



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

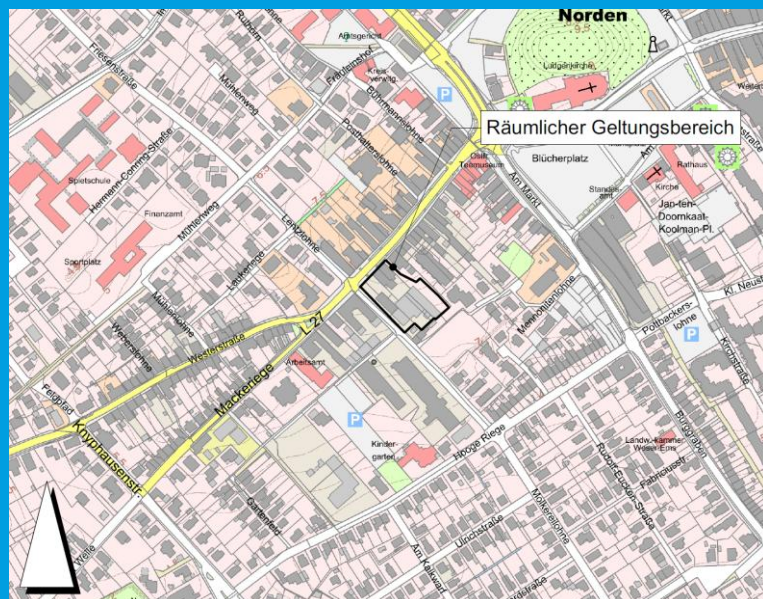
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 219 V „WESTERSTRAßE/MOLKEREILOHNE“ Begründung (Entwurf)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stadt Norden



PROJ.NR. 11548 | 13.05.2026

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung	5
2. Grundlagen der Planung	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3. Verfahren	6
3. Bestandssituation	7
4. Planerische Vorgaben	7
4.1. Landesplanung und Raumordnung	7
4.2. Flächennutzungsplanung	8
4.3. Landschaftsplanung	8
4.4. Verbindliche Bauleitplanung	8
4.5. Sonstige Vorgaben	10
5. Ziele der Planung	10
6. Städtebauliches Konzept	10
7. Inhalt des Bebauungsplans	11
7.1. Art der baulichen Nutzung	12
7.1.1. Zulässige Nutzungen	12
7.1.2. Zulässige Vorhaben	13
7.2. Zulässige Grundfläche	13
7.3. Anzahl der Vollgeschosse	14
7.4. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen	14
7.5. Ausrichtung der Giebel	15
7.6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm	15
7.7. Anpflanzen von Bäumen	15
8. Vorhabenbezug	15
9. Örtliche Bauvorschriften	16
9.1. Dachform	16
9.2. Dachaufbauten	17
9.3. Dacheindeckung	17
9.4. Außenwände	18

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

9.5.	Werbeanlagen und Antennen.....	18
9.6.	Einfriedungen.....	19
9.7.	Gestaltung nicht überbauter Flächen.....	19
9.8.	Ordnungswidrigkeiten	19
10.	Oberflächenentwässerung	19
11.	Erschließung	20
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	20
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	20
11.2.1.	Leitungen.....	20
11.2.2.	Abfallwirtschaft	20
11.3.	Löschwasserversorgung	21
12.	Nachrichtliche Übernahmen	21
13.	Hinweise	21
14.	Flächenbilanz	21
15.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....	21
15.1.	Bestand.....	21
15.2.	Auswirkungen	22
15.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	22
16.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	24
16.1.	Rechtliche Grundlagen	24
16.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	24
16.3.	Beurteilung.....	24
17.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	25
17.1.	Rechtliche Grundlagen	25
17.2.	Prüfungsrelevante Arten	26
17.3.	Beurteilung.....	26
18.	Verfahrensvermerke.....	27

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

1. Anlass der Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt eine Neubebauung am Knotenpunkt der L 27 „Westerstraße“ mit der „Molkereilohne“ für die Wohnnutzung. Nach ausführlicher Beratung in den Gremien mit Vorstellung des Vorhabens durch den Vorhabenträger bewertet die Stadt die Umsetzung als sinnvolle städtebauliche Entwicklung im genannten Bereich.

Die verbindliche und zügige Durchführung des Vorhabens liegt sowohl im Interesse der Stadt Norden als auch des Vorhabenträgers. Es wurde daher übereinstimmend entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde zudem beschlossen, ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Norden und grenzt im Nordwesten an die L 27 „Westerstraße“ und im Südwesten an die „Molkereilohne“ an. Es ist rund 0,37 ha groß.

2.3. Verfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die ausgewählte Fläche mit der vorhandenen Bebauung liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Daher wird die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche gemäß den Festsetzungen des B-Plans unterschreitet 20.000 m², da allein schon der gesamte räumliche Geltungsbereich diese Größe weit unterschreitet.
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht, da die Prüfwerte gemäß Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.7.2 der Anlage 1 zum UVP unterschritten werden. Dementsprechend ist § 50 UVPG nicht anzuwenden.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 16).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt hat für die vorliegende Planung entschieden, diese Verfahrensverkürzung vorzunehmen, da die Planung durch den Vorhabenbezug für eine Bauleitplanung sehr konkret ist. Daher werden die förmlichen Verfahrensschritte zur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB direkt mit dem Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wurde bisher gemischt genutzt. Die Gebäude mit Wohnungen befinden sich im westlichen Bereich direkt an den anliegenden Straßen. Im östlichen Bereich sind umfangreiche bauliche Anlagen für die gewerbliche Nutzung vorhanden. Diese umfassen mehrere Hallen, befestigte Verkehrsflächen sowie Stellplätze.

