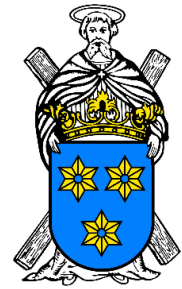


Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 1 Ostermarsch,

1. Änderung und Erweiterung „Lüttje Hörn“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO



Begründung

(Vorentwurf)

Stand: 19.02.2026



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



Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Lage und Bestand	5
1.3 Verkehrliche Anbindung	6
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.5 Immissionen	7
1.6 Art der Planung und Verfahren	7
1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	8
1.8 Bedarfsnachweis Eigenentwicklung	9
2. Planerische Vorgaben	10
2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	10
2.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	12
2.3 Regionales Raumordnungsprogramme	13
2.4 Flächennutzungsplan der Stadt Norden	15
2.5 Stadtentwicklungskonzept	16
2.6 Bebauungsplan	17
2.7 Nachbarliche Belange	19
3. Städtebauliches Konzept	19
4. Inhalt der Planung	19
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
4.3 Überbaubare Flächen	20
4.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	20
4.5 Freiflächenkonzept	21
4.6 Gestaltung	22
4.7 Oberflächenentwässerung	22
5. Festsetzungen	22
5.1 Textliche Festsetzungen	22
5.2 Örtliche Bauvorschriften	29
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	35
7. Umweltbericht und FFH-Vorprüfung	36
8. Klimaschutz, Klimaanpassung und Boden	39
9. Immissionen / Lärmschutz	40
10. Verkehrliche Untersuchung	41
11. Oberflächenentwässerung	41
12. Flächenbilanz	41
13. Hinweise	42

14. Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2024

45

Anlagen:

- Umweltbericht; Galaplan Groothusen (Stand, 11.02.2026)
- FFH-Vorprüfung; Galaplan Groothusen (Stand, 11.02.2026)

1. Grundlagen der Planung

1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Ostermarsch ist von den 11 Ortsteilen Nordens die Ortschaft mit den geringsten Einwohnerzahlen und mit derzeit sinkender Tendenz. Dieser Rückgang der Bevölkerungszahl ist unter anderem auf das fehlende Angebot an Bauland zur Schaffung von Wohnraum für junge Familien aus der Ortschaft und andere Bauwillige zurückzuführen. Die letzte Planung zur Schaffung von Wohnraum liegt über 50 Jahre zurück.

Um diese Tendenz aufzuhalten, die Entwicklung der Dorfgemeinschaft zu stärken und letztlich die bestehende Infrastruktur zu sichern, ist es die Absicht der Stadt Norden neues Wohnbauland zu schaffen. Dazu bietet sich eine bauleitplanerisch überplante Fläche in direkter Anbindung an die einzige Wohnbausiedlung von Ostermarsch an. Diese hat sich entlang der Straße Lüttje Hörn entwickelt. Bereits in der Entstehung dieser Siedlung wurde die Erschließung einer weiteren unbebauten, angrenzenden Fläche vorgesehen. Entsprechend ihrer Absichten wurde diese Fläche mit einer Größe von ca. 1 ha 2024 von der Stadt Norden erworben.

Dabei ist es die Absicht der Stadt Norden, die Baugrundstücke im Hinblick auf sozial- und familienpolitische Ziele nicht in den privaten Wohnungsmarkt zu geben, sondern mit der Zielrichtung bezahlbaren Wohnraums zu veräußern oder zu verpachten. Außer diesem Instrument wird die Vergabe der Wohnbauplätze unter Anwendung bestimmter Kriterien und hinsichtlich der o.g. sozialpolitischen Ziele stattfinden. Dadurch soll eine den Bedürfnissen der Ortsentwicklung entsprechende Zusammensetzung der Einwohnerschaft gewährleistet werden. Zielgruppen für die Vergabe der entstehenden Bauplätze sind junge Familien und ortsansässige Bauwillige, die durch ihre gesellschaftliche Verwurzelung und ihr Engagement für das Allgemeinwohl der Bevölkerung in Ostermarsch und darüber hinaus einen Beitrag zum Erhalt der Ortschaft leisten. Der Ausschluss der Schaffung von Wohnraum für das Ferienwohnen ist eine weitere wichtige Komponente der Wohnungspolitik für die Bewohner des Ortsteils Ostermarsch.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans für die benannte Siedlung „Lüttje Hörn“ erforderlich. Dabei werden nicht nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen die zukünftige Wohnbebauung stattfinden soll, sondern auch die bestehende Siedlung überplant. Bei letzterer sollen bisher nicht vorhandene Baugrenzen festgelegt und ein Teil der bestehenden Bebauung, der sich momentan außerhalb des bebaubaren Bereiches auf der landwirtschaftlichen Fläche befindet, planungsrechtlich abgesichert werden. Im südlichen Bereich wird eine teils überbaute, straßenbegleitende Fläche überplant, um einen neuen Fuß und Radweg entlang der Landesstraße und im Anschluss an das neue Wohngebiet sowie eine Not-Zufahrt an derselben Stelle planungsrechtlich vorzubereiten. Weitere wichtige Planungsinhalte sind neben einer gesicherten Erschließung die angemessene Kompensation der Versiegelung sowie der weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter, die Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung und die naturnahe Oberflächenentwässerung, etc. Der o.g. Ausschluss von Ferienwohnen soll zudem für die gesamte Siedlung (alter und neuer Bereich) gelten.

Die vorliegende Änderungs- und Erweiterungsplanung wurde dabei bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1981 durch die Darstellung der betreffenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet vorbereitet.

1.2. Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m östlich des Zentrums von Ostermarsch. Im Westen und Osten grenzt es direkt an die vorhandene Bebauung an der Straße Lüttje Hörn an. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 5 (Landstraße). Im weiteren Umfeld befinden sich neben dem Dorfzentrum (500 m westlich), ein landwirtschaftlicher Betrieb (300 m östlich), die Deichlinie (2 km nördlich) sowie hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf der Fläche des östlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie unmittelbar südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Baudenkmale.

Das Plangebiet der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen B-Plans besitzt eine Größe von 4,2 ha und beinhaltet die bestehende Wohnsiedlung mit 24 Wohngrundstücken, eine als Wiese genutzte Fläche mit einem abgeäunten Bereich zur privaten Tierhaltung sowie eine schmale Fläche entlang der Landesstraße, die mit einem Ende der 60-er Jahre errichteten Doppelhaus bebaut wurde. Die Fläche (o.g. Wiese) für das neue Wohngebiet liegt nur etwa 10m von der Landesstraße entfernt, wird aber nicht von der Landesstraße, sondern durch einen kurzen Stichweg zwischen zwei Baugrundstücken von der Lüttje Hörn aus erschlossen.

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Graben 2. Ordnung, nördlich davon sowie südlich und östlich der bestehenden Bebauung verlaufen Gräben 3. Ordnung. Zum östlichen Feldrand und zur Landstraße hin befinden sich einige Gehölze sowie einige Nadelhölzer im westlichen Bereich der Wiese.

Das Plangebiet sowie sein Umfeld sind auf den folgenden Luftbildern dargestellt.





1.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird anhand einer neuen Anbindung direkt über die Landesstraße 5 (L 5) von Norden nach Ostermarsch erschlossen. Über die L 5 besteht in Norden die Anbindung an die Bundesstraße 72, die in Richtung Norden zum Fährhafen Norddeich und den Bahnhof Norddeich Mole führt. Nach Süden besteht über die B 72 die Anbindung an die B 72 Richtung Aurich bzw. die B210 Richtung Emden mit Anbindung an die BAB 31 Richtung Leer/Oberhausen oder Oldenburg.

In Richtung Osten sind über die L 5 die Küstenorte Neßmersiel, Bengersiel, etc. sowie anbindend die Städte Esens und Wittmund zu erreichen.

An der Einmündung der Lüttje Hörn in die Landesstraße 5 ist zudem eine Haltestelle der ÖPNV vorhanden.

1.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befindet sich direkt nördlich der Landstraße 5 und umfasst die Straße Lüttje Hörn sowie die angrenzenden Grundstücke.

Der Geltungsbereich ist in dem folgenden Auszug der Katasterkarte zu erkennen.



Abbildung: Räumlicher Geltungsbereich 1. Änderung und Erweiterung B-Plan 01 Ostermarsch „Lüttje Hörn“

1.5. Immissionen

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die Immissionen „Verkehrslärm“, der von der Landesstraße L 5, sowie „Gewerbelärm“, welcher vom südlich gelegenen Windpark ausgeht, untersucht und deren Ergebnisse sowie mögliche, daraus folgende Festsetzungen in dieser Begründung vorgestellt. 300 m östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der eine Hühnerfarm beinhaltet. Es wird angenommen, dass hiervon keine beträchtlichen Immissionen ausgehen.

1.6. Art der Planung und Verfahren

Die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans beinhaltet die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bauland und damit einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB, der auszugleichen ist. Die so geartete Planung stellt damit keine Maßnahme der Innenentwicklung dar und kann nicht nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Aus diesen Gründen wird der geänderte und erweiterte Bebauungsplan in einem zweistufigen Verfahren aufgestellt, als Angebotsbebauungsplan gem. § 9 BauGB mit örtlichen Gestaltungsvorschriften. Das Norder Baulandmanagement findet in Teilen Anwendung.

1.7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den Ortsteil Ostermarsch stellt sich eine relativ eindeutige Ausgangsposition in der Alternativenprüfung dar. Für eine gebündelte, planungs- und eigentumsrechtlich und hinsichtlich der Erschließung abgesicherte Schaffung von Wohnraum ist im Ortsteil Ostermarsch das vorhandene Plangebiet prädestiniert bzw. ist keine andere Fläche vorhanden.

Alternativ dazu ist die Schaffung von Wohnraum in leerstehenden Gebäuden und/oder auf freien Grundstücken in der Ortschaft zu prüfen. Eine Analyse hat folgenden Bestand an leerstehenden Häusern ergeben: Lüttje Hörn Nr. 4, Landstraße Nr. 33, Nr. 37, Nr. 40, Nr. 48 und Nr. 58. Ein freies Grundstück gibt es zwischen der Landstraße 52 und 54.

Bei der Planung von (neuem) Wohnraum bestehen im Allgemein und - hinsichtlich der Ortschaft Ostermarsch - im Besonderen bestimmte Kriterien, die von zukünftigen Wohnbauplätzen, deren Umfeld sowie weiteren Rahmenbedingungen erfüllt werden sollten. Dabei stehen die Sicherheit und der Schutz (vor Lärm z.B.) der zukünftigen Bewohner an oberster Stelle. Weitere wichtige Kriterien sind Erschließung, Verfügbarkeit, Nachhaltigkeit des Bauens und Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei einer Abwägung der beiden Planungsmöglichkeiten (Neubausiedlung vs. Altbausanierung/Baulücke) auf Grundlage der wichtigsten Kriterien bei der Schaffung von Wohnraum kann das Ergebnis in einer Darstellung von Vor- und Nachteilen der jeweiligen Planungsmöglichkeit dargestellt werden. Einen bedeutenden Einfluss auf die Abwägung nimmt über die reine Bewertung der Kriterien hinaus die Frage der Zielgruppe, für welche Wohnraum geschaffen werden soll (s. Erläuterung in Kapitel 1.1).

