

# Stadt Norden

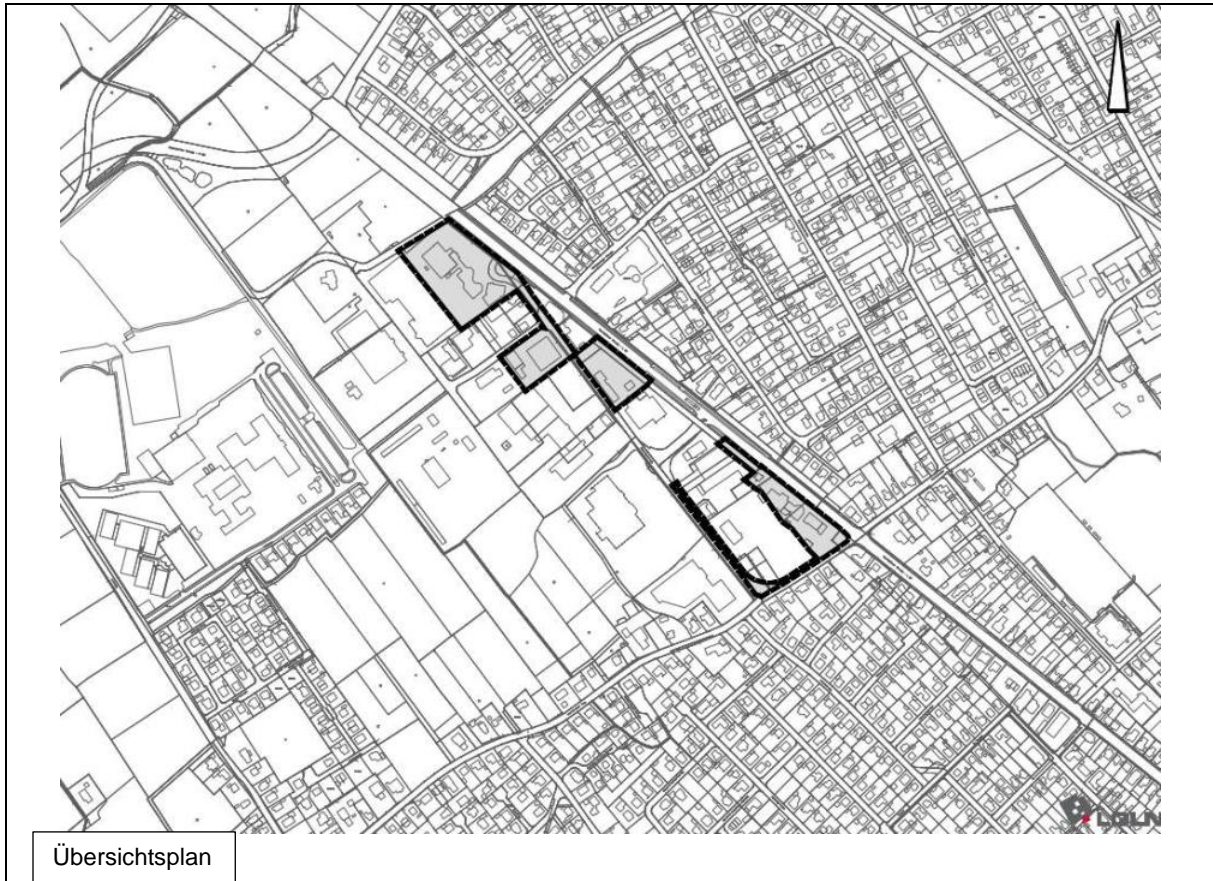


## Landkreis Aurich

### Bebauungsplan Nr. 23

„Gewerbestraße“  
7. Änderung

Teil II: Umweltbericht



Übersichtsplan

November 2024

Entwurf

Umweltbericht

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes	3
1.2.1	Biotopschutz	3
1.2.2	Artenschutz	4
1.2.3	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	8
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>9</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.1.2	Fläche und Boden	11
2.1.3	Wasser	12
2.1.4	Klima und Luft	12
2.1.5	Landschaft	13
2.1.6	Mensch	13
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	14
<b>2.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	16
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	16
2.2.4	Auswirkungen auf Luft	17
2.2.5	Auswirkungen auf Klima	17
2.2.6	Auswirkungen auf Landschaft	17
2.2.7	Auswirkungen auf den Mensch	17
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	17
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	17
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
2.3.2	Externe Kompensation	23
2.4	Maßnahmen zur Überwachung	25
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	26
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>26</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	26
3.1.1	Verwendete Verfahren	26
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	26
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	28

Anhang zum Umweltbericht

## 1. Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Norden plant mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbestraße“ die bestehenden Ausweisungen in Teilbereichen entsprechend der Entwicklungsabsichten der verschiedenen Betriebe zu ändern.

Insgesamt sind folgende Flächenausweisungen mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 vorgesehen:

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>(in m<sup>2</sup>)</b>	<b>30.973</b>
Gewerbegebiet		4.364
Sonstige Sondergebiete		21.632
Verkehrsflächen		2.932
Öffentliche Grünflächen		1.095
Private Grünfläche		950

Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert (103. Flächennutzungsplanänderung).

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

#### 1.2.1 Biotopschutz

##### □ Natura 2000

Im Plangebiet und im Umfeld sind unmittelbar keine Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene Gebiet ist in einer Entfernung von rd. 1,9 km das EU-Vogelschutzgebiet *Seemarsch zwischen Norden und Esens* und in einer Entfernung von rd. 3 km südlich das EU-Vogelschutzgebiet *Westermarsch*. Etwa 2,5 km nordwestlich schließt das EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet *Niedersächsisches Wattenmeer* an.

Aufgrund der Entfernungen und der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes und der umgebenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen ist nicht ersichtlich, dass vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren die FFH- und EU-Vogelschutzgebietes in ihren Zielen beeinträchtigen bzw. die Verträglichkeit des Vorhabens nicht gegeben ist.

#### □ **Sonstige Schutzgebiete und geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind weder Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotope ausgeprägt.

### **1.2.2 Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten (Umsetzungsebene). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>1</sup>

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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 (Zugriffsverbote).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten:

Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. 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 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

---

<sup>1</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 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 diese 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 nach Absatz 1 Nummer 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 Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 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 gelten die Sätze 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.

Insofern wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden und für zulässige Eingriffe sind ausschließlich Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten (alle einheimischen Vogelarten) näher zu betrachten.<sup>2</sup>

### Relevante Arten

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potentialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen.

#### Vögel:

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes mit großen Hallen und weitläufigen Parkplätzen sowie einrahmenden gärtnerisch gestalteten Flächen sind in den vereinzelt, aber teilweise dichten Gehölzbeständen ubiquitäre und siedlungstolerante Vogelarten zu erwarten. An den Gebäuden können zudem Gebäudebrüter vorkommen.

#### Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Auch aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden und versiegelten Freiflächen sind ggf. typische gebäudebewohnende Arten, die auch ein breites Spektrum an Lebensräumen und eine geringe Störempfindlichkeit aufweisen, wie Zwerg- und Breitfledermäuse, nicht auszuschließen.

---

<sup>2</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Voraussetzungen für Quartierspotentiale im Plangebiet sind jedoch Einflugmöglichkeiten und Hangplätze sowie für Winterquartiere frostsichere Dachbereiche etc.