Das Plangebiet liegt im Zentrum Nordens, wo im Rahmen einer gemischten Nutzung eine Vielzahl von Gewerbebetrieben ansässig sind. Diese Nutzung setzt sich entlang der L 27 „Westerstraße“ vom Knotenpunkt (Kreisverkehr) mit der Straße „Am Markt“ bis zur „Mackeriege“ und „Mühlenlohne“ fort. Mit zunehmender Entfernung zum Zentrum dominiert abseits der Hauptverkehrsstraßen die Wohnnutzung.

Im Zentrum der Stadt Norden ist die historische kleinteilige Bausubstanz weitgehend erhalten. Typisch hierfür ist die Bebauung mit dicht aneinandergereihten Einzelhäusern entlang der Straßen. Dies ist auch entlang der L 27 „Westerstraße“ der Fall. Die Gebäude innerhalb dieses Bestandes unterscheiden sich hinsichtlich Größe und Position auf dem jeweiligen Grundstück. Es sind verschiedene Dachformen vertreten. Geneigte Dächer überwiegen, es sind aber auch einige Gebäude mit Flachdächern vorhanden. Außerhalb des Zentrums ist die Bebauung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand geprägt.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsens (Abbildung 1) stellt die Stadt Norden als Mittelzentrum dar (schwarzer Kreisring). Die verkehrlichen Anbindungen an eine Haupt- und sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linien) und eine vierstreifige Hauptverkehrsstraße (rote Linie) wurden ebenfalls als Vorranggebiete festgelegt. Die Flächen nördlich und südwestlich der Stadt sind als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete ausgewiesen (orangefarbenes Punktmuster); beide grenzen direkt an den Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer an, der ebenfalls als ein solches Vorranggebiet dargestellt ist. Die Natura 2000-Gebiete sind zugleich Vorranggebiete für den Biotopverbund (grüne Flächenfarbe); das Norder Tief, das Langhauser Tief, das Addinggaster Tief und der Berumerfehnkanal, das Marschtief sowie der Thunschlot und das Harketief sind als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien). Im Zuge der letzten Fortschreibung des LROP wurden unmittelbar östlich von Norden Vorranggebiete für Kabeltrassen für die Nertzanbindung (Land) ausgewiesen (unterbrochene Linien)

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

Das rechtswirksame **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden vom 25.10.2019 in Kraft getreten.

Das RROP (Abbildung 2) legt die Stadt Norden als Mittelzentrum fest (graue Umkreisung). Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedungsgebietes (Flächenfarbe gelb) sowie am Rand eines Versorgungskerns (rote Schraffur). Die sich im Stadtzentrum kreuzenden Straßenzüge „Burggraben“/„Am Markt“/L 27 „Norddeicher Straße“ und L 27 „Westerstraße“/„Am Markt“/K 242 „Osterstraße“ sind als Vorranggebiete für Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linien). Die Bahntrasse in Richtung Norddeich ist als Vorranggebiet für eine elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke dargestellt (violette Linie). Das Norder Tief ist als Vorranggebiet für den linienhaften Biotopverbund dargestellt (grüne Punktlinie).

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt das Plangebiet vollständig als Mischgebiet dar. Diese Darstellung ist auch für alle angrenzenden Flächen gültig mit Ausnahme der nordöstlich und südöstlich angrenzenden Flächen; diese sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Die L 27 „Westerstraße“ ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. In der weiteren Umgebung stellt der Flächennutzungsplan allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) dar.

Die vorliegende Planung lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Die Anpassung geschieht in Entsprechung zur gewählten Verfahrensart auf dem Wege der Berichtigung.

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** des Landkreises Aurich aus dem Jahr 1996 stellt für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche oder die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschafts- bzw. Stadtbilds prägende Strukturelemente dar. In die letztgenannte Kategorie fallen die Ludgerikirche (als Kirche bzw. Kirchturm), der Alte Friedhof sowie die Westgaste Mühle (als Windmühle).

Ein **Landschaftsplan** der Stadt Norden liegt nicht vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP des Landes Niedersachsen (ohne Maßstab)