A. Neubausiedlung Lüttje Hörn

Vorteile

- Lage und Bebauungsmöglichkeiten entsprechen den Anforderungen der Zielgruppen der Wohnraumpolitik
- Sichere Erschließung, sichere Zufahrt zu den Grundstücken
- Sicherer Aufenthalt im Bereich vor den Grundstücken (insbesondere für Kinder)
- Geschützte Lage hinsichtlich Verkehrslärms
- Ver- und Entsorgung gem. aktuellen technischer Anforderungen
- Gesicherte Verfügbarkeit (eigentums- und planungsrechtliche Absicherung)
- Einhaltung der energetischen Standards im Neubau

Nachteile

- Beeinträchtigung einiger Schutzgüter (Versiegelung, Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, Beeinträchtigung des Ortsbildes „Straßendorf“)
- Ggf. höhere CO₂ – und Energiebilanz der Neubauten

B. Altbausanierung / Baulücke

Vorteile

- Nahezu keine Beeinträchtigung der Schutzgüter
- Ggf. niedrigere CO₂ – und Energiebilanz der Umbauten
- Behebung von Leerständen und damit Sicherung des Ortsbildes „Straßendorf“

Nachteile

- Unsichere Erschließung bzw. Zufahrt zu den Grundstücken durch unmittelbaren Anschluss an die Landstraße
- Kein Aufenthalt/Spielen im Bereich vor den Grundstücken bzw. im Straßenraum möglich
- Direkte Einwirkung des Verkehrslärms
- Unsichere Verfügbarkeit
- Hohe Startinvestition zur Erreichung energetischer Standards

Fazit

Für beide Planungsmöglichkeiten stellen sich eindeutige Vor- und Nachteile dar, wobei die Vorteile der Schaffung von Wohnraum in Lüttje Hörn überwiegen. Der gesicherten Verfügbarkeit von Grundstücken, die hinsichtlich Verkehrssicherheit, Lärmschutz sowie der Möglichkeit einer den heutigen Anforderungen (Raumbedarf und Energieeffizienz) entsprechenden Bebauung eindeutige Vorteile aufweisen, steht der Bestand von Altbauten mit unterschiedlichen Eigentümerinteressen in direkter Lage an der Landesstraße 5 gegenüber. Auch wenn die Auswirkungen auf die Schutzgüter bei dieser Planungsmöglichkeit (B) wesentlich geringer ausfallen, fallen die Vorteile einer Siedlungserweiterung in Lüttje Hörn größer ins Gewicht.

Dabei schließt die Schaffung eines Neubaugebietes das parallele Bemühen um die Revitalisierung leerstehender Gebäude in Ostermarsch nicht aus. Aus den genannten Vorteilen geht hervor, dass eine Weiternutzung dieser Gebäude sinnvoll ist und attraktiv sein kann, ggf. für Bürgerinnen und Bürger passender Zielgruppen bzw. bestimmte Nutzungen (Paare ohne Kinder, Rentner, Zweitwohnsitz, Ferienwohnen).

1.8. Bedarfsnachweis Eigenentwicklung

Der Regionalentwicklungsplan des Landkreises Aurich (Regionales Raumordnungsprogramm) sieht eine Bedarfsberechnung für die Eigenentwicklung der Ortschaften / Ortsteile vor. Hintergrund ist die gesetzliche Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Hierzu wurde eine Arbeitshilfe entwickelt, die es den Städten und Kommunen ermöglicht, in fünf Prüfschritten den Wohnungsbedarf zu ermitteln.

Grundlage für die Prüfung sind die vorhandenen Einwohnerdaten sowie die Baugrunddaten, die sich aus der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan, aus der Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten in Bebauungsplänen, aus Abgrenzungssatzungen sowie aus unbeplanten Innenbereichsflächen zusammensetzen. Für den Ortsteil Ostermarsch wurde eine Prüfung gemäß der Arbeitshilfe des Landkreises Aurich durchgeführt.

Baugrunddaten

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1981 wurden die Flächen der benannten Siedlung Lüttje Hörn als Wohnflächen ausgewiesen. Auch die gem. des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1968 für eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzten Flächen sind im FNP als Wohnfläche dargestellt. Der Ortskern wurde im FNP von 1981 als dörfliches Mischgebiet dargestellt. Außer zwei Änderungen des FNP zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche und eines sehr kleinen Mischgebiet im Ortskern, gibt es keine weiteren Änderungen des Flächennutzungsplanes. Der bis dato einzigen Bebauungsplan für den Ortsteil Ostermarsch ist der benannte B-Plan 001 von 1968. Seither hat es keine weiteren Ausweisungen von Wohnbauland in sonstigen Satzungen oder unbeplanter Innenbereichsflächen gegeben.

Prüfung des Wohnungsbedarfs

Der Ortsteil verfügte im Jahr 2022 über ca. 250 Einwohner. Gemäß 1. Prüfschritt lautet die Formel $(250 \text{ EW} / 1000 \text{ EW} * 4 \text{ Grundstücke/Jahr}) = 1,0 \text{ Grundstücke/Jahr}$. Für den Ortsteil Ostermarsch besteht demnach innerhalb einer 10-Jahresvorschau ein Bedarf von insgesamt 10 Grundstücken.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 001 aus dem Jahre 1968 sind alle Grundstücke bebaut und bis auf ein freies Grundstück innerhalb der Ortschaft gibt es keine weiteren freien und planungsrechtlich abgesicherten Baugrundstücke.

Die letzte Entwicklung von Wohnbauland liegt demnach fast 60 Jahre zurück. Nun soll zur Sicherung des Fortbestehens der Ortschaft der bestehende Wohnbaubedarf langfristig gedeckt werden.

2. Planerische Vorgaben

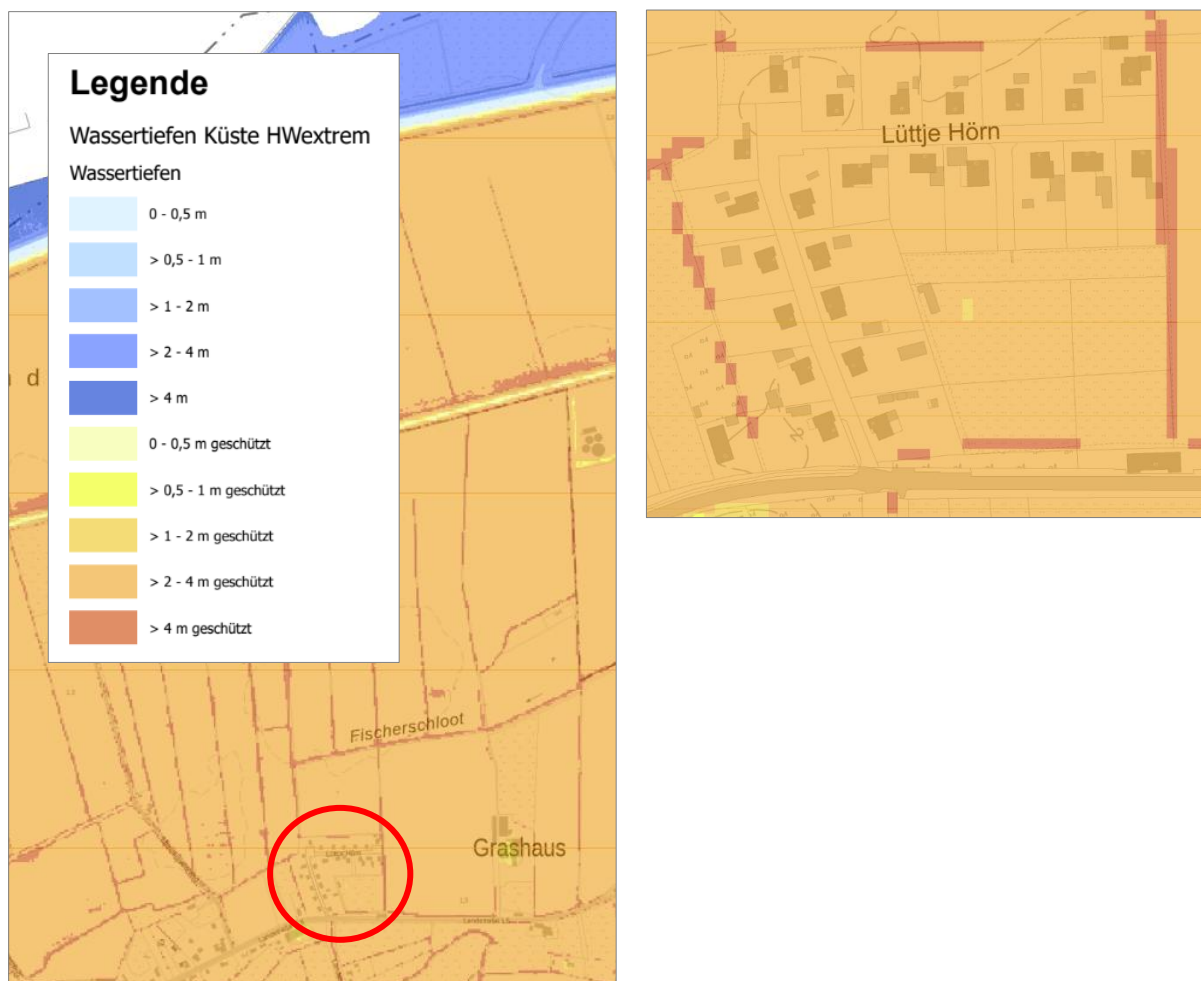
2.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

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, das sich in Küstennähe befindet. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt.