Baumbewohnende Arten wie der Abendsegler sind im Plangebiet unwahrscheinlicher, jedoch sind einzelne Gehölzbestände auf Quartierspotentiale wie geeignete Spalten und Höhlen hin untersucht worden.

Eine Jagdgebietenfunktion erscheint aufgrund des Umfanges an versiegelter Fläche gering ausgeprägt.

Im Rahmen einer Erweiterung eines Autohauses ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse) durchgeführt worden. Im Ergebnis konnten innerhalb eines rückwärtigen Gehölzstreifens mit überwiegender Anteil an Sträuchern und Bäumen mit einem Stammdurchmesser bis max. 30 cm zwar kleine Höhlen und Abspaltungen festgestellt werden, jedoch ohne Hinweise auf Fledermäuse.

An älteren Pappeln konnten jedoch zwei Spechthöhlen nachgewiesen werden, die somit potentielle Fledermausquartiere darstellen.

Innerhalb des Gehölzbestandes verlief ein nahezu zugewachsener Graben, mit potentieller Eignung als Amphibienlebensraum.

Im Rahmen des Bauantrages wurde daher als Ausgleichslebensraum im Übergang zum nördlich angrenzenden Graben die Pflanzung von 12 Laubbäumen 2. Ordnung (z.B. Hainbuche, Feldahorn und Schwarzerle) als Auflage aufgenommen.

#### Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung:

Die Einhaltung des Artenschutzes erfolgt auf der Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist vorausschauend zu prognostizieren, welche artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind (Spezielle Artenschutzprüfung - SAP).

Wird auf Ebene der Bauleitplanung deutlich, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung dauerhaft entgegenstehen, so ist die Bauleitplanung nicht umsetzbar und damit nichtig.<sup>3</sup> Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzes sichergestellt werden kann.

#### Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft wurden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen.

##### *1. Verletzungs- und Tötungsverbot: (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)*

Zum Schutz von Brutvögeln sind bauvorbereitende Maßnahmen, z.B. erforderliche Gehölzbehebungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (nicht in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09.). Gemäß § 39 BNatSchG dürfen innerhalb dieses Zeitraums keine Bäume, Sträucher, Hecken usw. außerhalb gärtnerisch genutzter Flächen entfernt werden. Ansonsten ist dafür eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

---

<sup>3</sup> Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist zudem im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege betroffen sind.

Sofern Altbaumbestände mit Höhlen und kleinere Halbhöhlen betroffen sind, bzw. Gebäude für Umbau- und Abrissarbeiten in Anspruch genommen werden, die ggf. Potential als Zwischen- oder Winterquartier für Fledermäuse aufweisen, sind diese Bäume und/oder Gebäudeteile vor Fällung bzw. Abriss etc. auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz unter Verwendung von Endoskop und ggf. Hubsteiger zu kontrollieren.

### *2. Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2 BNatSchG):*

Das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den im Plangebiet und in der Umgebung vorkommenden Brutvögeln ist vor dem Hintergrund der siedlungs- und straßenbedingten Ausgangsbedingungen bzw. Vorbelastungen gering. Es sind somit keine besonders störungsempfindlichen Arten zu erwarten.

Eine erhebliche Störung, wodurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert würde, ist daher nicht abzuleiten. Durch die geplante Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebsflächen sind auch keine Vertreibungseffekte auf ggf. vorhandene Fledermäuse zu erwarten.

### *3. Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):*

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Da aufgrund der Bestandssituation angenommen wird, dass es sich bei den zu erwartenden Brutvögeln um ungefährdete und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvolle Arten handelt, kann von einem Ausweichen in benachbarte Gärten und Bereiche ausgegangen werden. Gemäß RUNGE et al. (2010)<sup>4</sup> basiert diese Aussagen darauf, dass bei ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und durch Erhalt von Bäumen und Gehölzen, auch im Umfeld, ist dies für den vorliegenden Fall auch plausibel. Auch sind im Rahmen eines faunistischen Gutachtens Ausgleichspflanzungen von Laubbäumen vorgesehen, die im Bebauungsplan übernommen werden.

Grundsätzlich sollte im Hinblick auf die Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der örtlichen Brutvogel- und Fledermausvorkommen die Beseitigung von Gehölzstrukturen auf ein Minimum beschränkt werden.

Damit ist hier auf Ebene der Bauleitplanung insgesamt erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

---

<sup>4</sup> Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz -

### Artenschutzrechtliches Fazit:

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt einzelner Laubbäume und Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei erforderlichen Gehölzbeseitigungen) und ggf. ökologische Kontrolle vor Fällung der Bäume bzw. vor Abriss oder baulichen Maßnahmen an Gebäuden nicht erfüllt.

Somit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes erkennbar, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung dauerhaft entgegenstehen.

### 1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Planung umfasst die Umnutzung bereits überwiegend gewerblich genutzter Flächen mit bestehender Bebauung und gepflasterten, versiegelten Flächen. Auch im Umfeld bestehen Siedlungsstrukturen. Im Norden begrenzt die Norddeicher Straße (Landesstraße L 27) das Gebiet.  Durch die Nachverdichtung werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege  (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung entspricht diesen Zielen im Plangebiet insofern, dass es sich um einen bereits erschlossenen und weitgehend bebauten und versiegelten Bereich handelt, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Betriebe umgesetzt werden soll.  Die im Ursprungsplan festgesetzten Grünflächen sollen zudem weitgehend übernommen werden. Insbesondere der Erhalt und der Schutz der vorhandenen Gehölze, die als private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, stellt eine Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen dar.  Insgesamt ergeben sich durch die planungsrechtliche Erhöhung der Versiegelungsrate erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, die eine externe Kompensation erforderlich machen.



<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Trotz der weitgehend bebauten und gewerblich beanspruchten Flächen werden mit der Planung zusätzliche Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen, die extern zu kompensieren sind.
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b>	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Die versiegelungsbedingte Minderung der Versickerungs- und Verdunstungsfunktion und damit einhergehende Erhöhung des Oberflächenabflusses ist bereits im Bestand zu berücksichtigen.  Mit der Planung werden gegenüber den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen höhere Versiegelungen zugelassen, die Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung haben. Diesbezüglich wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, mit dem Ergebnis, dass das anfallende Regenwasser in das vorhandene Kanalsystem unter der Voraussetzung eingeleitet werden kann, dass ein Grundabfluss von 2,0 l/s*ha nicht überschritten wird. Diesbezüglich sind Maßnahmen zur Rückhaltung und Abflussdrosselung vorzunehmen.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße L 27 (Norddeicher Straße) und dem Westlinter Weg vorbelastet. Hierzu liegt ein Lärmschutzgutachten vor. Zudem handelt es sich um einen bereits gewerblich genutzten Standort und auch westlich und südlich der Gewerbestraße schließen weitere Gewerbebetriebe an.
<b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b>	
	Für den Bestandsbereich werden keine besonderen Ziele herausgestellt. Für das Stadtgebiet wird allgemein das Artenhilfsprogramm „Fledermaus“ ange-regt.
<b>Ziele gemäß sonstigen Fachplanungen</b>	
Sonstige Fachplanungen liegen nicht vor.	

