksamkeit und werden durch die Festsetzungen der Änderungsplanung ersetzt.

2.5. Stadtentwicklungskonzept

Zur Identifikation und Steuerung der räumlichen, historischen, sowie strukturellen Gesamtentwicklung der Stadt Norden wurde 1997 ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) aufgestellt, das im Jahr 2018/2021 fortgeschrieben und im Juli 2022 vom Stadtrat beschlossen wurde.
Das STEK sieht für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) vor und stimmt damit mit den bisherigen Aussagen der Bauleitplanung überein bzw. ist aus diesen abgeleitet. Die Begründung für die Änderung dieser Planung kann auf diesem Hintergrund auch für die Abweichung der vorliegenden Planung von den Aussagen des STEK herangezogen werden.

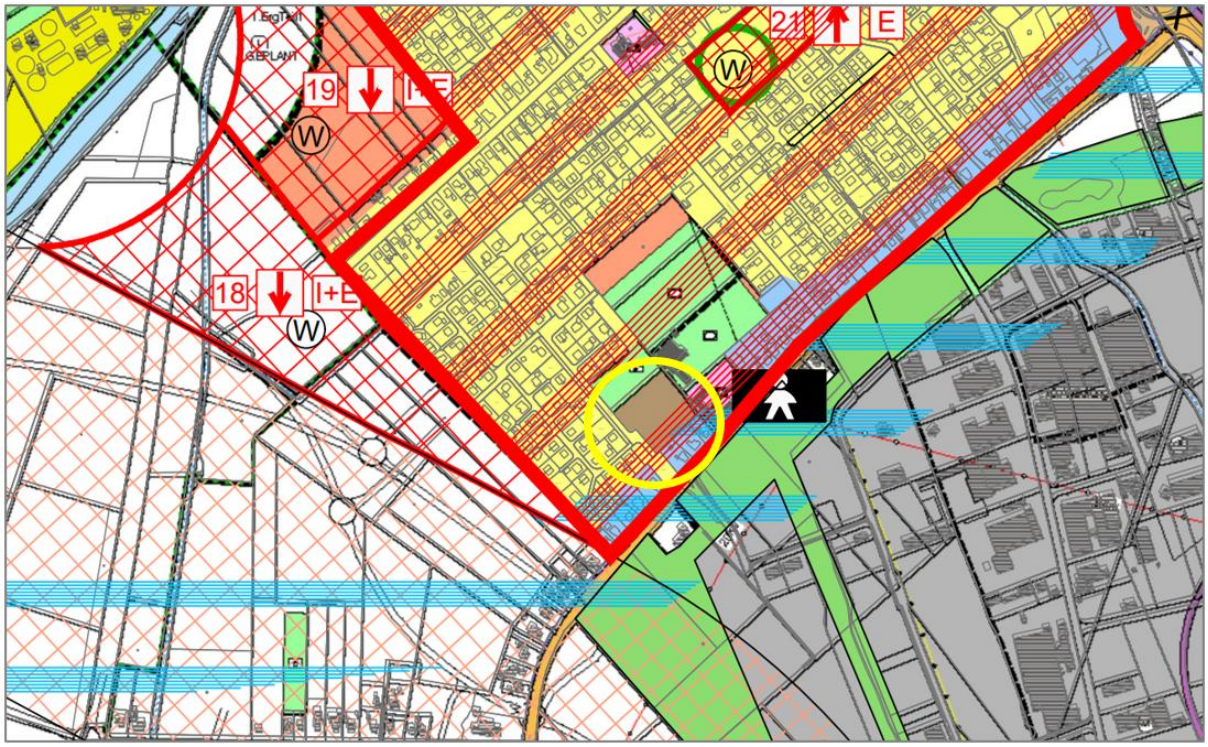


Abb.: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept; das Plangebiet liegt im gelben Kreis

2.6. Weitere Vorgaben (Nachbarliche Belange)

Bei der vorliegenden Bauleitplanung wird eine geplante Mischnutzung in eine Gemeinbedarfsfläche für Schulen umgewandelt. Die umliegenden Nutzungen Wohnen, Schule sowie sportliche Einrichtungen werden durch die von der zukünftigen Nutzung immissionsrechtlich nicht beeinträchtigt.
§ 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) führt im Wortlaut aus: „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Es finden sich in der direkten Umgebung keine besonders sensiblen Nutzungen wie Krankenhäuser oder Pflegeeinrichtungen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der hervorgerufene Kinderlärm eine Ausnahme des Regelfalls i. S. des Satzes 1 des § 22 Abs. 1 BImSchG darstellt. Der Kinderlärm als Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung ist daher als sozialadäquat hinzunehmen.