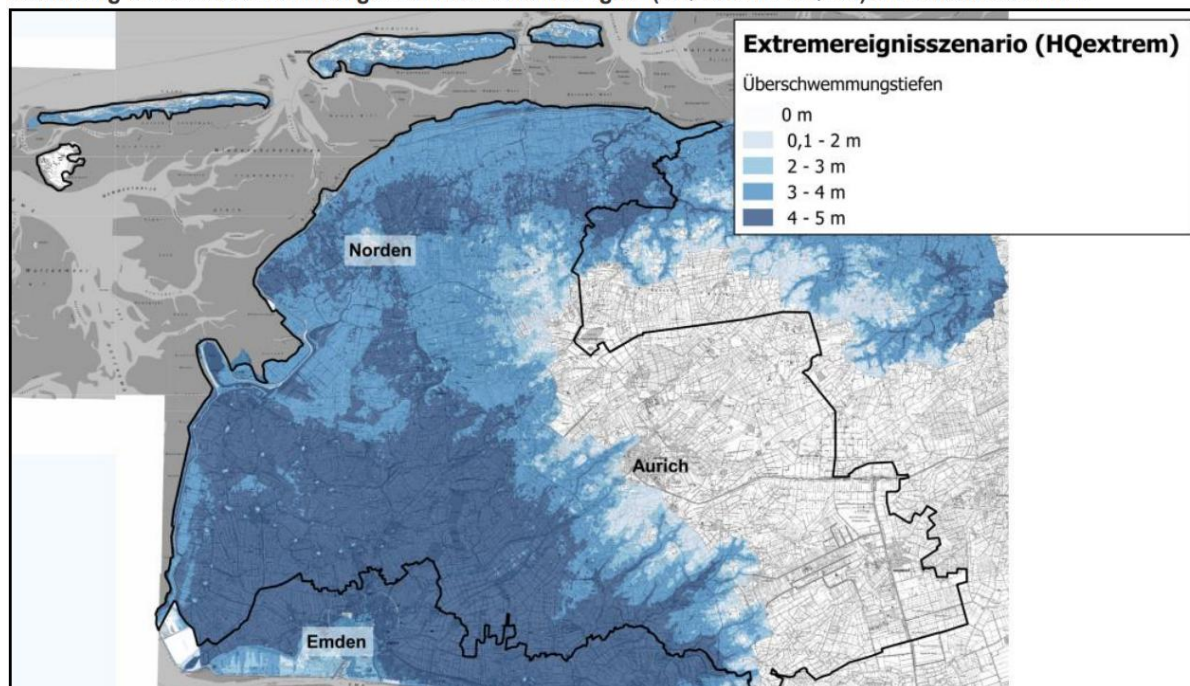
Gem. den Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von 2 – 4m (s. Abb. S. 11). Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich. Das entsprechende Szenario ist auch in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb. S. 11 unten).

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 Wohnzwecke besteht demnach an sich eine hohe 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. 11 unten) zeigt jedoch, dass nicht nur das Plangebiet, sondern mehr als die Hälfte aller Wohnflächen 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 Wohnflächen des Landkreises.



Abbildungen: Wassertiefen Küste HWextrem, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, LGLN

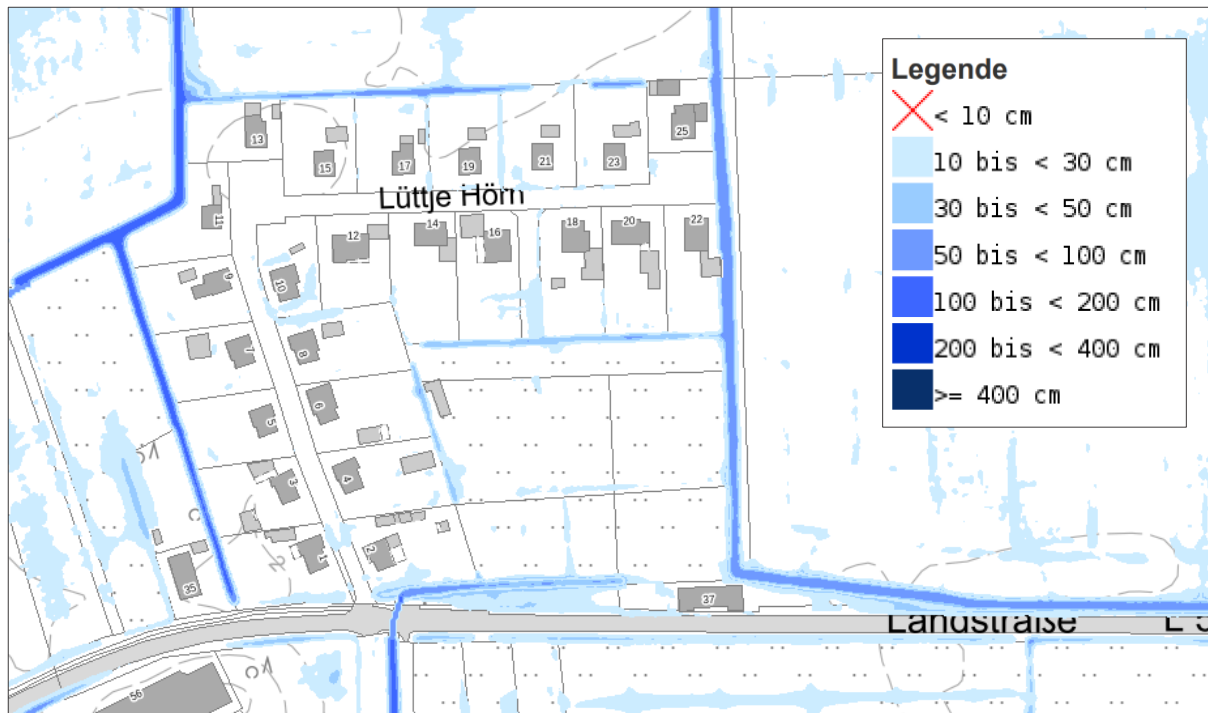
Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

Die Starkregengefahrenkarte (s.u.) gibt die angenommenen Überschwemmungstiefen im jetzigen, unbebauten Bestand der Flächen wieder. Aus der Abbildung ist keine nennenswerte Beeinträchtigung der Flächen bei Starkregen erkennbar. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die betroffenen Flächen zudem baulich überformt und die neue Situation der Entwässerung der Oberflächenwasser wird angemessen in der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Damit stehen die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH dem Vorhaben nicht entgegen.



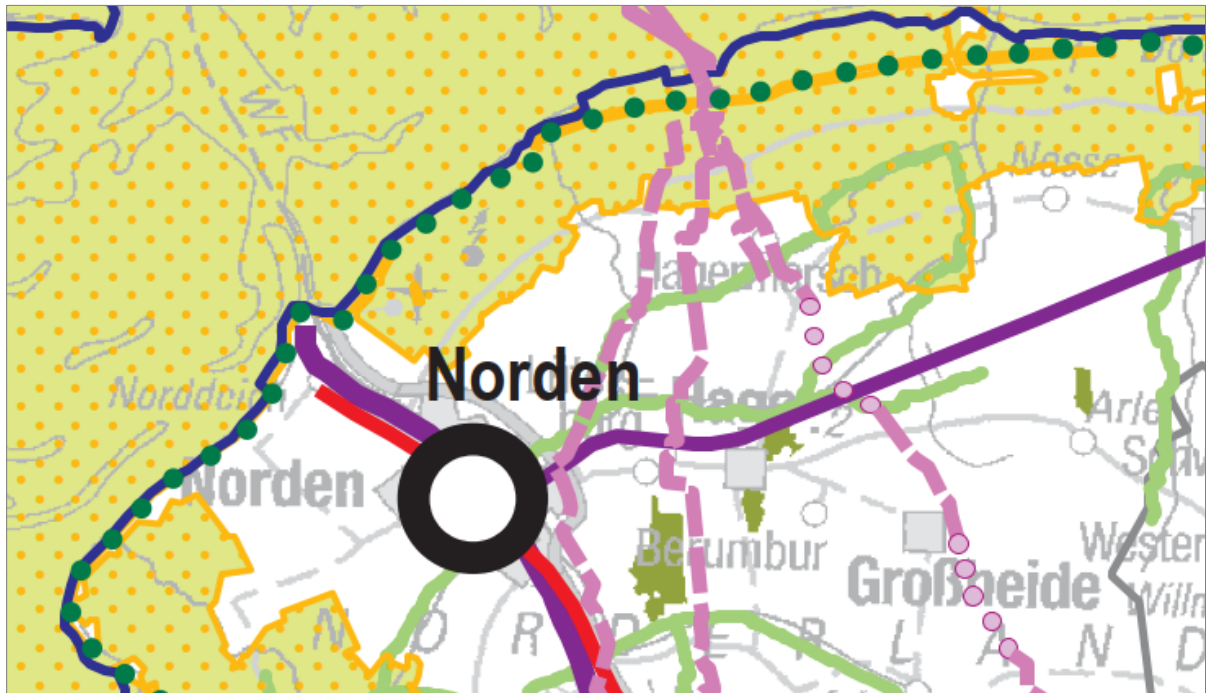
Abbildungen: Überflutungstiefe extremes Regenereignis, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen, LGLN

2.2. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Diese Verordnung in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend des LROP soll in Niedersachsen und seinen Teilräumen eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand in Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken von Landes- und Regionalplanung sollen regionsspezifische Entwicklungspotentiale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilträumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Dabei sind die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur zu sichern und zu verbessern. Raumansprüche sollten bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Die Dörfer sind als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierzu gehört, die Auswirkungen des

demografischen Wandels abzuschwächen, die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen.



Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des LROP, unmaßstäblich

Gegenstand der aktuellen Fassung des LROP (Zeichnerische Darstellung) sind für den Ort Ostermarsch Aussagen zum Biotopverbund innerhalb des Natura 2000 - Gebietes. Es wird der Bereich des Wattenmeeres und Teile der vorgelagerten Marschlandschaft flächig mit dem Entwicklungsziel Biotopverbund versehen. Ebenso ist die Entwicklung eines linienförmigen Biotopverbundes entlang des Norder Tiefs vorgesehen. Der Ortsteil Ostermarsch (inkl. des Plangebietes) wird von dieser Ausweisung im Westen, Norden und Osten umschlossen, aber nicht berührt. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung stehen diesen Ausweisungen damit nicht entgegen.

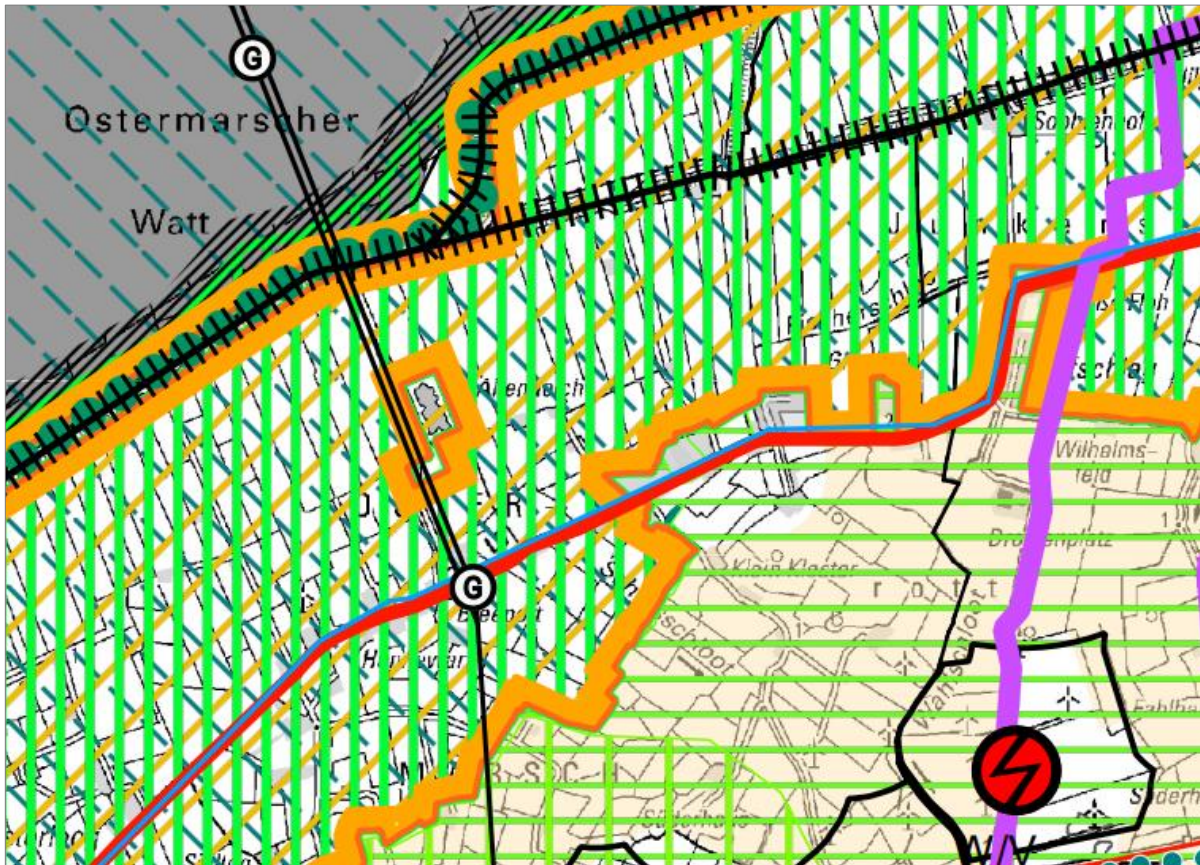
Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist im LROP ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ sollen (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