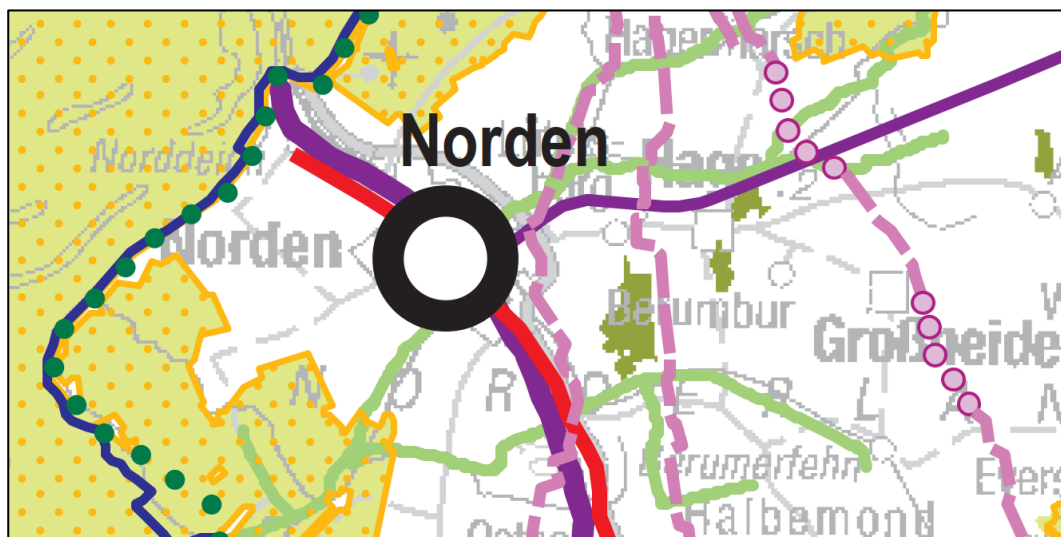


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

4.5. Sonstige Vorgaben

Das **Stadtentwicklungskonzept (StEK)** für die Stadt Norden dient als genereller Rahmen und Leitlinie für die Stadtentwicklung Nordens. Die aktuelle Fortschreibung liegt in der Fassung vom 24.06.2022 vor. Im StEK werden die Themen Nachverdichtung, Innenentwicklung und Neuordnung im Bestand ausführlich behandelt. Hierbei wurde u. a. ein Zielkonzept zur Verdichtung entwickelt. Dieses ordnet das Plangebiet dem Bereich zu, für den eine Verdichtung unter Berücksichtigung der Stadtbildstruktur empfohlen wird, insbesondere für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

5. Ziele der Planung

Die bauliche Situation im Plangebiet gibt Anlass für eine Neuordnung. Für den Gebäudebestand in der vorhandenen Form besteht absehbar kein dauerhafter Nutzungsbedarf an diesem Standort. Ein städtebaulicher Missstand wird insbesondere darin gesehen, dass im Bereich des Knotenpunkts bzw. der Straßenecke die Einfassung des Straßenraums durch Gebäude fehlt, der für den durch historische Bebauung geprägten Bereich typisch ist.

Durch die Schaffung und Neuordnung von zentrumsnahem Wohnraum wird die Funktion Nordens als Mittelzentrum gestärkt und entwickelt. Da es sich um eine Maßnahme im Bestand handelt, wird den generellen Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen.

Insofern besteht kein Grund, die vorliegende Planung zurückzustellen oder ganz davon abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, den vorhandenen Gebäudebestand vollständig abubrechen und durch 2 Neubauten zu ersetzen. Ein Gebäude wird direkt an der L 27 „Westerstraße“ und „Molkereilohne“ platziert und ergänzt damit die o. g. Einfassung des Straßenraums. Ein freistehendes Gebäude wird im rückwärtigen Teil des Grundstücks angeordnet. So werden eine relativ dichte Bebauung mit der Anforderung an innerstädtische Freiräume mit angemessener Begrünung in Einklang gebracht. Eine Regelung der zulässigen Höchstzahl der Wohnungen im Plangebiet im Verhältnis zur Grundfläche, wie es im Zielkonzept Verdichtung des StEK vorgeschlagen wird, erfolgt nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan, da sich dies durch die Anwendung des Instruments vorhabenbezogener Bebauungsplan direkt über die Gestaltung des Vorhabens und den Durchführungsvertrag regeln lässt. Zudem ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans von geringer Größe, so dass infolge der Planung nur ein lokaler Schwerpunkt der zentrumsnahen Wohnnutzung entwickelt wird. Die Entstehend städtebaulicher Spannung wird durch die detaillierten Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß baulicher Nutzung vermieden (vgl. Kap. 7).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt hauptsächlich über die „Molkereilohne“. Eine weitere Erschließung erfolgt über die L 27 „Westerstraße“, die auch die Funktion der Zufahrt für die Feuerwehr erfüllt. Bei der Konzeption der Erschließung wird die

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

benachbarte Bestandsbebauung berücksichtigt. Deren Erschließung wird nicht beeinträchtigt und die Erreichbarkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt.

Die notwendigen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebiets angeordnet.

Die Abfallbehälter für die geplanten Gebäude werden an der „Molkereilohne“ zur Abholung aufgestellt.

Aktuell befinden sich keine von der Baumschutzsatzung der Stadt Norden geschützten Bäume im Plangebiet. Der Schutzstatus setzt bei Erfüllung der entsprechenden Bedingungen (z. B. Erreichen des Mindeststammumfangs) automatisch ein und ist dann zu beachten.

Hinsichtlich der o. g. Lage des Plangebiets in einem Risikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) ist zu beachten, dass sich das gesamte Stadtgebiet Nordens in diesem Bereich befindet. Dieses wird durch die Deiche und Sperrwerke im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da keine Flächeninanspruchnahme über die bereits bebaute Ortslage hinaus stattfindet. Zusätzliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vor Ort sind nicht notwendig, da die zulässigen Nutzungen keine besondere Gefährdung für Menschen und Umwelt beinhalten. Insofern sind im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen notwendig.

