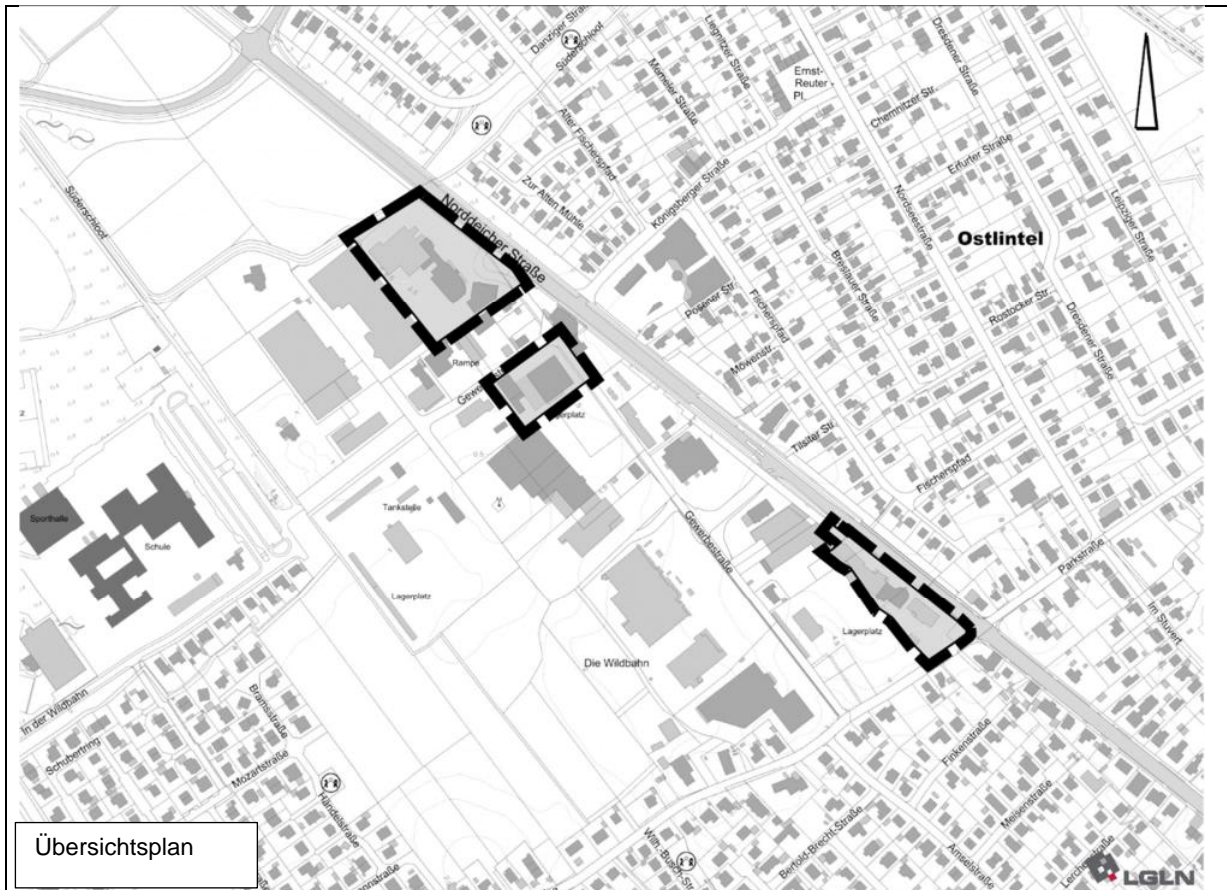


103. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbestraße“

Teil II: Umweltbericht



März 2025

Endfassung

Umweltbericht

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



TEIL II DER BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT

1.	Einleitung	3
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	6
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	8
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.1.2	Fläche und Boden	9
2.1.3	Wasser	10
2.1.4	Klima und Luft	10
2.1.5	Landschaft	11
2.1.6	Mensch	11
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	11
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	12
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen	12
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	13
2.2.3	Auswirkungen auf Wasser	13
2.2.4	Auswirkungen auf Luft	13
2.2.5	Auswirkungen auf Klima	13
2.2.6	Auswirkungen auf Landschaft	14
2.2.7	Auswirkungen auf den Mensch	14
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	14
2.4	Maßnahmen zur Überwachung	16
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	16
3	Zusätzliche Angaben	17
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	17
3.1.1	Verwendete Verfahren	17
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
3.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
3.3	Referenzliste der herangezogenen Quellen	18

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 ändert den Flächennutzungsplan, um die Entwicklungsabsichten der ansässigen Betriebe planerisch zu ermöglichen

Insgesamt sind mit der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen verbunden:

Änderungsbereich	Gesamtfläche	24.198 m²
Sondergebiete	(SO Einzelhandel)	24.198 m ²

Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 23 mit der 7. Änderung aufgestellt.

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 beeinträchtigt 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 vorbereitenden und 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).¹

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 Stöempfindlichkeit aufweisen, 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, jedoch sind einzelne Altbaumbestände auf Quartierspotentiale wie geeignete Spalten und Höhlen hin untersucht worden.