2.3. Regionales Raumordnungsprogramm

Auf der Ebene des Landkreises Aurich gilt im vorliegenden Bauleitverfahren das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich in seiner Fassung aus dem Jahr 2018.

Der Ort Ostermarsch – das Plangebiet eingeschlossen - wird im zeichnerischen Teil des RROP als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich unmittelbar an ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie an das Natura 2000 –

Schutzgebiet an. Die sich aus dieser Lage ergebenden Eingriffsregelungen gehen aus dem Umweltbericht hervor, der Teil dieser Begründung ist. Außerdem ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für landschaftliche Erholung ausgewiesen und es wird eine südlich des Plangebietes verlaufende Hauptverkehrsstraße sowie eine parallel dazu geführte Wasser-Versorgungsleitung dargestellt.



Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des RROP, unmaßstäblich

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP hat die Siedlungsentwicklung vornehmlich in den zentralen Orten stattzufinden. Des Weiteren wird wie folgt ausgeführt:

„Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden.... Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.“ (zitiert aus RROP 2018 BD,04 LROP 2.1 01/04) Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur wird erläutert, dass dem Funktionsverlust der Dörfer begegnet sowie die Grundversorgung, Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen nachhaltig entwickelt werden sollen. (zu 2.1 Ziffer 02)

Das vorliegende Vorhaben dient der Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung des Ortes Ostermarsch in seiner Funktion als Wohnort für die einheimische Bevölkerung und damit der Aufrechterhaltung des dörflichen Lebens und der damit zusammenhängenden Infrastruktur und den Gemeinschaftseinrichtungen.

Demnach steht das Vorhaben den Absichten der zeichnerischen und beschreibenden Darstellung des Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich nicht entgegen.

2.4. 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.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximalen GFZ von 0,3 dargestellt. Weitere Festsetzungen im näheren Umfeld betreffen die Landesstraße mit einer parallel verlaufenden unterirdischen Wasser-Versorgungsleitung, ein Dörfliches Mischgebiet (MD) für den Ortskern Ostermarsch sowie ein Erdkabel für die Stromversorgung von 20kV, das in ca. 70 – 100 m Entfernung nördlich verläuft.

Die geplante Wohnnutzung, die mit der Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erreicht werden soll, lässt sich mit einer kleinen Abweichung im südöstlichen Bereich des geplanten Bebauungsplans aus der Darstellung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet ableiten. Diese Abweichung betrifft die planungsrechtliche Absicherung einer Teilfläche des Flurstücks 76/45 im vorliegenden Bebauungsplan, die im Sinne einer parzellenscharfen Abgrenzung des Geltungsbereiches zusammen mit der anderen Teilfläche dieses Flurstücks hergestellt werden soll. Das Flurstück als Ganzes soll zukünftig hauptsächlich als Kompensationsfläche und zu einem sehr kleinen Anteil als Verkehrsfläche für den geplanten Bürgerradweg entlang der L 5 festgesetzt werden. Da der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle zu ordnen, ist ein Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung auch an dieser Stelle nicht erforderlich.

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 wurde. Der aktuelle Stand trägt das Datum 24.06.2022.

Städtebauliche Aspekte

In der zeichnerischen Darstellung des STEK ist das Plangebiet nicht dargestellt, eine bauliche Entwicklung des Ortsteils Ostermarsch wird in der beschreibenden Darstellung nicht explizit erwähnt. Generell ist die Siedlungsentwicklung der ländlichen Ortsteile Nordens nicht Inhalt des Stadtentwicklungskonzeptes.

Urbanes Grün, Natur und Landschaft

Im Kapitel 14, in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes von 2018/2021 wird auf die Wichtigkeit der nachhaltigen Stadtentwicklung im Bereich „Urbanes Grün, Natur und Landschaft“ eingegangen.

„Urbanes Grün hat mit seinen vielfältigen Funktionen und positiven Effekten, wie zum Beispiel der Reduzierung von Wärmeinseln, von Feinstaub und von Treibhausgasen, der Minderung von Lärmbelastungen, der Vermeidung von Überschwemmungen durch Aufnahme von Regenwasser und dem Erhalt der Artenvielfalt, eine elementare Bedeutung für die Lebensqualität in der Stadt“, (s. Kap. 14.1 STEK Norden, Fortschreibung 2018/2021).

Die geplante Grünfläche soll in ihrer Ausgestaltung (s. Kapitel 5.5) die benannten Funktionen und positiven Effekte urbanen Grüns ermöglichen. Und auch die Kompensationsfläche, die sich innerhalb des Plangebietes befindet, dient diesen Zielen.

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten in der Bauleitplanung gibt das STEK folgende Leitlinien vor:

- Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftsstrukturen
- Ergänzung und Einbindung in den Freiraumverbund
- Erhöhung des Grünanteils: Dabei sind als Mindestausstattung eine flächige Grünanlage und Straßenbäume einzuplanen, wobei als Richtwert mind. 15 % der Gesamtgröße des Baugebietes als öffentliche Grünflächen auszuweisen sind. Dazu zählen sowohl Spielplätze und Grünanlagen als auch Randeingrünungen und grüne Korridore und das Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen. Es ist in allen Straßen des Baugebietes eine durchgehende Straßenbepflanzung mit Bäumen einzuplanen.
- Schaffung von gliedernden und vernetzenden linearen Grün- und Freiflächen
- multifunktionale und generationsübergreifende Gestaltung der Quartiere
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen
- Weiterführung von Alleen, Grünzügen und Spielflächen aus benachbarten Quartieren
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Straßenprofile mit Grünstreifen mit ausreichendem Wurzelraum für Bäume unter Einhaltung des Stands der Technik
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Erhalt von Bestandsbäumen
- Stärkung der ökologischen Wirkungen, wie Biotopvernetzung und Stadtklima

- Sicherung eines zukunftsfähigen Baumbestandes
- Sicherung von Durchlüftungsschneisen
- Schaffung von Trittsteinbiotopen
- Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ist vorrangig im Stadtgebiet, so nah am Eingriffsort wie möglich, umzusetzen

Bezüglich des Straßenbegleitgrüns bzw. der Straßenbäume gibt das STEK dabei folgende Mindestanforderungen vor.

Mindestanforderungen an die Baumpflanzung gemäß dem aktuellen Stand der Technik und Erfahrungen aus den vorhandenen Bepflanzungen: Die Regelwerke (DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920, RAS-LP4, ZTV-Baumpflege) sind zu berücksichtigen. Dabei ist immer einzelfallbezogen bei Sanierungen oder Neuplanungen zu prüfen, wie Straßenbegleitgrün in den Straßenraum oder in Platzsituationen in ausreichender Dimensionierung integriert werden können.

- Bereitstellung von Grünflächen und Beeten, in welche keine Leitungen verlegt werden dürfen
- Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mindestens 16 m²
- Volumen des durchwurzelbaren Raumes mindestens 12 m³
- Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe mindestens 6 m²
- Breite der Grünstreifen mindestens 2,50 m
- Anzahl der Bäume in den Neubaugebieten (abhängig von weiteren Faktoren wie der Baumart): mindestens 7 Stück pro 100 m Straßenlänge bei beidseitiger Bepflanzung mindestens 5 Stück pro 100 m Straßenlänge bei einseitiger Bepflanzung - Gestaltung von Platzsituationen und Rondellen mit Bäumen und Beeten

Die vorliegende Bauleitplanung steht den Zielen des STEK nicht entgegen.

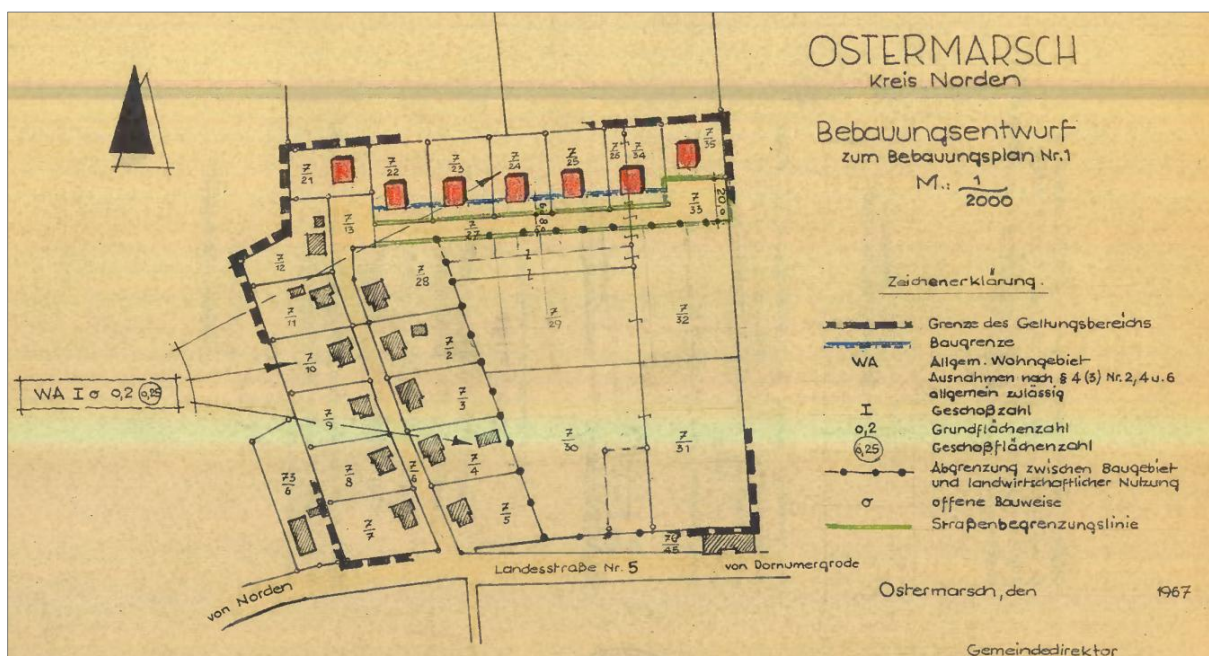
2.6. Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan 001 Ostermarsch wurde in der Zeit vor der Kreisreform 1972 aufgestellt und stammt aus dem Jahre 1968. Der Plan stellt an sich eine Änderungsplanung (s. untere Abbildung S. 16) eines bestehenden Siedlungsteils entlang der Lüttje Hörn (nord-südlicher Straßenabschnitt) dar, der durch die abgewinkelte Fortführung der Lüttje Hörn in Richtung Osten erweitert wurde. In diesem östlichen Teil gibt der rechtskräftige B-Plan zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen eine Straßenbegrenzungslinie und eine vordere Baugrenze an und setzt für die Fläche des geplanten Wohngebietes eine landwirtschaftliche Nutzung fest. Daraus ergibt sich das Erfordernis der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die Aufstellung des geänderten und erweiterten Bebauungsplans aufgehoben.