Im Hinblick auf den Klimaschutz wird den entsprechenden Vorgaben zu weiten Teilen bereits durch die Innenentwicklung entsprochen, insbesondere was die Ressourceneffizienz angeht. Durch die Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum sind alle Einrichtungen, die von der Stadt als Mittelzentrum geboten werden, auf kurzem Wege zu erreichen, wodurch die Benutzung von motorisierten Verkehrsmitteln vermindert werden kann. Die binnenklimatischen Verhältnisse werden durch die Anordnung der Gebäude und die Schaffung eines begrünten Innenbereichs berücksichtigt. Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt die Möglichkeit von häufiger auftretenden Starkregenereignissen (vgl. Kap. 10).

7. Inhalt des Bebauungsplans

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann der Bezug zu einem konkreten Vorhaben unterschiedlich streng gehandhabt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann in Form einer Projektplanung erstellt und per Beschluss der Gemeinde zur verbindlichen Vorgabe für Baugenehmigungsverfahren werden. Dieser sehr strenge Vorhabenbezug ist in der Praxis aber nur selten sinnvoll, da sich an Bauvorhaben erfahrungsgemäß wiederholte Änderungen und Planung und Ausführung ergeben, die nicht im Voraus sämtlich absehbar sind. Es wäre ein unverhältnismäßiger Aufwand an Zeit und Geld, für solche Änderungen jeweils Planänderungsverfahren durchführen zu müssen (vgl. Kap. 7.1.2). Daher wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Formensprache eines Bebauungsplans zu erstellen. Auf dieser

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

Grundlage wird der rechtliche Rahmen für das anlassgebende Vorhaben geschaffen (vgl. Kap. 8).

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Zulässige Nutzungen

Das anlassgebende Vorhaben zielt auf die Wohnnutzung ab. Zwar ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen der BauNVO gebunden. Es soll aber trotzdem eine bauliche Nutzung allgemein im Sinne von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB normiert werden, damit die vorliegende Planung über die oben beschriebene Flexibilität verfügt.

Die Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes ist aufgrund der Lage des Plangebiets im Zentrum der Stadt Norden nicht geeignet, da der Schutzanspruch gegenüber Immissionen hier nicht eingehalten werden kann. Ein Mischgebiet wäre in dieser Hinsicht weniger problematisch, es kommt aber dennoch nicht infrage, weil die Nutzungsmischung hier aus Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen bestehen soll. Diese gleichteilige Nutzungsmischung wird für ein Urbanes Gebiet zwar nicht gefordert und auch der Schutzanspruch gegenüber Immissionen ist für den Standort gut geeignet, allerdings darf ein gewisser Anteil an Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen nicht fehlen. Dies widerspricht dem Ziel der vorliegenden Planung, (zunächst) ausschließlich Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen. Insofern ist keines der Baugebiete aus dem Katalog der BauNVO passend. Es wird daher von der Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, eine „maßgeschneiderte“ Lösung zu entwickeln.

In der vorliegenden zentralen Lage soll langfristig gesehen neben dem Wohnen auch Raum bleiben für gewerbliche und andere Nutzungen. Mit der Bauleitplanung soll daher ein Rahmen gesetzt werden, innerhalb dessen zukünftig Nutzungsänderungen und -mischungen möglich sein werden, die einerseits dem Standort angemessen sind und andererseits weiterhin die Erreichung des Ziels der Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum sicherstellen. Es werden daher gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unter der Maßgabe zugelassen, dass die Wohnnutzung überwiegen muss. Dies bedeutet, dass Wohnungen hier ein deutliches Übergewicht gegenüber anderen Nutzungen aufweisen müssen. Insofern sollte der Anteil der Wohnnutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei 75 bis 100 % liegen. Für die Feststellung der tatsächlich vorhandenen Nutzungsmischung ist im Bauplanungsrecht im Unterschied zum Bauordnungsrecht die allgemeine Verkehrsanschauung entscheidend. Damit ist die jeweils bestehende Situation zu beurteilen. Feste Bewertungsschemata, z. B. das Aufrechnen von Nutzflächen gegeneinander, haben sich in der Rechtsprechung nicht durchgesetzt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Gasthäuser) sowie Ferienwohnungen und Ferienzimmer werden nicht zugelassen, da eine touristische Nutzung hier nicht erwünscht ist. Dies entspräche nicht dem StEK, nach dem der Stadtteil Norddeich als Schwerpunkt für touristisch ausgerichtete Nutzungen vorgesehen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

ist, der als Nordseebad den Hauptanziehungspunkt für den Fremdenverkehr auf dem Gebiet der Stadt Norden bildet.

Der Nahbereich entlang der L 27 „Westerstraße“ zählt zum zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums von Norden gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept. Die entsprechenden Sortimente sollen in erster Linie hier angeboten werden, um den Versorgungsbereich zu stärken und vor Nachfrageabflüssen zu schützen. Daher werden im vorliegend festgesetzten Baugebiet Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht zugelassen.

Der Schutzanspruch für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird über den zulässigen Störgrad der gewerblichen Nutzungen geregelt. Diese Werte entsprechen denen für Urbane Gebiete.

Durch die vorliegenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung treten keine unzumutbaren Auswirkungen auf die gegenwärtigen Nutzungen und ihre Entwicklungsmöglichkeiten auf den benachbarten Flächen ein. Die nachbarschützende Wirkung nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans sowie Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 15 BauNVO in Verbindung mit § 30 BauGB stellen die Anlieger nicht schlechter als die bisherige Situation des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB.