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

## **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 (sowie der 1. und 6. Änderung) mit Ausweisungen von Gewerbegebieten, Verkehrsflächen (Teile der Gewerbestraße) sowie privaten und öffentlichen Grünflächen. Zudem sind Einzelbäume an Parzellengrenzen und der nicht überbaubaren Fläche als zu erhalten festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst den Bereich zwischen der Gewerbestraße, der Westlinter Straße und der Norddeicher Straße, hier erfolgte die rechtskräftige Änderung in Gewerbegebiete und ein sonstiges Sondergebiet, einschließlich Erhaltungsfestsetzung von Gehölzbeständen. Die öffentliche Grünfläche an der Norddeicher Straße ist in der 1. Änderung übernommen worden. Die im Rahmen der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 23) festgesetzte Baumpflanzung, dass je 100 m<sup>2</sup> neuer Verkehrsfläche ein Baum zu pflanzen ist, ist mit der ersten Änderung auf einen Baum je 700 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche geändert worden, bei einer entsprechend höheren Pflanzqualität je Baum.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 umfasst den als Mischgebiet festgesetzten Bereich eines Discountmarktes, der in ein Gewerbegebiet geändert wurde, ohne Übernahme des im Ursprungsplan festgesetzten Gehölzstreifens.

Planungsrechtlich unterliegt das Gebiet somit bereits vollständig den Festsetzungen von Bau- und Verkehrsflächen sowie einzelnen privaten und öffentlichen Grünflächen.

### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **derzeitiger Zustand**

##### **Biotoptypen, Pflanzen:**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Norden an der Norddeicher Straße und ist durch bestehende gewerbliche Nutzungen wie Autohäuser und das Gelände einer KFZ-Prüfstelle geprägt.

Während vor allem die Autohäuser mit den hallenartigen Gebäuden und den umfangreichen Park- und Stellplätzen einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, sind auch Grünanlagen des Siedlungsbereiches mit Ziergebüschen und Hecken (BZ) vorhanden. Diese umfassen zum Teil gärtnerisch genutzte Bereiche der Wohngrundstücke, aber auch als Rabatten mit Ziersträuchern oder Rasenflächen angelegte Grünflächen. Es sind aber auch Gehölzbestände des Siedlungsbereiches aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) ausgebildet. Diese bestehen zum einen parallel der Straßen (an der Norddeicher Straße und Westlinter Straße) und zum anderen (wie im Nordwesten) auf rückwärtigen Betriebsgrundstücken.

Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vielfach als Scher- und Trittrasen (GR) ausgebildet und werden als solche regelmäßig gepflegt.

Im Straßenraum zur Norddeicher Straße ist teilweise noch ein offener Grabenbereich (FGR) ausgebildet, der überwiegende Verlauf ist allerdings verrohrt.

#### Tiere:

Zur Einschätzung des faunistischen Bestandes im Plangebiet wird auf Grundlage der Bestandssituation an gewerblichen Nutzungen und der Ausprägung von Biotopstrukturen eine Potentialanalyse durchgeführt.

Bei den Brutvögeln sind überwiegend ubiquitäre Arten siedlungsnaher Gehölzflächen und Gebäudebrüter zu erwarten, und an den Bestandsgebäuden sind potentielle Brutvorkommen von Gebäudebrütern möglich.

Aufgrund der Bestandssituation an Gebäuden sind ggf. typische gebäudebewohnende und siedlungstolerante Fledermausarten wie Zwerg- und Breitfledermäuse nicht auszuschließen.

Voraussetzungen für Quartierspotentiale im Plangebiet sind jedoch Einflugmöglichkeiten und Hangplätze sowie für Winterquartiere frostsichere Dachbereiche etc.

Baumbewohnende Arten wie der Abendsegler sind im Plangebiet unwahrscheinlicher.

Im Rahmen einer Erweiterung eines Autohauses ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse) durchgeführt worden. Im Ergebnis wurden innerhalb eines rückwärtigen Gehölzstreifens mit überwiegendem Anteil an Sträuchern und Bäumen Potentiale für eine Gehölzbrüterpopulation und in einzelnen Pappeln mit zwei Spechthöhlen auch potentielle Fledermausquartiere angenommen.

Innerhalb des Gehölzbestandes verlief ein nahezu zugewachsener Graben, mit potentieller Eignung als Amphibienlebensraum.

#### Biologische Vielfalt:

Aufgrund der Bestandssituation des anthropogen überformten Standortes wird die biologische Vielfalt als gering eingestuft.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer Beibehaltung der überwiegend gewerblichen Nutzung auszugehen. Jedoch sind Erweiterungen und Umnutzungen planungsrechtlich nicht möglich.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet mit einer Fläche von 30.973 m<sup>2</sup> umfasst das Betriebsgelände von vier Unternehmen.

Das Plangebiet unterliegt dem Bodentyp des Gley-Podsol, der südöstliche Bereich ist von einem Plaggenesch überlagert.<sup>5</sup> Aufgrund der historischen Nutzungsform der

---

<sup>5</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Bodenkunde BÜK 50 (Zugriff: Januar 2018)

Plaggeneschauflagen werden Suchräume für besondere Wertigkeiten aufgrund der Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung abgegrenzt. Jedoch sind diese durch die bauliche Entwicklung bereits überlagert.

Hinweise zu Altlasten liegen nicht vor. Gemäß der Bodenkarten liegen für den Bereich keine Gefährdungen durch sulfatsaure Böden vor, da diese erst im tieferen Untergrund (> 2 m) aufkommen.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Änderung der Flächennutzungen und des Anteils an unverbauten Flächen ist aufgrund der Nutzungsstruktur nicht ersichtlich.

### **2.1.3 Wasser**

#### **derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildung im Gebiet liegt bei etwa 201 - 250 mm/Jahr. Das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist gering. Der mittlere Grundwasserhoch und -tiefstand liegen bei 5 dm bzw. 16 dm unter Geländeoberfläche<sup>6</sup>

Im Plangebiet ist nur abschnittsweise der straßenparallele Graben offen angelegt, der überwiegende Verlauf ist verrohrt. Im Norden schließt unmittelbar an das Plangebiet angrenzend das Verbandsgewässer Süderschloot an.

Weitere Oberflächengewässer sind nicht ausgebildet.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht von einer Änderung der derzeitigen Grundwasser- und Oberflächengewässersituation auszugehen.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des maritimen Klimas mit einem Jahresniederschlag von über 800 mm/a, die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 9° C.<sup>7</sup>

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse ist für das Kleinklima vor allem der Anteil an versiegelten Flächen einerseits und der Umfang ausgleichender Grünstrukturen, vor allem der gliedernden und filternden Gehölze, von Bedeutung. Im Bestand dominieren bereits weitgehend versiegelte und bebaute Fläche, die ein Siedlungsklima mit hohen Temperaturen bei hoher Sonneneinstrahlung und eine geringe Luftfeuchtigkeit bewirken.

Zur Luftqualität liegen für den Bereich keine Detaildaten vor, besondere örtliche lufthygienische Belastungen z.B. aus Tierhaltungsanlagen bestehen nicht.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Änderungen ergeben sich bei Nichtumsetzung der Planung nicht.

<sup>6</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Hydrogeologie (Zugriff: Januar 2018)

<sup>7</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Klima (Zugriff: Januar 2018)

## 2.1.5 Landschaft

### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang von Norden, etwa 1,2 km nordwestlich des Ortskerns, unmittelbar an der Norddeicher Straße (Landesstraße L 27) gelegen.