1. Abschnitt der Siedlung „Lüttje Hörn“; Quelle: Stadt Norden



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 Ostermarsch; Quelle: Stadt Norden

2.7. Nachbarliche Belange

Nachbarliche Belange werden durch die heranrückende Wohngebietsnutzung nicht berührt. Im Falle der bestehenden Wohnnutzung westlich und nördlich der geplanten Nutzung handelt es sich um denselben Gebietstyp. Auch die Belange der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung sowie die der Landesstraße werden nicht beeinträchtigt.

3. Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Planung stellt den dritten und abschließenden Schritt in der Entwicklung der gesamten Siedlung dar. Der erste Siedlungsteil aus den 50-er und 60-er Jahren wurde auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans in den späten 60-er bzw. Anfang der 70-er Jahren erweitert. Das geplante Wohngebiet stellt nun eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes der ersten beiden Entwicklungsschritte dar. Entlang einer Haupteerschließungsstraße – mit einer kurzen Stichstraße – werden Grundstücke für eingeschossige Gebäude in offener Bauweise erschlossen. Im Unterschied zur bestehenden Bauform von Einzelhäusern sollen diesmal auch Doppelhäuser gebaut werden können. Um den Anforderungen an den Lärmschutz gerecht werden zu können, soll als südliche Begrenzung der Wohnsiedlung ein Schutzstreifen mit Gehölzpflanzungen parallel zur Landesstraße vorgesehen werden.

4. Inhalt der Planung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um den Charakter des Ortes beizubehalten und um der Funktion des Ortsteiles als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Außer dem Wohnen sollen aber auch nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnen) als untergeordnete Nebennutzung im Wohngebäude zugelassen werden, um z.B. eine (Neben-) Erwerbstätigkeit zu ermöglichen. Die Ansiedlung von rein nicht störenden gewerblichen Nutzungen wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern im Randbereich des Ortsgebietes begründet. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhausbebauung. Dies entspricht darüber hinaus auch dem Bedarf und der Nachfrage.

Im WA sind, wie zeichnerisch festgesetzt, Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung soll zu einer aufgelockerten Wohnsiedlung in Ortsrandlage beitragen und einen geeigneten Übergang zur freien Landschaft sicherstellen. Darüber hinaus wird dadurch der Charakteristik des Ortes und der Nachbarbebauung entsprochen. Die hier gewählten Festsetzungen sichern eine dem Ortsbild angepasste, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Anteilen von Gartenflächen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser sind in eingeschossiger abweichender Bauweise zu errichten. Die abweichende Bauweise ist wie die offene Bauweise zu verstehen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m für Einzel- und max. 20 m für Doppelhäuser. Die Gebäude dürfen mit einer Firsthöhenbeschränkung von max. 10,50 m und einer max. Traufhöhe von 3,80 m bezogen auf den bezeichneten Festpunkt errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich am Norder Baulandmanagement und tragen zur Umsetzung der hierin festgeschriebenen städtebaulichen Aspekte bei der Planung von neuen Wohnbaugebieten bei.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind auf den offenen Siedlungscharakter und die Geschossigkeit der bestehenden Bebauung mit größeren privaten Grünflächen abgestimmt. Die Nutzungsziffern werden aber im Sinne einer besseren Ausnutzung der Grundstücke in einem angemessenen Maß erhöht, ohne dabei die bestehende Bebauung und das Ortsbild zu beeinträchtigen.

4.3. Überbaubare Flächen

Im rechtskräftigen B-Plan sind **außer** einer vorderen Baugrenze für die Flächen nördlich der Lüttje Hörn keine überbaubaren Bereiche festgesetzt. Die Festsetzung von Baugrenzen dient somit der städtebaulich geordneten Bebauung der zukünftigen Baugrundstücke, indem zusammenhängende unbebaute Vorgartenbereiche sowie Gartenzonen im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude entstehen.

4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Durch die Bebauung der momentan landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem neuen Siedlungsteil ändert sich die Erschließung der Gesamtsiedlung. Diese soll über eine neue Planstraße geschehen, welche direkt von der L 5 in das Gebiet des neuen Siedlungsteils abzweigt. Die bisherige Erschließung der bestehenden Siedlungsteils soll mittels Poller geschlossen werden und nur noch für Notfalleinsätze oder als Behelfszufahrt bzw. – ausfahrt dienen.

Die neue Planstraße mit einer Breite von 8,0 m führt an einem zentral gelegenen – an frühere dörfliche Strukturen angelehnten – Anger vorbei, der die weiteren Grundstücke erschließt. Weiter nördlich schließt die Planstraße an die vorhandene Straße Lüttje Hörn an.

Da die Straßenflächen im gesamten Plangebiet ausschließlich zur Erschließung der Wohngebäude dienen, ein Durchgangsverkehr nicht möglich ist und sich die Anzahl der zu erschließenden Gebäude auf 35 begrenzt, soll im Sinne der Verkehrssicherheit und eine Mischnutzung aller Verkehrsteilnehmer eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Die genaue Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes mit einer Breite erfolgt unter Beteiligung der städtischen Fachdienste und es werden die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung eingestellt.

Gemäß des Baulandmanagements der Stadt Norden ist je 3.000 m² Nettobauland ein öffentlicher Stellplatz als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Für das hier in Rede stehende Plangebiet bedeutet dies, dass 2 Parkplätze im Gebiet vorgesehen werden. Diese sind zeichnerisch festgesetzt und werden bei der Realisierung des Baugebietes geschaffen.

4.5. Grünflächenkonzept

Die Konzeptionierung von Grünflächen beschränkt sich auf die neu zu bebauende Fläche, da die Planung solcher Flächen im Bestandsgebiete nicht möglich ist.

Im Zentrum des Gebietes der Neubausiedlung ist eine 480 m² große Grünfläche geplant. Im Wesentlichen soll die Fläche als Grasfläche mit Baumbestand sowie gestaltet werden und dabei allgemein zugänglich sein. Neben der Verbesserung des Mikroklimas und der Schaffung von Lebensgrundlagen verschiedener Tierarten soll diese Grünfläche auch der Erholung und der Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen dienen. So kann die Fläche auch der Gemeinschaft und Identifikation mit der eigenen Siedlung dienen.

Auf die im südlichen Bereich des Plangebietes liegende Kompensationsfläche sowie deren Ausgestaltung wird eingehend im Umweltbericht eingegangen. Außer der Kompensation dient diese Fläche gleichzeitig als Sichtschutz der geplanten Bebauung von der Landesstraße. Die von der Straße ausgehenden Lärmeinwirkungen werden reduziert.

4.6. Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenden Bebauung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes (s. a. Örtliche Bauvorschriften Kap. 6).

Die Festsetzungen gehen auf das Baulandmanagement der Stadt Norden mit Stand vom Oktober 2018 zurück.

4.7. Oberflächenentwässerung

Die bestehende Wohnsiedlung wird über umlaufende offene Gräben entwässert, die mittels eines Überlaufs in den anliegenden Graben 2. Ordnung „69 Ostermarscher Wahlschloot“ angebunden sind. Nördlich und westlich der zu bebauenden Fläche befinden sich zwei Grenzgräben. Das durch das Ingenieurbüro Linnemann entworfene Entwässerungskonzept sieht die Oberflächenentwässerung sowie die Rückhaltung über offene, 3 m breite Gräben nördlich, südlich und westlich der neu zu bebauenden Flächen vor. Diese Gräben leiten über einen kurzen Stichgraben westlich in den Ostermarscher Wahlschloot ein.

5. Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 001 Ostermarsch ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wird ein:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Beschränkung der Grund- und Geschossflächenzahl, gleichzeitiger Trauf- und Firsthöhenbeschränkung bei maximal 1 Vollgeschoss, abweichender Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung.

5.1. Textliche Festsetzungen

5.1.1. Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig sind.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören.

Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im WA-Gebiet erreicht werden. Bekannterweise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher. Die Nutzung des Gebietes zum Zweck der Ferienhausbebauung wird vor dem Hintergrund der nachgefragten Wohnbauflächen damit eindeutig zurückgestellt.

5.1.2. Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im gesamten Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern wird je eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude angesehen, da es einen eigenständig nutzbaren Gebäudeteil darstellt.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

5.1.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) sowie im Bereich zwischen der Baugrenze und dem Fuß- und Radweg im Anschluss an die Erschließungsstraße sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung:

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

Der Fuß- und Radweg, der die Siedlung an den geplanten Radweg entlang der L 5 anschließt, soll als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen. Der Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich dient der besseren Einsehbarkeit und Sichtbarkeit für diese Fahrzeuge.

5.1.4. Bauweise

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit folgender Längenbeschränkung:

- Einzelhäuser max. 15,00 m
- Doppelhäuser max. 20,00 m.

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

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist. Die gewählte Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform (nicht nur in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, sondern auch in Bezug auf die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen). Es werden die Festlegungen des Norder Baulandmanagements zu Grunde gelegt.

5.1.5. Grundstücksgröße

Die Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² erhalten und die Baugrundstücke der Doppelhaushälften müssen mindestens eine Größe von 400 m² (je Doppelhaus 800 m²) erhalten. Als Baugrundstück i.d.S. gilt § 2 Abs. 12 (ohne Baulast) NBauO.

Begründung:

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Mindestmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und die bauliche Nutzung der Baugrundstücke sich dem Standort nach in die umliegende Bebauung einfügt.

5.1.6. Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten. Als seitliche Grenzen sind die Flurstücksgrenzen anzusehen, die an die öffentlichen Straßen anschließen.