3. Inhalt der Planung

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Neben einer GRZ von 0,6, max. zwei Vollgeschossen und dem bebaubaren Bereich, sollen keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, um eine der Nutzung als Schule optimale Struktur, Erschließung, Form und Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

4. Umwelt

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Für die derzeit zulässige Nutzung der - ursprünglich landwirtschaftlich genutzten - Fläche als Mischgebiet wurde gem. der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb dessen auf Flächen am Marschweg festgesetzt.

Die Belange des Umweltschutzes müssen aber dennoch - soweit vorliegend - bei der Abwägung berücksichtigt werden und wurden im Rahmen einer Abhandlung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet.

Bei einer Begehung des Plangebietes wurde festgestellt, dass sich das Plangebiet im Laufe der Jahre nach der Aufstellung des Bebauungsplans 116 „Siedlungsschloot/Süderneuland“ von einer landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Fläche zum Großteil in eine Nährstoffreiche Nasswiese sowie auf einer kleineren Fläche in ein Schilf-Landröhricht entwickelt hat. Durch diese Steigerung der Wertstufen des Plangebietes ist eine weitere Kompensation erforderlich. Dazu ein Auszug auf der Abhandlung der Umweltbelange und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

„Vom Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung (§14 BNatSchG) erheblich betroffen sind die Schutzgüter Boden und die damit zusammenhängenden abiotischen Faktoren, sowie Arten und Lebensgemeinschaften (hier: Vegetation). Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt nach BREUER (1994/2006).
Mit Beginn der Baumaßnahmen wird die Vegetation im Eingriffsbereich entfernt. Schwer regenerierbare Biotope (25 – 150 Jahre) sind nach BREUER (2006) im Verhältnis 1:2 zu kompensieren (Hier: ca. 1.885 m² Schilf-Landröhricht (NRS), ca. 5.513 m² Nährstoffreiche Nasswiese (GNR)). Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.398 m² x 2 = 14.796 m². Nach BREUER (2006:53) sind für das Schutzgut Boden der vorliegenden Wertstufe Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:0,5 anzusetzen (sowohl für voll- als auch für teilversiegelte Oberflächen). Insgesamt sind als Kompensation für den erheblichen Eingriff in dieses Schutzgut einschließlich der übrigen von der Versiegelungsmaßnahme betroffenen abiotischen Schutzgüter (6.779 m² x 0,5 =) rd. 3.390 m² erforderlich. Davon abzuziehen ist der im rechtsgültigen Bebauungsplan seinerzeit festgesetzte Kompensationsbedarf für eine Versiegelung von maximal 75 % (bei GRZ 0,5), welches einer Versiegelungsfläche von (8.474 m² x 0,75 =) rd. 6.356 m² entspricht.
Die Kompensationsflächen aus der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan (2002) wurden auf den Flurstücken 1/2, 3, 4, 5, 6, 7 und 2/2 der Flur 8 in der Gemarkung 030105 Norden durchgeführt. Hier wurde u.a. Intensivgrünland (GI, GA) extensiviert sowie mind. fünf Vieh-tränken, Blänken und Marschbeetstruktur mit der wasserwirtschaftlichen Möglichkeit auf flächeninternen Grabenaufstau durch Überlaufbauwerke angelegt.

Für das Schutzgut Boden sind von den erforderlichen 3.390 m² die für diese Fläche bereits kompensierten 6.356 m² abzuziehen. Die hier anfallenden „Überkompensation“ ist in die Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften einzustellen. Der Kompensationsbedarf beträgt somit:

– Für die abiotischen Schutzgüter:

➢ Boden u. a.: (3.390 – 6.356 = - 2.966) 0 m²
➢ Für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“, Biotoptypenentwicklung:
(14.796 – 2.966 =) 11.830 m²

Beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind gleichwertige Biotoptypen auf doppelter Fläche herzustellen. Von dem (1.885 m² x 2=) 3.770 m² Schilf-Röhricht (NRS) sind anteilsmäßig 1.483 m² abzuziehen, sodass 2.287 m² verbleiben, die bevorzugt als Gewässerrandstreifen zu entwickeln sind. Von (5.513 m² x 2=) 11.026 m² Nährstoffreicher Nasswiese (GNR) sind anteilsmäßig 1.483 m² abzuziehen, sodass 9.543 m² verbleiben, diese ist mit den von DRACHENFELS (2021:268ff) aufgeführten Kennarten auf Flächen der Wertstufen I und/oder- II zu entwickeln.