Während das Plangebiet überwiegend gewerblich genutzt wird, mit einer entsprechenden Bebauung mit größeren Hallen und umfangreichen versiegelten Stell- und Hofflächen, stellt sich das Umfeld im Norden, Osten und Südosten als ein durch Wohnbebauung vielfältiger und kleinteiliger gegliederter Siedlungsbereich dar.

Gliedernde und das Ortsbild belebende Strukturen sind im unmittelbaren Plangebiet mit einzelnen Gehölzbeständen parallel der Landesstraße und am Westlinter Weg ausgebildet, zudem weisen die zur Landesstraße ausgerichteten Autohäuser Pflanzbeete mit Schnittgehölzen etc. und Rasenflächen auf. Darüber hinaus ist, wie bei dem Autohaus im Norden, an der Plangebietsgrenze zu den angrenzenden Nutzungen und Betrieben, ein dichtes Laubgehölz ausgebildet.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Mit Fortführung bisheriger Nutzungen ist eine anderweitige Entwicklung des Landschaftsbildes nicht anzunehmen.

## 2.1.6 Mensch

### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Norddeicher Straße innerhalb des nördlichen Siedlungsbereiches von Norden. Der Bereich ist bereits weitgehend bebaut und erschlossen, bisher sind im Plangebiet vier Betriebe ansässig. Es handelt sich dabei um zwei Autohäuser, die Fläche des Discountmarktes und das Gelände der ehemaligen KFZ-Prüfstelle.

Aufgrund der unmittelbaren Lage zu der Landesstraße L 27, der gewerblichen Nutzung im Gebiet und im Umfeld unterliegt das Gebiet einer Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Beibehaltung der vorliegenden Nutzungen ist keine Änderung der verkehrlichen Situation sowie der Flächennutzungen und Lärmsituation zu erwarten.

## 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sachgüter umfassen die bestehenden Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen der Betriebe des Plangebietes.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Keine Änderung bei Nichtdurchführung der Planung.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden-, Wasser- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden. Besonderheiten sind in diesem Plangebiet aufgrund der Bestandsausprägung und der bestehenden Nutzungen für die Umweltbelange nicht zu erwarten.

### **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen**

In die Umweltprüfung werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des insgesamt 30.973 m<sup>2</sup> großen Gebietes werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Erhöhung der vorhabenbezogenen Ausnutzbarkeit der bestehenden Nutzungen und Ermöglichung von Erweiterungen durch Erhöhung der Grundflächenzahl. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den Änderungen sind bereits Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,5 und Sondergebiete mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen. Entsprechend der Erweiterungsabsichten einzelner Betriebe werden die bisherigen Ausweisungen der Art der baulichen Nutzungen angepasst (Ausweisung von sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten) und entsprechend der Erweiterungsabsichten werden die Festsetzungen der GRZ erhöht. Auf Grundlage der bestehenden Ausweisungen sind Erweiterungen nicht mehr möglich und in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist bereits im Bestand das zulässige Maß der Versiegelung teilweise überschritten. Daher werden die GRZ zur städtebaulichen Neuordnung bzw. Erweiterungen bestehender Nutzungen angepasst (s. nachfolgende tabellarische Übersicht).
- Die öffentlichen Grünflächen aus dem Ursprungsplan bzw. der 1. Änderung werden weitgehend übernommen. Jedoch wird die Fläche zum Gehölzerhalt um einen LKW Stellplatzbereich reduziert (im SO 1). Darüber hinaus wird dieser Bestand wie auch der straßenparallele Saum im Norden übernommen und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
- Die private Grünfläche mit dem straßenparallelen Gehölzstreifen wird übernommen; der ehemals als private Grünfläche festgesetzte gewässerparalleler Räumstreifen zur

Sicherung der Grabenräumung im Norden wird in das Sondergebiet einbezogen, die Funktion als Räumstreifen wird durch ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

- Darüber hinaus werden die Verkehrsflächen übernommen.

Planrecht (B-Plan Nr. 23, einschl. Änderungen)	7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23	Auswirkungen
<p>Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,5 (zzgl. Überschreitung Versiegelung von 75%)</p> <p>kleinteilig randlich im Süden: Sonstiges Sondergebiet mit einer GRZ von 0,5 (zzgl. Überschreitung Versiegelung von 75%)</p> <p>mit Erhaltfestsetzung von Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern sowie von Einzelbäumen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche</p>	<p>Sonstige Sondergebiete:            SO<sub>1</sub> Autohaus (GRZ 0,6)            SO<sub>2</sub> Autohaus (GRZ 0,6)            SO<sub>3</sub> Einzelhandel (GRZ 0,6)            Gewerbegebiete:            GE (GRZ 0,6)            Zul. Überschreitung bis 0,90            Festsetzung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Graben an Norddeicher Straße als öffentliche Grünfläche</li> <li>- Gehölzstreifen als öffentliche Grünfläche (Ordnungsnummer Nr. 1)</li> <li>- private Grünfläche mit Pflanzung von 4 Laubbäumen (Nr. 2)</li> <li>- Rückwärtige Gehölzpflanzung 12 Laubbäume im SO 2 (Nr. 3)</li> <li>- Erhalt der Einzelbäume (Nr. 4)</li> </ul>	<p>Mit Erhöhung der GRZ sind höhere Versiegelungsraten möglich: Entsprechend der GRZ und der zulässigen Überschreitung von bis zu 0,90 ist eine 90 %Versiegelung anzusetzen:</p> <p>⇒ versiegelungsbedingter Eingriff</p> <p>Vermeidung/Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grabensaum an Norddeicher Straße als Öffentliche Grünfläche</li> <li>- Übernahme der Erhaltfestsetzung (Nr. 1 und Pflanzung von 8 Laubbäumen und Sträuchern Nr. 2)</li> <li>- Ergänzungspflanzung von 12 Laubbäumen Nr. 3 und Festsetzung als private Grünfläche</li> <li>- Erhalt / Übernahme von zwei Laubbäumen Nr. 4 innerhalb einer öffentlichen Grünfläche</li> </ul>
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	Übernahme der Straßen: => Keine Änderung
<p>Öffentliche Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grabensaum</li> <li>- Gehölzbestand</li> </ul>	<p>Öffentliche Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grabensaum</li> <li>- Gehölzbestand Nr. 1</li> </ul> <p>SO<sub>1</sub> LKW-Stellplatz</p>	<p>Weitgehende Übernahme der Grünflächen und Bestände</p> <p>Reduzierung der Grünfläche um Sondergebietsfläche mit Verlust von Gehölzbeständen</p> <p>⇒ Eingriff</p>
<p>Private Grünfläche, Zweckbestimmung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Räumstreifen</li> </ul>	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Grabenräumung	<p>Rücknahme der Grünfläche zugunsten der Grundstücksfläche, jedoch Sicherung der Grabenräumung durch Festsetzung</p> <p>⇒ Eingriff</p>

### 2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Erweiterung einzelner Betriebsflächen führt zur Erweiterung der versiegelten Flächen. Betroffen von der Erweiterung sind zum einen nicht überbaubare Grundstücksflächen, die derzeit

entweder als Stellplätze oder als gärtnerisch genutzte Freiflächen genutzt werden, oder zum anderen auch Gehölzflächen.