Es ist nur eine max. 4,00 m breite Zu- und 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.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Die erste Festsetzung beschränkt sich nur auf die Einzelhausbebauung mit einer Wohneinheit. Viele Einzelhäuser werden aber mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch.

Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

5.1.7. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Firsthöhe von 10,50 m NHN als Höchstgrenze festgesetzt - bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück. Bei Eckgrundstücken gilt der jeweils niedrigere untere Bezugspunkt.

Begründung:

Die Festsetzung der Firsthöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe zu sehen. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

5.1.8. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind innerhalb des befestigten Straßenkörpers zu verlegen. Grünstreifen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsraumes sind von Leitungen freizuhalten. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon unbenommen.

Begründung:

Der Straßenraum im Plangebiet soll durch begleitende Grünflächen gestaltet werden. Um in den Grünstreifen ungehindert Baumanpflanzungen vornehmen zu können, wird hier die Unterbringung von jeglichen Ver- und Versorgungsleitungen ausgeschlossen. Diese sind ausschließlich im Straßenraum zu verlegen.

5.1.9. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient der Anlage eines grünen Quartiersplatzes.

Begründung:

Der bestehende Generationenplatz in Ostermarsch ist 800 m entfernt und nur über den Radweg entlang der Landesstraße zu erreichen. Da diese Strecke für Kinder im Kindergarten- und Grundschulalter aufgrund der Länge sowie der unzureichenden Sicherheit entlang der Strecke nicht zu bewältigen ist, soll ein wohnortnaher begrünter Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten und Bewegungsflächen zur Förderung der Gemeinschaft und der Erholung hergestellt werden.

5.1.10. Pflanzung von Straßenbäumen

In folgenden Bereichen sind Baumpflanzungen mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen entsprechend nachstehender Vorgaben und Pflanzliste anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

- auf der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mindestens 7 Bäume bei einseitiger Bepflanzung
- auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines grünen Quartiersplatzes mindestens 10 Bäume
- auf der dem grünen Quartiersplatz gegenüberliegenden Grünfläche mindestens 2 Bäume
- entlang der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung für einen Radweg parallel zur L 5 mindestens 10 Bäume

Bei den Baumpflanzungen sind die folgenden Vorgaben einzuhalten:

- Verwendung von klein- bis mittelkronigen standortgerechten Bäumen aus der Pflanzliste
- Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm;
- Die Ausführungen in der DIN 18916 für die fachgerechte Anpflanzung von Bäumen sind zu beachten;
- Bereitstellung von Grünflächen ohne unterirdische Versorgungsleitungen sowie
- Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe mindestens 6 m².
- Eine Fertigstellungs- und nachfolgende dreijährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 ist zu etablieren.

Pflanzliste

Lateinischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne 'Beech Hill'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde
Tilia euchlora	Krimlinde
Ulmus Hybride 'Dodoens'	Ulme

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird den Anforderungen aus dem Norder Baulandmanagement nachgekommen, wonach in den Baugebieten je angefangene 100 m Straßenlänge sieben Laubbäume zu pflanzen sind. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Baugebiets und der Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs in den Naturhaushalt gedient.

5.1.11. Schallschutzmaßnahmen

Für Gebäude, die im Allgemeinen Wohngebiet neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels (MALP) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereichen I, II, III, IV und V für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
I	- 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Grundrissgestaltung

In Bereichen mit gewerblich bedingten Beurteilungspegeln > 40 dB(A) nachts sind bei Neubauten sowie bei wesentlichen Änderungen an Gebäuden schutzbedürftige Räume bzw. deren zu öffnende Fenster an Fassaden zu vermeiden.

Außenwohnbereiche

Zukünftige offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich von verkehrsbedingten Beurteilungspegeln von $L_{r,Tag} > 60$ dB(A) geplant werden, sind zur nördlichen, östlichen oder südlichen Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zu schützen.

Abweichungen

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Begründung:

Die Maßnahmen gelten der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Allgemeinen Wohngebiete im Hinblick auf die Auswirkungen von Verkehrslärm.

5.1.12. Ausgleichsmaßnahmen**Maßnahme A1**

In den für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im nördlichen Teil die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen festgesetzt.

Die Anpflanzung ist als ein ca. 12,0 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen anzulegen. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihen und zwischen den Reihen einzuhalten. Zu verwenden sind die Gehölze der folgenden Pflanzliste. Der Anteil an Bäumen darf 20 Prozent der Gesamtanzahl aller Gehölze nicht überschreiten. Die Bestimmungen der DIN 18916 sind Gegenstand der Ausschreibung.

Maßnahme A2

Im südlichen Teil der o.g. Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Anlage eines Blühstreifens festgesetzt.

In einem Streifen von 4,0 m bis 6,0 m Breite direkt nördlich des geplanten Radweges an der Landesstraße 5 ist eine Blühmischung aus zertifiziertem Regiosaatgut des Herkunftsbereichs 1, Norddeutsches Tiefland (frischer Standort), auszusäen. Die Saatgutmischung soll mindestens 70 Prozent Kräuteranteil aufweisen. Der Blühstreifen ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzliste heimischer Strauch- und Baumarten

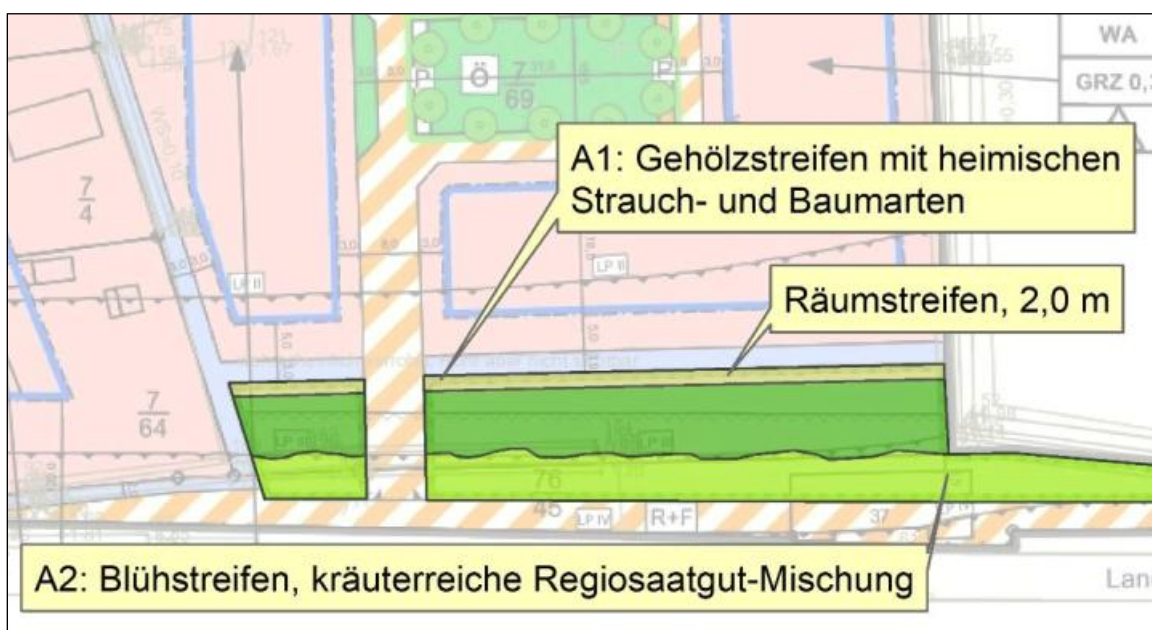
Deutscher Name	Lateinischer Name
Sträucher	
Gemeine Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Bäume	
Eberesche (Vogelbeere)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Pflanzqualität

Sträucher: Jungpflanzen, 1 x verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm

Zeichnerisches Schema zur Anordnung der Maßnahmen A1 und A2



Flächenausgleich und CEF-Maßnahme

Für den weiteren Ausgleich werden Ausgleichsflächen festgesetzt, für welche durch die Entwicklung von Extensivgrünland, wahlweise auf dem Standort von Acker oder Intensivgrünland eine Aufwertung von 21.100 Werteinheiten erzielt werden muss. Bei einer angenommenen Aufwertung um einen Wertpunkt pro Quadratmeter liegt der Flächenbedarf bei 21.100 m². Bei einer Aufwertung um zwei Wertpunkte pro Quadratmeter halbiert sich der Bedarf auf 10.500 m². Die Fläche muss im gleichen Naturraum liegen wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Ostfriesische Seemarsch).

Des Weiteren ist eine CEF-Maßnahme für Goldammer durchzuführen. Eine Durchführung auf gleicher Fläche, wie im Rahmen der baurechtlichen Eingriffsregelung ermittelt, ist möglich. Folgende Habitatslemente müssen auf dieser Fläche vorhanden sein bzw. müssen hergestellt werden:

- Singwarten in Form von einzelnen Gehölzen oder Gehölzgruppen in ansonsten offener Landschaft;
- Strukturreiche Saumbiotop von ausreichender Breite (z. B. entlang von Feldwegen oder wenig genutzten Straßen);
- Geeignet sind auch (kleinere) flächige Brachflächen innerhalb eines ansonsten landwirtschaftlich genutzten Areals;
- Allgemein hohe Grenzliniendichte.

Diese Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten im Südost-Teil des Geltungsbereichs durchgeführt werden.

Begründung:

Diese Maßnahmen dienen dem Ausgleich der durch den Eingriff in den Naturhaushalt und die Umwelt entstandenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

5.2. Örtliche Bauvorschriften**5.2.1. Traufwandhöhe**

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,80 m an keiner Stelle unterschreiten und- mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen- das Maß von 5,30 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß von den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 7,30 m betragen, wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist.

Der untere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück gebildet. Bei Eckgrundstücken gilt der jeweils niedrigere untere Bezugspunkt.

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.

5.2.2. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig.

Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig.

Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, 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.

Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach ist die verbreitetste 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.

Die Festlegung der Gradzahlen legt 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 sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

5.2.3. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat- in Dachneigung 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 in mind. zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird 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.

5.2.4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung sind mit orangefarbenen, roten, braunen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013-08 „Dach- und Formziegel- Begriffe und Produktanforderungen“) (keine Edelingoben) vorzunehmen. Alternativ können nicht glänzende Betondachsteine (DIN EN 490:2017-04 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen- Produktanforderungen“) verwendet werden, wobei hier ebenfalls die orangefarbene, rote, braune oder graue Eindeckung zulässig ist.

Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Weiterhin zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Dachflächenfenster sind zulässig.

- als orangefarben gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme 2005 und 2007;
- als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;
- als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015,
- als grau gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023.

Einschränkungen sind möglich.

Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppenüberdachungen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. 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.

Begründung:

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon aus der 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 ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche ohnehin 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.

5.2.5. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1:2015-11 „Festlegungen für Mauersteine- Teil 1: Mauerziegel und DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel- Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“) oder mit Ziegel- und Klinkerriemchen (DIN 18515-1 "Außenwandbekleidungen - Grundsätze für Planung und Ausführung - Teil 1: Angemörtelte Fliesen oder Platten" und DIN EN 771-1: 2015-11 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“) zu verblenden. Fertig verfugte Riemchenmatten sind unzulässig.

Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden. Es ist eine einheitliche Farbgebung vorzunehmen.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenfläche inklusive Fenster- und Türöffnungen als Material Holz, Putz, Sandstein, Faserzementplatten oder WPC-Platten verwendet werden soll. Dachgauben sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen, oder
2. wenn es sich um die Gebäudeteile Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche der baulichen Hauptanlage liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. 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:

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude in Sichtmauerwerk aus Ziegeln oder Klinkerriemchen soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, oder weiß geschlämmten Kalksandstein verhindern.

Um einen angemessenen Spielraum für die individuelle Gestaltungsfreiheit sowie die Verwendung ökologischer und/oder ökonomischer Materialien zu ermöglichen, soll die aufgeführte Abweichung (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz oder Putzflächen an den Fassaden der Gebäude ermöglichen. (zulässige Farben vordefinieren?)

Als Material kann Holz, Putz, Sandstein, Faserzement- und WPC-Platten sowie Metall zugelassen werden, wenn weniger als 50% der jeweiligen Fassade davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden sowie Carports aufgrund ihres geringen Materialaufwands und ihrer unerheblichen Auswirkung auf das Ortsbild.

Bis zu einer Größe von 30 m² 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.

Die o.g. Materialien bieten einen angemessen breiten Spielraum für die individuelle Gestaltungsfreiheit und ökologisches wie auch ökonomisches Bauen.

5.2.6. Werbeanlagen und Antennen

Im gesamten Plangebiet sind, außer an den Gebäuden mit Betriebsstätten, keine Werbeanlagen zulässig.

- Im Plangebiet ist pro Betriebsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
- Eine rechtwinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine 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 waagerecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als 10 % der Fassadenbreite und die Höhe 0,50 m und die Tiefe 0,15 m nicht überschreitet.

Hinweisschilder für Betriebsstätten im Plangebiet sind nur auf einer Sammeltafel zusammenzufassen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -Schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,00 m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00 m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -Schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig. Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -Schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Um eine sinnvolle Gestaltung der Fassaden im Plangebiet zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Werbeanlagen auf das Maß zu reduzieren, das die Werbung für eine bestimmte Leistungsstätte zulässt, sich jedoch der Fassade des Gebäudes unterordnet. Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzungen wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

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 Einschränkungen vorgesehen.

5.2.7. Einfriedung der Baugrundstücke

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder Zäune zulässig. Diese Zäune dürfen eine Höhe von über 1,00 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen möglichst mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen aus Zäunen mit Drahtgeflecht, Mattenstäben oder Holzlatten innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Für die lebenden Hecken gilt folgende Pflanzliste

Die Pflanzliste wird im Laufe des Verfahrens vom Fachdienst 3.3 Umwelt und Verkehr ergänzt.

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o.g. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen. Neben dem Beitrag zur Herstellung eines „grünen“ Ortsbildes sollen die Hecken der Biodiversität dienen. Die Pflanzliste wurde unter der Maßgabe der Biodiversität erstellt.

5.2.8. Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen 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. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift 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 ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

5.2.9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

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, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine direkte Anbindung (Straße „Lüttje Hörn“) an die Landesstraße L 5 verkehrlich erschlossen. Der neue Siedlungsteil ist über eine Stichstraße, die von der Lüttje Hörn abzweigt erschlossen. Diese neue Planstraße wie auch die Lüttje Hörn sind als Sackgassen mit Wendemöglichkeit – auch für Müllfahrzeuge – angelegt.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-ostfriesischen Wasserverbands.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz der Stadtentwässerung der Stadt Norden.

6.4 Stromversorgung

Die Strom-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Norden, der EWE Netz GmbH oder private Anbieter. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

6.5 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

6.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge der DVGW W 405 von mind. 1.600l/Min bzw. 96 m³/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.

6.7 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

6.8 Oberflächenentwässerung

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

Ein Plan zum Oberflächenentwässerungskonzept wird der Begründung im weiteren Verfahren in der Anlage beigelegt.

7 Umweltbericht und FFH-Vorprüfung

Umweltprüfung und Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Folgenden wird eine allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts gegeben. Der gesamte Umweltbericht inkl. der Eingriffsregelung ist als Anlagen dieser Begründung beigelegt.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Norden hat im Ortsteil Ostermarsch den Bebauungsplan (B-Plan) „Lüttje Hörn“ beschlossen, über den im Anschluss an die dort vorhandene Wohnsiedlung ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern planerisch vorbereitet werden soll. Als Grundlage für die Berücksichtigung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht erstellt, in dem auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet wird. Der Umweltbericht betrachtet und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Nach dem Baugesetzbuch besteht die Umwelt aus den Schutzgütern Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, der biologischen Vielfalt, dem Landschaftsbild sowie aus Kulturgütern und sonstigen Sachgütern.

Im Folgenden werden zusammenfassend die Schutzgüter beschrieben und bewertet, für die es bei Planrealisierung voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird. Dies sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaft (verstanden als Landschaftsbild). Zur Anwendung kommt das Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren des Niedersächsischen Städtetages von 2013.

Schutzgut Boden

Bodentypen sind eine Mittlere Kleimarsch und eine Sehr tiefe Kalkmarsch. Beide sind wegen ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 1). Der Boden im Bereich der Wohngrundstücke der vorhandenen Siedlung „Lüttje Hörn“ ist

durch Eingriffe in der Vergangenheit vorbelastet (Wertstufe 2, von allgemeiner Bedeutung). Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens wird als sehr hoch bewertet.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch eine Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Die maximal zulässige Versiegelung im Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen des B-Plans abzüglich der bereits vorhandenen Versiegelung auf den Wohngrundstücken entlang der Straße „Lüttje Hörn“ sowie der Fahrbahn selbst. Sie liegt bei 8.706 m².

Schutzgut Pflanzen

Die für das Schutzgut Pflanzen verwendete Betrachtungseinheit ist der Biotoptyp. Etwa drei Viertel des B-Plangeltungsbereichs werden von einem locker bebauten Einzelhausgebiet mit Ziergärten eingenommen. Dort sind nur geringe Beeinträchtigungen durch eine minimale Ausweitung der Baugrenzen zu erwarten. Im Südosten wird Grünland überplant, das teils intensiv genutzt wird (GIF, geringe Bedeutung) und im Bereich der früheren Pferdeweide als Extensivgrünland ausgeprägt ist (GEF, mittlere Bedeutung). Die Marschgräben an den Rändern des Geltungsbereiches bleiben ganz überwiegend erhalten und werden in das B-Plankonzept integriert. Der Verlust der Grünlandtypen GEF und GIF wird als erheblich gewertet.

Schutzgut Tiere

Der derzeit als Grünland genutzte Bereich im Südosten ist möglicher Lebensraum der Brutvogelarten Goldammer und Dorngrasmücke. Da dieses Areal überplant wird, kommt es zu Revierverlusten beider Arten. Dies wird als Verstoß gegen den Lebensstättenschutz im Rahmen des besonderen Artenschutzrechtes gewertet und zieht die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereichs nach sich.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Der Bereich im Südosten mit einem gut eingegrüntem harmonischen Ortsrand ist von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Areal wird in weiten Teilen überplant. Dies wird als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Bilanzierung und Ausgleichsbedarf

Die Gegenüberstellung der aktuellen Biotopwerte und des Wertes nach Planrealisierung ergibt ein Defizit von 21.100 Wertpunkten. Angewendet wurde das Städtetagmodell. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht möglich. Im weiteren Verfahren muss deshalb eine externe Fläche bereitgestellt werden, auf der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Dort sollen frühzeitig und vor Beginn der Bautätigkeit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Goldammer stattfinden.

Vermeidung oder Minimierung

Im Bundesnaturschutzgesetz ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden müssen. Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

- Erhalt von zwei Bäumen im Südosten des Geltungsbereichs (bereits im B-Plan festgesetzt);
- Erhalt der meisten Entwässerungsgräben und zeichnerische Festsetzung als Wasserfläche (bereits im B-Plan festgesetzt);
- Im Süden des neuen Wohngebietes wurde eine Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt, die unter anderem der optischen Abschirmung des neuen Wohngebietes dient;
- Kiesbeete und Schottergärten im Bereich der Vorgärten sind nicht gestattet (bereits im B-Plan

festgesetzt);

- Vor Bodenauftrag auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen ist die alte Grasnarbe aufzureißen oder abzutragen und der anstehende Boden tiefenzulockern.

Ausgleich

21.100 Werteinheiten sind auf externer Fläche zu kompensieren. Die dafür notwendige Fläche wird im weiteren Verfahren bereitgestellt. Erforderliche Maßnahmenart ist die Entwicklung von extensiv genutztem (Feucht-)Grünland, wahlweise auf dem Standort von Acker oder Intensivgrünland. Als Ausgleich für den Verstoß gegen den artenschutzrechtlichen Schutz von Lebensstätten sind auf dieser Fläche auch Maßnahmen zur Förderung der Goldammer durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung gelten die beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild als angemessen und funktionsgerecht minimiert und ausgeglichen. Dies gilt auch für die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Über eine fortlaufende Erfolgskontrolle und eine eventuelle Nachsteuerung bei ausbleibendem Erfolg ist insbesondere sicherzustellen, dass die Maßnahmenfläche von der Goldammer als Lebensraum angenommen wird.

FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ an. Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die überschlägige Prognose möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf die maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes (FFH-Vorprüfung). Bestimmte für das Vogelschutzgebiet wertbestimmende Gastvogelarten wurden aus folgenden Gründen abgeschichtet und daher nicht vertiefend untersucht:

- Für die in der LSG-Verordnung für das Vogelschutzgebiet V63 genannten Gastvogelarten sind Offenheit und Weite der Landschaft sowie Störungsarmut essenzielle Voraussetzungen, die in der Umgebung des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Straße „Lüttje Hörn“, der Gehölzbestände am östlichen Grenzgraben sowie von Stallbauten und Baumreihen im Bereich des östlich gelegenen Einzelhofs „Grashaus“ bereits aktuell nur eingeschränkt gegeben sind.
- Mit Ausnahme des oben genannten Bereichs im Südosten findet keine zusätzliche Bebauung statt.
- Eine Brutvogel-Revierkartierung von BOHNET (2011) ergab keine Vorkommen von wertbestimmenden Brutvogelarten im Umfeld des Eingriffsortes.
- Gastvogelzählungen von KNIPPING (2018) haben ergeben, dass das Plangebiet offenbar nicht zu den bevorzugten Rastplätzen von Gänsen und Schwänen innerhalb des Vogelschutzgebietes zählt.