Da das festgesetzte Baugebiet nicht dem Katalog der BauNVO entnommen ist, muss die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gesondert zugelassen werden. Diese Anlagen sind für die Grundstücksnutzung unentbehrlich und werden daher ohne Einschränkungen zugelassen.

7.1.2. Zulässige Vorhaben

Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die städtebauliche Zielsetzung und die örtliche Situation abgestimmt ist, aber noch Spielraum für verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten lässt, handelt es sich um eine allgemeine Festsetzung der Nutzung (vgl. o). Bei einer Änderung des konkreten Vorhabens ist nur eine Änderung des Durchführungsvertrages erforderlich, ohne ein erneutes Planverfahren beginnen zu müssen. Diese gewählte Vorgehensweise ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die an sich ändernde Gegebenheiten flexibel angepasst werden kann.

Mit einer allgemeinen Festsetzung der Nutzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Pflicht verbunden, über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus festzusetzen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wobei Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind. Dieser rechtlichen Vorgabe wird mit einer textlichen Festsetzung entsprochen.

7.2. Zulässige Grundfläche

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets ist eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke sinnvoll. Es handelt sich allerdings nicht um einen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

hochverdichteten Bereich. Insofern wird das Höchstmaß des Orientierungswerts der Grundflächenzahl (GRZ) für Mischgebiete im Sinne von § 17 BauNVO angenommen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unmodifiziert. Insofern sind mindestens 20 % der Fläche unversiegelt zu halten. Dies ist ausreichend, um die Bebauung durch innerstädtische Grünanlagen aufzulockern.

7.3. Anzahl der Vollgeschosse

Für eine effiziente Flächenausnutzung innerhalb des Plangebiets ist die Möglichkeit, 3 Vollgeschosse je Gebäude zu realisieren, günstig. Um die städtebauliche Verträglichkeit zu prüfen, wurde bei der Ausarbeitung der hochbaulichen Planung der bauliche Bestand in der Nachbarschaft des Plangebiets erhoben. Dies hat ergeben, dass die Errichtung von 3-geschossigen Gebäuden im Rahmen einer verträglichen Höhenentwicklung im Bereich der Innenstadt möglich ist. Der Vorgabe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur Beachtung des Ortsbildes wird damit entsprochen.

7.4. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Die Bebauung entlang der L 27 „Westerstraße“ ist in der Umgebung des Plangebiets in einer Flucht an der Straße aufgereiht. Dieses Bild ist für die Örtlichkeit so prägend und typisch, dass es in dieser Form erhalten bleiben soll. Ein Zurückweichen von Gebäuden hinter diese Linie wird daher nicht zugelassen. Zudem wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entlang der „Molkereilohne“ außerhalb des Nahbereichs des Knotenpunktes mit der L 27 „Westerstraße“ sind so strenge Vorgaben städtebaulich nicht notwendig. Es wird daher eine vordere Baugrenze und keine Bauweise festgesetzt. Eine generelle Vorgabe zur Bauweise ist innerhalb des historisch gewachsenen innerstädtischen Bereichs nicht sinnvoll. Die Umgebung des Plangebiets gibt keinen klaren Anhaltspunkt dafür. Hier sind einzelfallbezogene Lösungen zu bevorzugen, insbesondere was die Bebauung auch in dem Teil des Plangebiets, der sich rückwärtig zur Molkereilohne befindet.

Die hintere Baugrenze entlang der L 27 „Westerstraße“ und der „Molkereilohne“ unterstützt die gewünschte straßennahe und -parallele Bebauung. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist an der typischen Bebauungstiefe in der Nachbarschaft orientiert.

Im Südosten wird eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die einen Abstand zum eben beschriebenen Baufenster einhält. Hierdurch wird eine zu starke Verdichtung der Bebauung vermieden, was v. a. für Klima und Luftaustausch in einer innerstädtischen Lage durch die Anlage von Grünflächen vorteilhaft ist. Zudem wird so ein fließender Übergang von der relativ dichten Bebauung entlang der L 27 „Westerstraße“/„Molkereilohne“ zum südöstlich anschließenden Bereich an der „Menno-nitenlohne“ und „Hooge Riege“ geschaffen, wo die Bebauung lockerer und kleinteiliger ist.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

7.5. Ausrichtung der Giebel

Um die typische und gewünschte Gestaltung der Bebauung entlang der L 27 „Westerstraße“ sicherzustellen, reicht die Festsetzung einer Baulinie allein nicht aus. Das prägende Siedlungsbild besteht aus an der Straße aufgereihten Häusern, die mit ihren Giebeln zur Straße ausgerichtet sind. Insofern wird dies zur verbindlichen Vorgabe gemacht. Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen. Rechtsgrundlage ist dafür das Planungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Sie kann daher nicht auf § 84 Abs. 3 NBauO gestützt werden. Gleichwohl müssen die Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen und zur Gestaltung konsistent sein. Dies wurde bei der Formulierung der örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt (s. Kap. 9).

7.6. Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass bedingt durch das Verkehrsaufkommen auf der L 27 „Westerstraße“ die gemäß einschlägigen Vorschriften geltenden Orientierungswerte für die Schallimmission in Teilen des Plangebiets überschritten werden. Daher sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die ebenfalls festgesetzt werden. Die Lärmpegelbereiche sind auf der Grundlange freier Schallausbreitung definiert. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass der Lärmpegelbereich VI die straßenseitige Fassade zur L 27 „Westerstraße“ betrifft. Dieser liegt damit unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs und wird daher in der Planzeichnung nicht dargestellt.