Während die Umnutzung bereits bestehender Versiegelungsflächen keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aufweist, ist mit der Überprägung von Biotopstrukturen des Siedlungsraumes, vor allem der Gehölzbestände, ein Biotop- und Lebensraumverlust zu erwarten. Die Gehölzentnahme westlich des Autohauses im Norden ist bereits im Rahmen eines Bauantrages durchgeführt worden, zum Ausgleich sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die in den Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt werden (Pflanzfläche Nr. 3).

Die Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt weitgehend anhand der Bestandssituation und der bestehenden Flächenausweisung. Nur mit der Neuausweisung des SO1 (LKW-Stellplatz) ist eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegeben. Somit liegt auf rd. 156 m<sup>2</sup> ein Eingriff durch Gehölzverluste einer zuvor als Grünfläche festgesetzten Fläche vor.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten und von Gewerbegebieten erfolgt auf bisher planungsrechtlich bereits ausgewiesenen Bauflächen, jedoch wird mit der zulässigen Erhöhung der GRZ, einschließlich der Überschreitung für Nebenanlagen auf eine GRZ von maximal 0,9, eine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen ermöglicht.

Die zusätzliche Versiegelung von Grundflächen gegenüber dem Planungsrecht führt zu einem Verlust von sämtlichen Bodenfunktionen, die infolge direkter, langfristiger und ständiger und somit negativer Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase von besonderer Relevanz sind und somit in der Eingriffsbeurteilung als erhebliche Beeinträchtigung berücksichtigt werden.

### **2.2.3 Auswirkungen auf Wasser**

Die Bauflächen des Plangebietes entfallen als Flächen für die Grundwasserneubildung. Zudem fällt auf den versiegelten Bau- und Verkehrsflächen ein höherer Anteil abzuführendes Oberflächenwasser an.

Das anfallende Regenwasser kann gemäß Entwässerungskonzept mit dem als Grundlage dienenden Grundabfluss (2,0 l/s\*ha) nur in das vorhandene Kanalsystem eingeleitet werden, wenn entsprechende bauliche Anlagen für Rückhaltung und Abflusssdrosselung umgesetzt werden. Da eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet nicht möglich ist, müssen die Rückhaltmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Die Anforderung besteht, wenn gegenüber der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelung (= Bestandssituation) eine höhere Versiegelung geplant ist.

Auf die Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen zum nördlich angrenzenden Süderschloot wird zugunsten der erforderlichen Optimierung der Grundstücksausnutzung verzichtet. Zur Absicherung des Räumstreifens wird dieser den nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes (SO 2) zugeordnet und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt. Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO 2 Nebenanlagen in der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht überlagerten Fläche zulässig, wenn diese im Bedarfsfall entfernt werden können.



#### **2.2.4 Auswirkungen auf Luft**

Von nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität wird bei der Erweiterung und Umnutzung der bestehenden Betriebsflächen nicht ausgegangen.

#### **2.2.5 Auswirkungen auf Klima**

Mit der Planung wird eine Erhöhung der klimarelevanten Versiegelung durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und z.T. durch Gehölzverlusten vorbereitet. Der Verlust der klimausgleichenden Strukturen ist als direkte, langfristige, ständige und negative Auswirkungen einzustufen. Jedoch handelt es sich um einen bereits weitgehend versiegelten und verdichteten Bereich und die wesentlichen Grünflächen werden übernommen. Um die versiegelungsbedingten Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu verstärken, werden neben der Übernahme von Grünflächen auch Gehölzbestände übernommen und gesichert sowie Einzelbäume nachgepflanzt. Eine besondere Relevanz für das Klima besteht bestandsbedingt im Plangebiet jedoch nicht.

#### **2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft**

Der Anteil an Bauflächen wird innerhalb der bereits überwiegend gewerblich genutzten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Norden ergänzt, ohne jedoch weitere Bauflächen bzw. eine Siedlungsverschiebung zu bewirken. Der bisherige Siedlungsrand bleibt bestehen. Daher wird eine erhebliche Beeinträchtigung auf Grundlage der Vorbelastungen nicht angenommen.

#### **2.2.7 Auswirkungen auf den Mensch**

Der Standort ist infolge der bestehenden Nutzungen durch Gewerbelärm und durch Verkehrslärm von der Norddeicher Straße (L 27) vorbelastet.

Aufgrund der Bestandssituation der Betriebe ist eine grundsätzliche Konfliktbewältigung bereits mit der Umsetzung der bestehenden Nutzungen erfolgt.

Zur Beurteilung der Lärmsituation in den von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 betroffenen Flächen wurde ein Lärmschutzgutachten (Büro Itap aus Oldenburg, Stand 28.08.2019) erstellt.

Im Rahmen der Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit bezüglich des Gewerbelärms werden für den bestehenden Siedlungsbereich eine Gemengelage und der Schutzanspruch eines Mischgebietes angesetzt. Durch die Neuordnung der Flächen im Änderungsbereich werden Festsetzungen zu gebietstypischen Emissionskontingenten festgesetzt. Es wird auf die Ausführungen im Teil 1 der Begründung (Kap. 4.2.3) verwiesen.

### **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen**

Das Konzept zur Umsetzung und Erweiterung der betrieblichen Entwicklung sieht vordringlich die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vor.

So sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Erhalt und Sicherung der bereits als zu erhalten festgesetzten Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Ordnungsnummer 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB;
- Erhalt der privaten Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern mit der Ordnungsnummer 2 gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.
- Ergänzung von Gehölzen mit der Ordnungsnummer 3 am SO 2 innerhalb einer privaten Grünfläche mit Erhaltungsgebot um 12 Bäume entsprechend der Gehölzauswahl. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Erhalt und Sicherung der beiden Laubbäume und bei Abgang sind diese zu ersetzen (Ordnungsnr. 4). Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Beachtung des Schutzzeitraums gemäß § 39 BNatSchG: So ist verboten, Bäume (außerhalb von Wäldern, Plantagen und gärtnerisch genutzten Flächen), Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 01.03 bis 30.09. abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in die Gehölzbestände während der Vogelbrutzeit stattfinden, ist zudem zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog ist auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorzugehen.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder der zu erweiternden bzw. zu entnehmender Gebäude vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen.
- Alle zu erhaltenden Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützen. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920, der RAS-LP 4 sowie der ZTV-Baumpflege zu entnehmen.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Festsetzungen unterschiedliche Nutzungen und Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. So sind – neben den o.g. Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der bedeutenden Biotopkomplexe für die öffentlichen Grünflächen folgende Zweckbestimmungen zu unterscheiden:

- Die öffentliche Grünfläche parallel der Norddeicher Straße umfasst den Grünstreifen zwischen dem straßenbegleitenden Radweg und dem angrenzenden Autohaus, der aus der Ursprungsplanung und dem Bestand übernommen wird.
- Die weitere öffentliche Grünfläche ist mit der Erhaltungsfestsetzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern überlagert. Der Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang sind die Verluste durch standortgerechte Gehölze unterstehender Liste zu ersetzen (Ordnungsnummer 1).
- In Ergänzung des zu erhaltenden, öffentlichen Gehölzbestandes an der Norddeicher Straße ist innerhalb der privaten Grünfläche mit Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine Gehölzpflanzung umzusetzen. So wird festgesetzt, dass mit der Ordnungsnummer 2 acht standortgerechte Laubbäume (Hainbuche, Stieleiche, Schwarzerle oder Feldahorn) als Hochstämme und ergänzend Sträucher der Pflanzliste 2 angepflanzt und erhalten werden. Bei Abgang sind die Ausfälle zu ersetzen. Der vorhandene Graben ist zu erhalten.
- Die im Rahmen eines Bauantrages festgelegte Ausgleichsmaßnahme für die Gehölzverluste im Nordwesten parallel des Räumstreifens wird durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb einer ausgewiesenen privaten Grünfläche übernommen (Ordnungsnummer 3). Es ist die Pflanzung von 12 Laubbäume 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn und Schwarzerle vorgesehen.