Als maßgebliche Bestandteile mit projektbezogener Relevanz wurden die in der LSG-Verordnung genannten wertbestimmenden Gastvogelarten Sturmmöwe und Lachmöwe bestimmt. Die Detailprüfung erbrachte, dass für beide Arten allenfalls mit sehr geringen und daher die Erhaltungsziele nicht verschlechternden Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Gründe für diese Einschätzung sind im Wesentlichen:

- dass nur eine Fläche von etwa 1.500 m² auf der östlich benachbarten Ackerparzelle entwertet wird (entsprechen etwa 0,002 Prozent der Fläche von V63), die im ungünstigen Fall nach Planrealisierung nicht mehr als Rastfläche für Sturm- und Lachmöwe zur Verfügung stehen wird und
- dass zurzeit keine weiteren Vorhaben in der Umgebung geplant sind, durch die es zu kumulativen (d. h., sich gegenseitig verstärkenden) Wirkungen auf Sturm- und Lachmöwe kommen könnte.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes wertbestimmender Brut- und Gastvogelarten des Vogelschutzgebietes V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ ist nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können offensichtlich ausgeschlossen werden. Weitere vertiefende Prüfungen der FFH-Verträglichkeit des Vorhabens werden als nicht erforderlich angesehen.

8 Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Boden

8.1 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Gem. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 soll bei Bauleitplanverfahren den Belangen des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen werden. Neben der angemessenen Kompensation werden im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen getroffen, die der Berücksichtigung der o.g. Belange dienen. Nicht erwähnt werden die auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhenden Maßnahmen, welche die genannten Belange berücksichtigen wie z.B. die Kompensation des geplanten Eingriffs durch einen ca. 12 m breiten Gehölzstreifen südlich der Bebauung und der anschließenden 4-6 m breiten Blühwiese, der externen Flächenkompensation sowie die Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen.

Klimaschutz

- aufgelockerte Bebauung mit eingeschränkter Versiegelung (50 % Überschreitung der GRZ)
- offene Rückhaltung von Oberflächenwasser in 3 m breiten Gräben entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze der neuen Bebauung (weniger Erhitzung als bei unterirdischer Rückhaltung)
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Grasnarbe (Erhalt einer Fläche mit natürlicher Bodenfunktion) anstatt Nutzung dieser Fläche als Bauland
- Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Raum und dadurch Aufnahme von CO₂
 - Pflanzung von Straßenbäumen (7 Stück pro angefangene 100 m) entlang der Planstraße sowie des geplanten Radwegs
 - mit 10 Bäumen bepflanzter grüner Quartiersplatz
 - begrünte Vorgartenbereiche

Klimafolgenanpassung

- Verschattung der versiegelten Flächen durch Straßenbäume und Bäume auf dem grünen Quartiersplatz
- Kühlung durch offene Regenrückhaltung und den grünen Quartiersplatz

Weiterführende Maßnahmen wie begrünte Dächer und Fassaden, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Festsetzungen zum Einsatz von Photovoltaik, Vorschriften zum Einsatz besonderer Baustandards oder Energiequellen werden nicht vorgesehen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine städtebauliche Ergänzung einer vorhandenen Siedlung in einem überwiegend von der freien Landschaft geprägtem Umfeld. Um das vorhandene, sensible Ortsbild nicht zu stören und damit auch ein möglichst harmonisches Einfügen des neuen Siedlungsteils in das Landschaftsbild zu realisieren, soll auf diese Maßnahmen verzichtet werden.

8.2 Boden

Im Sinne des Klimaschutzes sowie dem Umgang mit Natur und Landschaft ist auch ein sensibler Umgang mit Grund und Boden geboten (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Sicherung des Fortbestehens der Ortschaft Ostermarsch soll benötigter Wohnraum geschaffen werden. Damit ist das städtebauliche Erfordernis für eine Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen gegeben. Gemessen an der Einwohnerzahl, dem Eigenbedarf an Baulandentwicklung und der Tatsache, dass in den letzten 50 Jahren keine Neuversiegelung stattgefunden hat, fällt die tatsächlich durch die Bauleitplanung zu versiegelnde Flächengröße relativ gering aus. Für ca. 50 – 60 Einwohner werden ca. 3.000 m² Fläche zur Versiegelung bereitgestellt, wobei diese Planung die auf unabsehbare Zeit letzte Neubaufäche in Ostermarsch darstellt.

Aufgrund dieser Planungsinhalte und den weiteren Randbedingungen berücksichtigt die vorliegende Planung den o.g. Grundsatz angemessen.

9 Immissionen / Lärmschutz

Die wesentlichen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind der Verkehrslärm der Landesstraße 5, die unmittelbar am Plangebiet entlangläuft. Des Weiteren muss die Immissionen des in 1 km Entfernung südlich gelegenen Windparks im Sinne von Gewerbelärm berücksichtigt werden.

Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden. Der östlich in 300 m Entfernung liegende Pferdehof ruft keine Einwirkungen auf das Plangebiet hervor.

Die benannten Immissionen Verkehrs- und Gewerbelärm wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

Die Berechnungen ergaben, dass es durch die verkehrsbedingten Geräuschimmissionen im Plangebiet tagsüber und nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen kann. Diese Auswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen in der Planung berücksichtigt. Durch den Gewerbelärm ergeben sich keine Auswirkungen auf die bebaubaren Bereiche des Plangebietes.

10 Verkehrliche Untersuchung

In der vorliegenden Planung werden Bauplätze für Wohneinheiten geschaffen, deren Erschließung, Ver- und Entsorgung zusätzlichen Kfz-Verkehr erzeugt.

Im Zuge der städtebaulichen Konzeption des neuen Siedlungsteils wurde die Erschließung des gesamten Plangebietes neu geplant. Demnach soll die gesamte Siedlung über eine neue Planstraße, die direkt von der L 5 abzweigt, erschlossen werden. Der durch die Neubebauung zusätzlich entstehende Verkehr wird demnach nicht durch die bestehende Straße Lüttje Hörn geführt. Das Verkehrsaufkommen für den bestehenden Siedlungsteil ändert sich als Ganzes gesehen nicht. Somit hat der neue Siedlungsteil verkehrlich gesehen keine Auswirkungen auf den bestehenden Siedlungsteil als Ganzes.

Die neue Planstraße wird bereits zu Beginn der Erschließungsarbeiten des neuen Siedlungsteils zunächst als Baustraße angelegt, sodass der Baustellenverkehr nicht durch den bestehenden Siedlungsteil geführt werden wird.

Die neue Planstraße ist so bemessen, dass sie die Verkehre der bestehenden Siedlung und der geplanten Neubebauung aufnehmen kann.

11 Oberflächenentwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht eine Rückhaltung der Niederschlagswasser in teils schon bestehenden und neu anzulegenden 3 m breiten Gräben nördlich, westlich und südlich der neuen Wohngebietsfläche vor. Die Ableitung geschieht im südwestlichen Bereich an der bestehenden Gebietszufahrt in den direkt angrenzenden Graben 2. Ordnung (Ostermarscher Wahlschloot).

12 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 42,1 ha. In der nachfolgenden Auflistung sind die einzelnen Flächen der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen aus GIS-Anwendung ermittelt):

Gebiet	Fläche in m ²
bestehender Bebauungsplan	
allgemeines Wohngebiet oben, links	13747,83
allgemeines Wohngebiet links	9129,39
allgemeines Wohngebiet rechts	3463,24
Verkehrsfläche	3400,18
Erweiterung Bebauungsplan	
allgemeines Wohngebiet links	2301,78
allgemeines Wohngebiet rechts	4414,96
Verkehrsfläche oben	1591,41
Verkehrsfläche unten	739,16
öffentliche Grünfläche mittig	480,5
öffentliche Grünfläche Einengung	57,53
öffentliche Grünfläche links	20,27
Wasserfläche oben rechts	209,23
Wasserfläche links	550,29
Wasserfläche unten rechts	212,39
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft links	261,32
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft rechts	1502,52
Gesamtfläche	42082

13 Hinweise

13.1 Begrünung von Hauswänden, Nisthilfen

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

13.2 Außenbeleuchtungen, Straßenbeleuchtungen

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.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 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.

Oberboden (Bodenklasse 1 nach DIN 18300) ist separat auszukoffern und getrennt vom übrigen Boden in Oberbodenmieten zu lagern.

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. Vor Bodenauftrag auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen ist die alte Grasnarbe aufzureißen oder abzutragen und der anstehende Boden tiefenzulockern. Die Notwendigkeit wird durch die starken Bodenverdichtungen während der Bauphase begründet. Der Bildung eines Stauhorizontes für Niederschlagswasser soll auf diese Weise entgegengewirkt werden.

13.6 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.

13.7 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 dem Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

13.8 Technische Regelwerke

Folgende technische Regelwerke werden zur Einsicht bei der Stadt Norden, Fachdienst Stadtentwicklung zur Einsichtnahme bereitgelegt:

- DIN EN 1304:2013-08 „Dach- und Formziegel – Begriffe und Produktspezifikationen“,
- DIN EN 490:2017-04 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen – Produktanforderungen“
- DIN EN 771-1:2015-11 „Festlegungen für Mauersteine – Teil 1: Mauerziegel“
- DIN 105-100:2012-01 „Mauerziegel – Teil 100: Mauerziegel mit besonderen Eigenschaften“
- RAL-Farbregister

13.9 Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden

Gemäß der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume in der Stadt Norden (Baumschutzsatzung) bedarf die Fällung von Bäumen, welche unter den Schutz der der Satzung fallen, der vorherigen Genehmigung durch die Stadt Norden. Für die Genehmigung muss ein Ausnahme- oder Befreiungsgrund vorliegen. Ersatzpflanzungen im Falle der Genehmigung erfolgen gemäß der Satzung. Der besondere Artenschutz ist zu berücksichtigen.

13.10 Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen

Baumfällungen und Gebüschbeseitigungen sind unter Berücksichtigung von Hinweis 8.5 gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 01.10. bis zum 29.02. durchzuführen. Der besondere Artenschutz ist zu berücksichtigen.

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

Die Bäume, welche unter die Satzung zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen in der Stadt Norden fallen, sowie die weiteren festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen. Für die Baumpflege ist die ZTV Baumpflege zu beachten. Die Straßenbäume sind gemäß Niedersächsisches Straßengesetz zu erhalten.

14 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2024

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

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 04.12.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 001 Ostermarsch, 1. Änderung und Erweiterung „Lüttje Hörn“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

14.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Ort und Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich durch Aushang im Rathaus der Stadt Norden vom bis und auf der Internetseite der Stadt Norden bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit hatte im Fachdienst Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Norden in der Zeit vom bis zum Gelegenheit zur Einsicht der Unterlagen und zur Stellungnahme.

Die Öffentlichkeit wurde am 28.04.2025 durch eine Informationsveranstaltung im Dorfgemeinschaftshaus Ostermarsch über das Planungsvorhaben informiert und hatte entsprechend Gelegenheit zur Stellungnahme.

14.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Vorentwurf der Begründung wurde ihnen am durch Internetzugang überlassen. Damit wurde ihnen bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

14.4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 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 und dem Umweltbericht 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.

14.5 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.

14.6 Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

14.7 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.

14.8 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

.....

.....