In den Festsetzungen wird berücksichtigt, dass sich bei konkreten Vorhaben spezifische Verhältnisse ergeben, z. B. durch die abschirmende Wirkung von Gebäuden. Dies ist in den schalltechnischen Gutachten für konkrete Vorhaben zu berücksichtigen und entsprechend nachzuweisen. Die festgesetzten Vorgaben sind ausreichend, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen.

7.7. Anpflanzen von Bäumen

Die oben beschriebene planerische Förderung der Anlage von Grünanlagen erhält durch die Vorgabe der Anpflanzung von Bäumen Unterstützung, indem eine Mindestqualität für die Bepflanzung vorgegeben wird. Bäume im Siedlungsraum sorgen nicht nur für eine höhere optische Attraktivität, sondern wirken sich auch günstig auf das Mikroklima aus. Die Wuchshöhe wird in der entsprechenden Festsetzung berücksichtigt, da hochwachsende Bäume (bis 35 m und mehr) im Plangebiet nicht ohne Konflikte mit der baulichen Nutzung untergebracht werden könnten. Schattenwurf und unterirdische Ausbreitung der Wurzeln mit Druck auf bauliche Anlagen wären mit der Zeit unangemessen stark.

8. Vorhabenbezug

Ein rechtskräftiger Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit ihm erklärt der Vorhabenträger, dass er bereit und in der Lage ist, das

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

Vorhaben sowie die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und verpflichtet sich zur Umsetzung dessen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dieser Vertrag muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten sein. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

In der vorliegenden Planung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Form eines Bebauungsplans erstellt (vgl. Kap. 7). Insofern sind die beiden Pläne in ihren Inhalten identisch (sog. Planidentität). Damit die konkrete Ausführung des Vorhabens den zuständigen Gremien der Stadt hinreichend deutlich vor Augen steht, werden vorhabenkonkrete Pläne (Lageplan mit Erschließung, Ansichten und Grundrisse) Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die hochbaulichen Planungen werden auch der Öffentlichkeit im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs zugänglich gemacht. So ist eine belastbare und Grundlage für eine städtebaulich sinnvolle und transparente Entscheidung der Gremien gegeben, ohne die gewünschte Flexibilität für Fachplanung und Ausführung unnötig einzuschränken.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind laut rechtlichen Vorgaben zulässig. Dies wird auf dem Plandokument klarstellend erwähnt.

9. Örtliche Bauvorschriften

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

9.1. Dachform

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude grundsätzlich unzulässig. Im vorliegenden Fall wird in die örtlichen Bauvorschriften klarstellend aufgenommen, dass Paralleldächer zulässig sind. Hierbei handelt es sich um ein Dach mit mehreren Satteldächern nebeneinander über einem gemeinsamen Baukörper. Da die Ausrichtung der Giebel ebenfalls vorgegeben ist (s. Kap. 7.5) fügt sich diese Dachform in das gewünschte lokale Siedlungsbild ein.

Da im vorliegenden Fall in der näheren Umgebung auch in signifikanter Zahl Gebäude mit Flachdächern vorhanden sind, werden diese ebenfalls zugelassen. Im

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

Hinblick auf das gewünschte lokale Siedlungsbild ist die Zulässigkeit von Flachdächern allerdings zu differenzieren. Entlang der L 27 „Westerstraße“ und im Bereich des Knotenpunktes mit der „Molkereilohne“ wäre eine Gestaltung mit Flachdächern nicht verträglich. Daher werden sie hier nicht zugelassen. Analog zu den Festsetzungen zu Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen (s. Kap. 7.4) werden die Vorgaben im Anschluss an den Bereich des Knotenpunktes entlang der „Molkereilohne“ weniger streng gefasst. Hier sind Flachdächer auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in deren Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

9.2. Dachaufbauten

Zwerchhäuser (oft auch als Zwerchgiebel bezeichnet) sind in der Erscheinung dem Paralleldach ähnlich. Beiden Gebäudeteilen ist gemein, dass sie Teil der Fassadenmauer sind. Insofern ist die Gestaltung mit Zwerchhäusern konsistent mit der Zulässigkeit von Paralleldächern (vgl. Kap. 9.1). Sie werden daher zugelassen.

Andere Dachaufbauten, die ohne direkte Verbindung mit den Außenwänden auf dem Dach angeordnet sind, werden nur in bestimmter Ausführung zugelassen. Mit dieser gestalterischen Festsetzung 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.

9.3. Dacheindeckung

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 von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen Dachziegeln ermöglicht werden. Ein „historisches“ Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen. Unglasierte bzw. nicht

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

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

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Das Bauordnungsrecht stellt die Anforderung, neu errichtete Gebäude auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten (§ 32a Abs. 1 NBauO). Örtliche Bauvorschriften dürfen die Errichtung von Solarenergieanlagen nicht verhindern oder übermäßig erschweren (§ 84 Abs. 3 Satz 2 NBauO). Daher gelten keinerlei Einschränkungen für die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

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

9.4. Außenwände

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk und weiß geschlämmter Kalksandstein verhindern. Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1. Teilstrich Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ausnahmsweise kann deshalb anderes Material zugelassen werden, wenn weniger als 50 % der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden. Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do it yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer 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 aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

9.5. Werbeanlagen und Antennen

Das Ortsbild Nordens wird in vielen Bereichen durch eine Vielzahl von zum Teil großflächigen, überdimensionierten Werbeanlagen gestört. 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 unterwirft. Der übrige Ausschluss von Werbeanlagen im Plangebiet soll das Ortsbild positiv beeinflussen. Ohne diese Festsetzung wären Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen nicht auszuschließen (Häufung von Werbeanlagen, großflächige Werbeanlagen).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

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 Einschränkungen vorgesehen.