Die Entwicklung gem. der o.g. Abhandlung von 2.287 m² als Gewässerrandstreifen sowie von 9.543 m² als Nasswiese werden auf einer städtischen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Westermarsch 1 (Flur 3, Flurstücke 54/1 und 55) vorgenommen.

5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel ist nach § 1a Abs. 5 BauGB mit geeigneten Maßnahmen Rechnung zu tragen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 setzt anstelle eines Mischgebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Das neue Schulgebäude soll unter den Kriterien der Nachhaltigkeit errichtet werden. Flach geneigte Dächer nehmen Photovoltaik-Anlagen auf bzw. werden begrünt und dienen somit der Wasseraufnahme wie auch der Abkühlung durch Verdunstung. Die Oberflächenentwässerung soll in geeigneter Weise dazu beitragen, dass das Niederschlagswasser auf dem Plangebiet versickern kann, bzw. in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten wird und somit der Abkühlung der Umgebungsluft dienen kann. Ein Grünflächengestaltungsplan stellt sicher, dass neben den bebauten und versiegelten Bereichen auch begrünte und schattenspendende Flächen hergerichtet werden.
Die für das Klima bzw. dessen Schutz relevanten Bodenfunktionen (Abkühlung und Speicherung von CO_2), welche durch die Bodenversiegelung verloren gehen, sind durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen angemessen kompensiert.

6. Immissionen / Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist auch eine Aussage zum Schallimmissionsschutz erforderlich. Es soll der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Landesstraße L 4 „Wurzeldeicher Straße) ermittelt und beurteilt werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Schule wird lediglich die Tageszeit betrachtet.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führen zu dem Ergebnis, dass während der Tageszeit innerhalb des Plangebietes die zugrunde gelegten Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Verkehrslärm eingehalten werden.

Die entsprechende schalltechnische Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt

7. Oberflächenentwässerung

Für die Konzeption der Rückhaltung und Ableitung der Oberflächenwasser wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches der Begründung als Anlage beigelegt wird. Demnach wird zur Rückhaltung der Oberflächenwasser ein Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes angelegt.

8. Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die zeichnerischen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Da es sich um ein Gebiet für den Gemeinbedarf handelt und die Stadt Norden als Bauherrin für die baulichen Anlagen im Plangebiet fungiert, werden weiterführende textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die weitern Planinhalte werden unter Abstimmung der relevanten Fachdienste erarbeitet.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes findet über die Straße Siedland statt. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

9.2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband, OOWV.

9.3. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom/Gas erfolgt durch die EWE AG.

9.4. Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

9.5. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist bzw. wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge der DVGW W 405 von mind. 1.600l/Min bzw. 96 m^3/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde vorzuhalten. Die notwendigen Leitungen können an das Leitungsnetz des Oldenburgisch-ostfriesischen Wasserverbands angebunden werden.

9.6. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Stadt Norden. Hierzu wird ein Anschluss an die Abwasserkanäle im Straßenraum verlegt.

10. Hinweise

10.1. Begrünung von Außenwänden, Nisthilfen

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z. B. Verbesserung des Mikroklimas) wird empfohlen, einige Gebäudewände zu begrünen. Außerdem wird empfohlen, Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben sowie Vogel- und Fledermauskästen zur Unterbringung der lokalen Fauna aufzuhängen.

10.2. Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtungen sollten nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen mit UV- freiem Licht versehen werden. Die Farbtemperatur sollte möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein.

10.3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Norden unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

10.4. Altablagerungen, Abfälle, Bodenverunreinigungen

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

10.5. Bodenaushub und Bodenbehandlung

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

10.6. Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z0 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 Z2 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 Z0-Werte der LAGA 20-Mitteilung eingehalten werden.
Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

11. Verfahrensvermerke gem. BauGB 2023

Die nachfolgenden Hinweise zum Verfahren dieser Bauleitplanung werden verfahrensbegleitend in die Begründung eingestellt.

11.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 10.03.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 116, 1. Änderung „Süderneuland / Siedlungsschloot“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ……. ortsüblich bekannt gemacht worden.

11.2. Veröffentlichung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am …….. ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Aurich, durch Aushang im Rathaus sowie im Internet bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde zusammen mit der Begründung vom …… bis zum ……. auf der Internetseite der Stadt Norden veröffentlicht und hat außerdem in diesem Zeitraum im Fachdienst Stadtentwicklung, Am Markt 15 in 26506 Norden ausgelegen.

11.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ……. ihre Stellungnahme abzugeben.

11.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Norden hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

11.5. In Kraft treten

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden ist am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Norden, Bürgermeister

....