#### Gehölzauswahl:

Baumarten		Sträucher / niedere Bäume	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
		Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
		Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
		Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Zu verwenden sind Bäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm, 3-4 x verpflanzte Ware mit Drahtballierung, bei den Sträuchern sind mind. 2 x verpflanzte Qualitäten mit

Mindestgrößen von 100 – 150 cm und 3-5 Trieben zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 23, 7. Änderung**

Innerhalb des Plangebietes können sowohl Vermeidungs- als auch Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Um zu überprüfen, ob und in welchem Umfang weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, wird nachfolgend eine Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (Stand 2013) vorgenommen. Hierbei werden anhand der vorhandenen bzw. gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan (einschließlich rechtskräftiger Änderungen) festgesetzten Nutzungstypen Flächenwertigkeiten für den aktuellen Zustand und für den Planzustand berechnet.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Eingriffsbereiche werden diese getrennt nach den geänderten Flächenausweisung bilanziert.

### **Sondergebiet SO 1 – Autohaus Süd und öffentliche Grünfläche (Nr.1)**

#### **Flächenwertigkeit im rechtskräftigen planungsrechtlichen Zustand:**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup> ger.)</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Gewerbegebiet GE 0,5	5.844		
Davon versiegelt (75%)	4.383	0	0
nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.461		
sonstige nicht überbaubare Fläche	1.421	1	1.421
mit Erhalt von 4 Bäumen	40	3	120
Öffentliche Grünfläche Gehölzerhalt	549	3	1.647
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>6.393</b>		<b>3.188</b>

#### **Flächenwertigkeit im Planzustand**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Sonstiges Sondergebiet (SO 1; Autohaus GRZ 0,6)	6.000		
davon versiegelt (90%, maximal)			
nicht überbaubare Grundstücksflächen (ger.)	5.400	0	0
sonstige unversiegelte Flächen	600	1	600
Öffentliche Grünflächen			
Gehölzerhalt (Nr. 1)	393	3	1.179
<b>Gesamt Planung</b>	<b>6.393</b>		<b>1.779</b>

Unter Berücksichtigung der Bestandsausprägung auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der Änderungen ergibt sich nach dem derzeitigen Stand der Planung durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffern ein Kompensationsdefizit von - **1.409 Werteinheiten**.

### **Sondergebiet SO 2 Autohaus Nord: private (Nr. 3) u. öffentliche Grünfläche (Nr.4)**

#### **Flächenwertigkeit im rechtskräftigen planungsrechtlichen Zustand:**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup> ger.)</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Gewerbegebiet GE 0,5	11.147		
Davon versiegelt (75%)	8.360	0	0
nicht überbaubare Grundstücksflächen	2.787		
mit randlichem Pflanzstreifen aus Bäumen und Sträuchern*	450	3	1.350
sonstige nicht überbaubare Fläche	2.337	1	2.337
Private Grünfläche (Räumstreifen)	794	2	1.588
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>11.941</b>		<b>5.275</b>

\* Dieser Bereich ist im Ursprungsplan als Bestandsbereich als nicht eingriffsrelevant eingestellt und die Gehölze sind weder eingemessen noch vermaßt worden, so dass diese nur als lineare Struktur mit 2 m Breite aufgenommen und in die Bilanz eingestellt werden. Zudem sind nur noch Teilflächen der Ursprungsfestsetzung vorhanden.

#### **Flächenwertigkeit im Planzustand**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Sonstiges Sondergebiet (SO 2, Autohaus GRZ 0,6)	11.418		
davon versiegelt (90%, maximal)	10.276	0	
nicht überbaubare Grundstücksflächen (ger.)	1.142		0
mit GFL (Räumstreifen)	794	2	1.588
sonstige unversiegelte Flächen	348	1	348
Private Grünfläche	523		
Gehölzerhalt Ordn. Nr. 3	477	3	1.431
Sonstige Grünfläche	46	1	46
<b>Gesamt Planung</b>	<b>11.941</b>		<b>3.413</b>

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von - 1.862 Werteinheiten.

#### **Grünflächenausweisung an der Norddeicher Straße (Zuordnung zu Autohaus Nord)**

#### **Flächenwertigkeit im rechtskräftigen planungsrechtlichen Zustand:**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Fläche (in m<sup>2</sup> gerundet)</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Gewerbegebiet GE 0,5	472		
Davon versiegelt (75%)	354	0	0
nicht überbaubare Grundstücksflächen	118	1	118
Öffentliche Grünfläche, Grabensaum	230	2	460
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>702</b>		<b>578</b>

#### **Flächenwertigkeit im Planzustand**

<b>Biotoptyp/ Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert</b>
Öffentliche Grünfläche, sonstige Ausprägung	452	2	904
Mit 2 Laubbäumen	20	3	60
Öffentliche Grünfläche, Grabensaum	230	2	460
<b>Gesamt Planung</b>	<b>702</b>		<b>1.424</b>

Mit Berücksichtigung der zusätzlichen Ausweisung der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 ergibt sich ein Kompensationswert von + 846 WE. Insgesamt ergibt sich somit für den Nordteil ein Kompensationsdefizit von - 1.016 Werteinheiten.

### Sondergebiet SO 3 Einzelhandel

#### Flächenwertigkeit im rechtskräftigen planungsrechtlichen Zustand:

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche (in m <sup>2</sup> ger.)	Biotopwert	Flächenwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,5)	4.214		
davon versiegelt (max. 75%,)	3.161	0	0
unversiegelte Grundstücksflächen	1.053	1	1.053
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>4.214</b>		<b>1.053</b>

#### Flächenwertigkeit im Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Flächenwert
Sonstiges Sondergebiet (SO 3, Einzelhandel GRZ 0,6)	4.214		
davon versiegelt (max. 90%,)	3.793	0	0
unversiegelte Grundstücksflächen	421	1	421
<b>Gesamt Planung</b>	<b>4.214</b>		<b>421</b>

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von - 632 Werteinheiten.

### Gewerbegebiet GE und private Grünfläche Nr. 2

#### Flächenwertigkeit im rechtskräftigen planungsrechtlichen Zustand:

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche (in m <sup>2</sup> gerundet)	Biotopwert	Flächenwert
Gewerbegebiet GE 0,5	4.791		
Davon versiegelt (75%)	3.593	0	0
nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.198		
als sonstige Grünfläche	1.158	1	1.158
mit 4 Baumfestsetzungen, aber keiner vorhanden: Annahme je 10 m <sup>2</sup> WS 3)	40	3	120
<b>Gesamt Bestand</b>	<b>4.791</b>		<b>1.278</b>

#### Flächenwertigkeit im Planzustand

Biotoptyp/ Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Flächenwert
Gewerbegebiet GE (GRZ 0,6);	4.364		
davon versiegelt (90%, maximal)	3.928	0	0
unversiegelt 10%	436	1	436
Private Grünfläche Graben, Gehölzpflanzung (Nr.2)	427	2-3	1.068
<b>Gesamt Planung</b>	<b>4.791</b>		<b>1.504</b>

Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der mit der Planung zusätzlich ausgewiesenen privaten Grünflächen ergibt sich ein Kompensationswert von + 226 Werteinheiten.