9.6. Einfriedungen

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der vergleichsweise dichten Bebauung kommen die üblichen Gestaltungsvorgaben der Stadt, die auf kleinteilig mit freistehenden Einzelhäusern bebaute bzw. zu bebauende Flächen ausgerichtet sind, nicht zum Tragen. Es werden lediglich Materialien aus Kunststoffen aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes sowie des Gesamteindrucks der gewünschten Gestaltung ausgeschlossen.

9.7. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Ebenfalls der zentralen Lage geschuldet ist die Tatsache, dass ein für Einfamilienhausgebiete typisches Erscheinungsbild aus Vorgärten mit Rasen oder anderer gärtnerischer Gestaltung nicht angestrebt ist. Insofern wird lediglich vorgegeben, dass die unversiegelten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Insbesondere wird klargestellt, dass die umstrittenen „Schottergärten“ nicht erwünscht sind.

9.8. Ordnungswidrigkeiten

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 Adressanten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen. Die Ordnungswidrigkeiten-Regelung im Städtebaurecht gemäß § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

10. Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet kann grundsätzlich an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Norden angeschlossen werden. Dessen Aufnahmekapazität darf allerdings auch bei Starkregenereignissen nicht überlastet werden. Daher ist für die vorliegende Planung eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung ins Kanalnetz vorgesehen.

Ein offenes Regenrückhaltebecken würde eine Fläche einnehmen, dessen Ausmaße in keinem tragbaren Verhältnis zur bebaubaren Fläche stünden. Das Ziel der Nachverdichtung im zentralen Bereich der Stadt würde damit verfehlt. Daher erfolgt die Regenrückhaltung unterirdisch mittels Rigolen (sog. D-Raintanks/Blueboxen), die für ein 10-jähriges Niederschlagsereignis dimensioniert sind. Das von der Oberflächen im Plangebiet abgeleitete Oberflächenwasser wird so zurückgehalten, das nur der bisher auch vorhandene Meliorationsabfluss über eine neu zu verlegende Oberflächenentwässerungsleitung der Regenwasserkanalisation innerhalb der Trasse der „Molkereilohne“ zugeführt wird (vgl. Kap. 11.2.1).

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung der Nachbargrundstücke wird somit im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept ist Teil der vorhabenkonkreten Fachplanung und wird als Grundlage für den entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag dienen. Für die hydraulischen Berechnungen werden die heutigen hydrologischen Erfordernisse beachtet und die aktuellen KOSTRA-Daten angewendet. Die Drosselöffnung darf gemäß Vorgabe der Unteren Wasserbehörde nicht konstruktiv gewählt werden.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung ans örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die L 27 „Westerstraße“, die mit der das Plangebiet erschließenden Straße „Molkereilohne“ verknüpft ist. Die L 27 „Westerstraße“ führt nach Südwesten über die L 27 „Alleestraße“ in Richtung Greetsiel (Gemeinde Krummhörn), nach Nordwesten über die L 27 „Norddeicher Straße“ in Richtung Norddeich sowie nach Südosten zur B 72 in Richtung Emden und Aurich.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Hauptleitungen sind überwiegend bereits vorhanden. Das Plangebiet und seine Umgebung sind damit praktisch vollständig erschlossen.

Im Straßenkörper der „Molkereilohne“ ist die Regenwasserkanalisation neu zu verlegen, um das aus dem Plangebiet abgeleitete Oberflächenwasser aufzunehmen (vgl. Kap. 10). Weitere Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

11.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Einzelheiten zum Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

Sortimentsliste der Stadt Norden („Norder Liste“)

Auf diese Zusammenstellung von Sortimenten (vgl. Kap. 4.5) wird in den Festsetzungen zu den Verkaufsflächen Bezug genommen. Daher wird die „Norder Liste“ auf der Planzeichnung angebracht. So ist die Zuordnung der Sortimente mit einem Blick auf die Planzeichnung sofort zu erschließen.

13. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 7).

14. Flächenbilanz

Das Plangebiet wird auf seiner gesamten Fläche von 3.737 m² als Gebiet mit der besonderen Arte der baulichen Nutzung „Zentrales Wohnen“ festgesetzt.

15. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

15.1. Bestand

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, der bisher gemischt genutzt wurde.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

Der Boden wird als Auftragsboden eingestuft¹ und weist damit keine gewachsene Struktur auf. Die bisherige Nutzung umfasst auch Anlagen, die potenziell bodenverunreinigend wirken können (z. B. Heizungskeller, Reparaturgruben, Waschplatz).

Laut einer Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) ist im Plangebiet keine Belastung durch Abwurfkampfmittel vorhanden.

Südöstlich des Plangebiet ist ein Altlaststandort unter der Bezeichnung „Molkereilohne“ registriert (Standortnummer 4520194005). Eine Erkundung ist erfolgt.²

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Vegetation (u. a. kleinere Bäume) ist nur auf einigen unversiegelten „Inseln“ vorhanden.