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** in einer Größenordnung von 2.932 m<sup>2</sup> werden nachrichtlich übernommen, Beeinträchtigungen und Eingriffe sind daraus nicht abzuleiten.

Zusammenfassend ergibt sich gemäß der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit den geänderten Festsetzungen, insbesondere mit der Erhöhung der Ausnutzungsziffern, und unter Berücksichtigung von privaten und öffentlichen Grünflächen folgende Eingriffsbilanz:

<b>Festsetzung gemäß 7. Änderung</b>	<b>Wertpunktedefizit</b>	<b>Interner Ausgleich</b>	<b>Gesamtbilanz</b>
SO 1 Autohaus	-1.409		-1.409
SO 2 Autohaus	-1.862	+ 846	-1.016
SO 3 Einzelhandel	- 632		- 632
GE		+ 226	+ 226
<b>Gesamt</b>	<b>-3.903</b>	<b>+1.072</b>	<b>- 2.831</b>

Das ermittelte Kompensationsdefizit aus dem Bebauungsplan Nr. 23, 7. Änderung, umfasst nach derzeitigem Stand ein Kompensationsdefizit von **-2.831 Werteinheiten**.

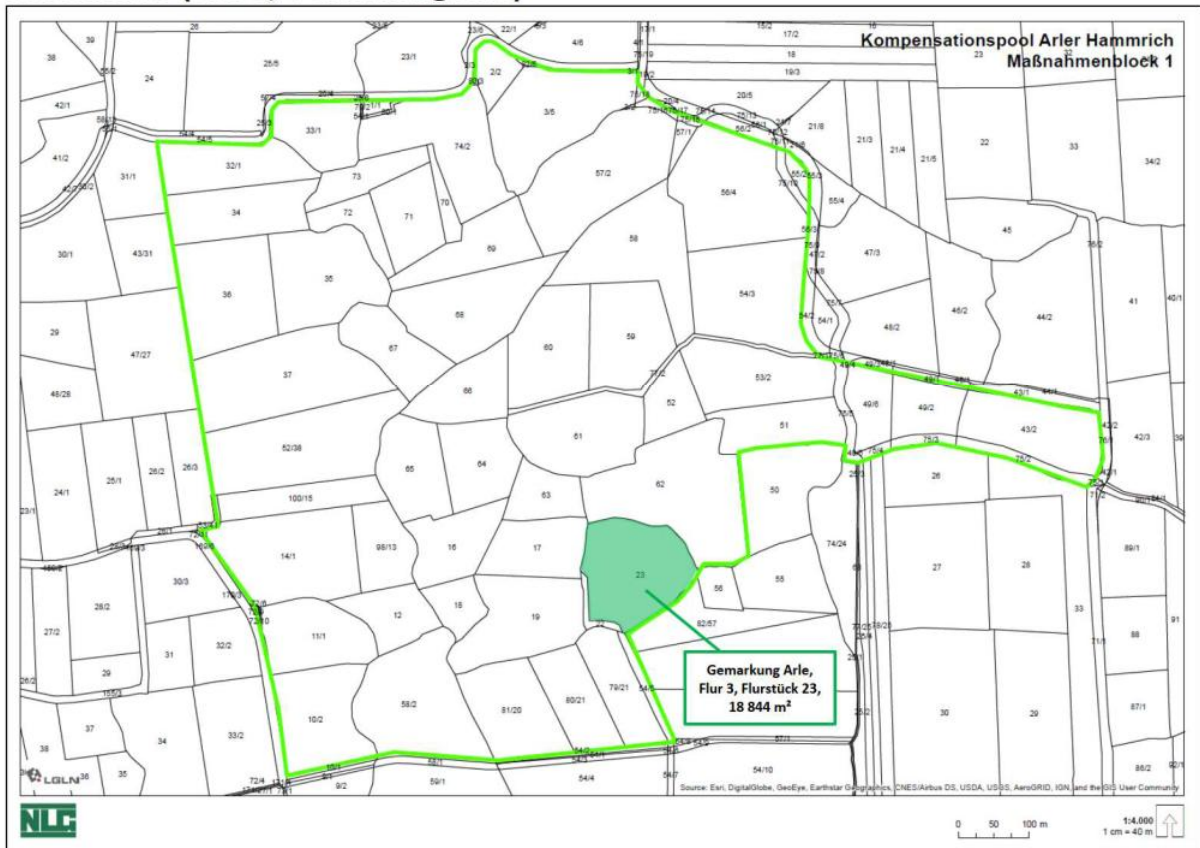
### 2.3.2 Externe Kompensation

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl und maximalen Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen werden für den Bebauungsplan Nr. 23, 7. Änderung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Für die Kompensation der Eingriffsfolgen des Bebauungsplans können Maßnahmen in dem NLG-Kompensationspool Arler Hammrich (Gemeinde Großheide, Landkreis Aurich) durchgeführt werden.

Dem gekennzeichneten Flurstück 23 (18.844 m<sup>2</sup>) der Flur 3 in der Gemarkung Arle (siehe unten dargestellten Lageplan) kann die erforderliche Kompensation zugeordnet werden.

## NLG-Kompensationspool Arler Hammrich (Maßnahmenblock 1) Lageplan Flurstück 23 (Flur 3, Gemarkung Arle)



**Abbildung 1:** Lageplan Kompensationspoolfläche Arler Hammrich

Im Bestand handelt es sich um sich um ‚Sonstiges feuchtes Intensivgrünland‘ (GIF), welches seit 01.01.2022 extensiv genutzt wird (gemäß festgesetzter Bewirtschaftungsauflagen) und zu artenreichem Extensivgrünland für Wiesenvögel aufgewertet wird. Die Zielbiotoptypen sind gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS, März 2021) ‚Mesophiles Grünland‘ (GM), ‚Seggen-, binsen – oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN) und ‚Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland‘ (GF). Die maßgebliche Bestandssituation ist dem Ausschnitt aus dem Bestandsplan der Biotoptypen zu entnehmen.

Die Aufwertung wird mit 2 Werteinheiten/m<sup>2</sup> (GIF Wertstufe 2 -> GM/GN/GF Wertstufe 4) in Anlehnung an das ‚Städtetag-Modell‘ angesetzt.





- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Norden plant, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 23 und die rechtskräftigen Änderungen des Planbereiches durch die 7. Änderung zu ändern. Es ist gemäß der Erweiterungs- und Änderungsabsichten der ansässigen Betriebe an der Norddeicher Straße vorgesehen, Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete auszuweisen.

Aufgrund der Bestandssituation der Betriebe und der bestehenden und zu erhalten Grünflächen wie dem Gehölzbestand an der Norddeicher Straße sowie der Erschließungssituation zur Norddeicher Straße und der Gewerbestraße ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## **2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Erweiterung der bestehenden Betriebe und der betrieblichen Neuordnung nicht abgeleitet.

# **3 Zusätzliche Angaben**

## **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

### **3.1.1 Verwendete Verfahren**

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 23, der rechtskräftigen Änderungen und der ausgeprägten Biotoptstrukturen. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.<sup>8</sup> Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich und gängiges Kartenmaterial<sup>9</sup> ausgewertet.

### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume

---

<sup>8</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

<sup>9</sup> NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### 3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Norden plant mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbestraße“ die bestehenden Flächenausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und einzelner Änderungen in Teilbereichen entsprechend der Entwicklungsabsichten der verschiedenen Betriebe zu ändern.

Insgesamt umfasst die 7. Änderung folgende Flächenausweisungen:

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>(in m<sup>2</sup>)</b>	<b>30.973</b>
Gewerbegebiet	4.364	
Sonstige Sondergebiete	21.632	
Verkehrsflächen	2.932	
Öffentliche Grünflächen	1.095	
Private Grünfläche	950	

Schutzgebiete oder –objekte sind im Plangebiet und im angrenzenden Bereich nicht ausgebildet. Nachteilige Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete werden aufgrund der großen Entfernungen nicht erwartet.

Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechtes werden unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze durch Erhalt einzelner Laubbäume und Beachtung zeitlicher Vorgaben (Vogelbrutzeiten bei der Baufeldfreimachung und erforderlicher Gehölzbeseitigungen) und ggf. ökologische Kontrolle vor Fällung der Bäume bzw. vor Abriss von Gebäuden nicht erfüllt.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als Gewerbe- und Sondergebiet mit Betriebsstandorten von vier ansässigen Betrieben dar. Im Nordosten begrenzt die Norddeicher Straße das Plangebiet, im Süden verläuft der Westlinteler Weg und die Gewerbestraße markiert den Plangebietsrand im Südwesten. Im Norden verläuft unmittelbar angrenzend das Verbandsgewässer Süderschloot.

Die im Plangebiet ansässigen Betriebe haben die Absicht, zur Bestandssicherung und Entwicklung, Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen bzw. eine Neuordnung vorzunehmen. Die geplanten Maßnahmen erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 bzw. der 1. und 6. Änderung insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, da i.d.R. bereits im Bestand das zulässige Maß der Versiegelung überschritten wird. Zudem ist an einigen Standorten großflächiger Einzelhandel vorhanden oder vorgesehen, der nicht mit den Festsetzungen eines Gewerbegebietes in Einklang steht. Andere Standorte, für die ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt ist, werden wiederum durch einen Gewerbebetrieb genutzt. Daher sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung an die Realnutzung und die geplante Entwicklung anzupassen. Die Ausdehnung der gewerblichen Nutzung erfordert zudem die Umwandlung einer Grünfläche in ein Sondergebiet (SO1 LKW-Stellplatz).

Die Erweiterung einzelner Betriebsflächen und die Erhöhung der Flächenausnutzbarkeit mit einer GRZ von 0,6 mit Überschreitung auf 90% führen zur eingriffsrelevanten Erweiterung der versiegelten Flächen. Betroffen von der Erweiterung sind zum einen nicht überbaubare Grundstücksflächen, die derzeit entweder als Stell- oder Lagerflächen oder als gärtnerisch genutzte Freiflächen genutzt werden, oder zum anderen auch Gehölzflächen.

Während die Umnutzung bereits bestehender Versiegelungsflächen keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aufweist, ist mit der Überprägung von Biotopstrukturen des Siedlungsraumes, vor allem der Gehölzbestände, ein Biotop- und Lebensraumverlust zu erwarten. Auch führt die Erhöhung der Versiegelung zu einer dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich, die im Kompensationsflächenpool Arler Hammrich umgesetzt werden.

Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit und entsprechend der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, aufgrund dessen Maßnahmen zum Schallschutz und Emissionskontingentierung festgesetzt werden.

### 3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/; NLWKN Stand Juli 2016,
- Runge, H., M. Simon & T. Widdig (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz -
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS Kartenserver, <http://www.umwelt.niedersachsen>,
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Auswertung der interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen;
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich, 1996;
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erweiterung der Betriebsflächen bereits ansässiger Unternehmen und an die Nutzungen angepasste Flächenausweisungen; Erhöhung der Flächennutzbarkeit mit Erhöhung der Grundflächenzahl; Übernahme von Grünflächen und von Verkehrsflächen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 3,1 ha, mit unterschiedlichen Betrieben wie Autohäusern, einem Discountmarkt und das ehemalige Gelände einer KFZ-Prüfstelle. Von der Erweiterung der Bauflächen sind überwiegend bereits versiegelte und genutzte Betriebsflächen betroffen, aber auch Grün- und Gehölzbestände.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine Emissionen anzunehmen, da am Standort keine lärmintensiven Nutzungen stattfinden. Die Lärmvorbelastung durch die Norddeicher Straße und die bestehenden Gewerbenutzungen werden berücksichtigt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der bestehenden und erweiterten Nutzungen nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit dem Standort keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen, Wohn- und Mischnutzungen ausgeprägt. Zudem sind Emissionen aus dem Straßenverkehr als Vorbelastungen gegeben. Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit und entsprechend der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, Maßnahmen zum Lärmschutz sind vorgesehen. Gebiete mit besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Die Betroffenheit durch Ausweitung der versiegelten Flächen und der Verlust von Einzelbäumen als klimarelevante Biotopstrukturen werden im Rahmen der Eingriffsregelung durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert. Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als > 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	Grenzüber-schreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme bestehender Gewerbe- und Sondergebiete innerhalb zusammenhängender Siedlungsbereiche, Betroffenheit einzelner Gehölze; keine besonderen Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen aufgrund gewerblicher Bestandssituation zu erwarten.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	x	X	X	o	X	Bisher nicht überbaute Betriebsflächen, Gärten und randliche Eingrünungsmaßnahmen/ Gehölzverluste, Ausgleich erforderlich
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Biologische Vielfalt wird im Plangebiet aufgrund der bestehenden, gewerblichen Nutzung und der Lage im Siedlungszusammenhang gering eingestuft.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Betriebsflächenentwicklung mit einer zusätzlichen Versiegelung
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	x	o	X	Zusätzliche vorhabenbedingte Bodeninanspruchnahme
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Entwässerungskonzept liegt vor
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch Nutzung der Gewerbe- und Sondergebiete mit Zu- und Abfahrtsverkehre gegenüber der bisherigen Nutzung nur unwesentlich erhöhen. Es handelt sich aber um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Mit der Planung entfallen innergebietliche Freiflächen, und in geringem Umfang Gehölze mit klimaausgleichender Funktion.
Landschaft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Mit dem geplanten Vorhaben wird eine gewerblich genutzte Teilfläche innerhalb von Norden beansprucht. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Erhalt und Sicherung von Gehölen.
Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) im Umkreis von etwa

Auswirkungen auf	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen			
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	Grenzüber-schreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ		
															<b>Kurz-Erläuterungen</b> 2 km. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x			Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes mit baubedingten Lärmmissionen, jedoch bedingt keine lärmintensiven Nutzungen; Vorbelastungen durch Landesstraße sind zu beachten.
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x			Sind nicht bekannt und aufgrund der Bestandssituation auch nicht zu erwarten
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			Baufächenausweisung auf innerörtlichen Flächen
Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x			Gutachterliche Prüfung der Lärmmissionen
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			Hinweise liegen nicht vor
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
Darstellungen von Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	x			Keine wertvollen Bereiche
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			Es sind keine sonstigen Pläne bekannt
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o			Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.