Für das Plangebiet ist keine besondere Bedeutung für die lokale und regionale Fauna angegeben.

Der Standort weist durch Lage und Nutzung Vorbelastungen in Form von Oberflächenversiegelungen sowie Schall- und Abgasimmissionen auf.

Die Umgebung des Plangebiets weist eine zusammenhängende Bebauung auf, die von Grünelementen gegliedert ist (v. a. Gehölze). Etwa 200 m nordöstlich des Plangebiets liegen mit dem Alten Friedhof und dem Blücherplatz größere innerstädtische Grünflächen.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

15.2. Auswirkungen

Während der Ausführung der Abbruch- und Bauarbeiten kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen zur verstärkten Emission von Schall, Abgasen usw. Dies dauert jedoch nur vorübergehend an und wird daher als nicht erheblich beurteilt.

Durch Gebäudeabbruch und Neubebauung ergeben sich positive Veränderungen, da ein hoher Versiegelungsgrad gegeben ist, der infolge des Planvollzugs reduziert wird.

Die betriebsbedingten Auswirkungen entsprechen dem lokalen Nutzungsgefüge und haben daher kein Potenzial, erhebliche Beeinträchtigungen zu verursachen.

15.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch

¹ NIBIS® Kartenserver (2011): Bodenkarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

² NIBIS® Kartenserver (2011): Altablagerungen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauf-lage ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Boden-schutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Laut Empfehlung des vorliegenden geotechnischen Berichts sind Abbruch- und Erd-bauarbeiten an den Standorten von potenziell bodenverunreinigenden Nutzungen (z. B. Heizungskeller, Reparaturgruben, Waschplatz) unter fachgutachterlicher Be-gleitung vorzunehmen. Nachgewiesene und ggf. beim Abbruch/Erdbau festgestellte Schadstoffbelastungen des Bauschutts (z.B. ölbeaufschlagte Sohlen und Wände von Heizungskeller, Reparaturgruben) und des angrenzenden/unterlagernden Bodens sind zu separieren und gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen ord-nungsgemäß zu entsorgen. Auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist ein Volumen von mit Kohlenwasserstoffen verunreinigtem Boden- und/oder Bau-schutt von 10-20 m³ (= 20-40 t) abzuschätzen. Die bei Erd- und Ausschachtungsar-beiten für Fundamente und Grundleitungen anfallenden Auffüllungsböden und geo-genen Sande können im Plangebiet verbleiben und umgelagert und weiter genutzt werden. Überschüssiges Boden-/Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen exter-nen Verwertung zuzuführen.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

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

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu ent-nehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als saisonale Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in bzw. an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhaufen oder an ähnli-chen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt wer-den. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflan-zungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Ge-bäuden und ihren Nebenanlagen sind diese auf das Vorhandensein von wiederkeh-rend genutzten Niststandorten von Vögeln und/oder Fledermausquartiere zu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

überprüfen. Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

16. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

16.1. Rechtliche Grundlagen

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

16.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

- EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“, geringste Entfernung rund 2,8 km nördlich
- EU-Vogelschutzgebiet V03 „Westermarsch“, geringste Entfernung rund 2,8 km südwestlich
- Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, geringste Entfernung rund 4,1 km nordwestlich, überwiegend deckungsgleich:
 - EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“
 - FFH-Gebiet 001 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“

16.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in die Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der künftig zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit anderen Nutzungen.

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

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung (Entwurf)

wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird

oder

- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“³

Bedingt durch Lage, Biotopausstattung und Nutzung des Plangebiets sind Vorkommen von für das Vogelschutzgebiet wertbestimmenden Brutvögeln oder Rastvögeln auszuschließen. Es hat somit keine Bedeutung als Rast-, Brut- oder Nahrungsbiotop für die relevanten Arten. Ein funktionaler Zusammenhang mit den Vogelschutzgebieten ist damit nicht festzustellen. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die den Vogelzug beeinträchtigen könnten.

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

17. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

17.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

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

³ Lambrecht, H.; Trautner, J., Kaule, G. Gassner, E. (2004): Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130 [unter Mitarb. von M. RAHDE u. a.]. Endbericht. - Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn, April 2004

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

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

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Schwalbennester, Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von offenlandgebundenen Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

17.2. Prüfungsrelevante Arten

Im Plangebiet können boden-, kronen-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten Niststandorte in der Vegetation sowie an und in den vorhandenen Gebäuden haben. Bestimmte Fledermausarten können an und in den vorhandenen Gebäuden Quartiere haben.

17.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ – Begründung
(Entwurf)**

Die Strukturen im Plangebiet lassen nicht auf eine besondere Bedeutung als Standort von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG schließen. Dies wäre z. B. der Fall, wenn die Gebäude marode bzw. im Verfall befindlich wären und eine Vielzahl von Zugangsmöglichkeiten für die relevanten Tierarten böten. Insofern steht der Artenschutz dem Planvollzug nicht entgegen. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahme im Hinblick auf die Beseitigung oder Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG die Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

Die bei der Planausführung zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind Kap. 15.3 zu entnehmen.

18. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ wurde mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Norden in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 219 V „Westerstraße/Molkereilohne“ als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 13.05.2026

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Norden\11548_vBPlan_Westerstrasse\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begrundung\2025_05_13_11548_bp_begr_E.docx