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

¹ 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.

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.² Insofern sind schon auf der Ebene der Bauleitplanung die Wege und Möglichkeiten aufzuzeigen, mit denen auf der Umsetzungsebene die Einhaltung des Artenschutzrechts 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 Gehölzbeseitigungen 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.

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.

² Trautner, J., Kochelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, S. 74, Norderstedt

**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)³ 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.

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.

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
Baugesetzbuch	
§ 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	Die Planung umfasst die Umnutzung bereits überwiegend gewerblich genutzter Flächen mit bestehender Bebauung und gepflasterten, versiegelten Flächen. Auch im Umfeld bestehen

³ 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 -

<p>der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Siedlungsstrukturen. Im Norden begrenzt die Norddeicher Straße (Landesstraße L 27) das Gebiet. Durch die Nachverdichtung werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>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 Betrieben umgesetzt werden soll.</p> <p>Dennoch ergeben sich durch die planungsrechtliche Erhöhung der Versiegelungsrate in einzelnen Teilbereichen erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, die eine externe Kompensation erforderlich machen.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p>§ 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.</p>	<p>Trotz der weitgehend bebauten und gewerblich beanspruchten Flächen werden mit der Planung zusätzliche Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führt, die extern zu kompensieren sind.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	
<p>§ 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.</p>	<p>Die versiegelungsbedingte Minderung der Versickerungs- und Verdunstungsfunktion und damit einhergehende Erhöhung des Oberflächenabflusses ist bereits im Bestand zu berücksichtigen.</p> <p>Mit der Planung werden höhere Versiegelungen zugelassen, die Auswirkungen auf die Oberflächentwässerung haben. Diesbezüglich liegt ein Entwässerungskonzept vor. Im Ergebnis kann das anfallende Regenwasser in das vorhandene Kanalsystem unter Vornahme baulicher Anlagen, versehen mit einer Rückhaltung und Abflussdrosselung, eingeleitet werden.</p>

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 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 Westlinteler Weg vorbelastet. Zudem handelt es sich um einen bereits gewerblich genutzten Standort und auch westlich und südlich der Gewerbestraße schließen weitere Gewerbebetriebe an.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
	Für den Bestandsbereich werden keine besonderen Ziele herausgestellt. Für das Stadtgebiet wird allgemein das Artenhilfsprogramm „Fledermaus“ angeregt.
Ziele gemäß sonstigen Fachplanungen	
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 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans einschließlich der 4., 33. und 43. Änderung und stellt für den Änderungsbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Sondergebiete dar. Diese Darstellungen grenzen auch im Südwesten an. Im Nordosten und Südosten grenzen überwiegend Wohnbauflächen und auf Teilflächen gemischte Bauflächen an.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Norden an der Norddeicher Straße und ist durch bestehende gewerbliche Nutzungen wie Autohäuser und einem Discountmarkt geprägt.

Während vor allem die Autohäuser mit den hallenartigen Gebäuden und der umfangreichen Park- und Stellplätzen aber auch die anderen Nutzungen 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) aber auch (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.

Auf Grundlage der Bestandssituation an gewerblichen Nutzungen und der Ausprägung von Biotopstrukturen sind bei den Brutvögeln 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. auch 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.

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 nicht möglich, wie sie teilweise schon umgesetzt wurden.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich beinhaltet eine Fläche von rund 2,4 ha, die das Betriebsgelände von drei Unternehmen umfasst.

Das Plangebiet unterliegt dem Bodentyp des Gley-Podsol, der südöstliche Bereich ist von einem Plaggenesch überlagert.⁴ Aufgrund der historischen Nutzungsform der Plaggeneschaulagen werden Suchräume für besondere Wertigkeiten aufgrund der Böden mit

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Bodenkunde BÜK 50 (Zugriff: Januar 2018)

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 Geländeoberfläche⁵

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.⁶

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.

⁵ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Hydrogeologie (Zugriff: Januar 2018)

⁶ 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 Westlinteler 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

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Norddeicher Straße innerhalb des nördlichen Siedlungsbereiches von Norden. Der Bereich ist bereits weitgehend bebaut und erschlossen, bisher sind im Plangebiet drei Betriebe ansässig. Es handelt sich dabei um zwei Autohäuser und um die Fläche eines Discountmarktes.

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 auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Änderungen bestimmt:

Rechtswirksamer FNP, einschl. Änderungen	103 .Änderung des Flächennutzungsplanes	Auswirkungen
Gewerbliche Baufläche	Sondergebiete (SO) Einzelhandel	Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO wird nicht geändert, keine Änderung auf FNP-Ebene
Gemischte Baufläche	Sondergebiete (SO) Einzelhandel	Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
Grünfläche (auf rd. 130 m ²)	Sondergebiete (SO) Einzelhandel	Verlust der Gehölzstruktur und Vorbereiten von versiegelungsbedingten Eingriffen

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.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Darstellung von Sondergebieten und von gewerblichen Bauflächen erfolgt auf bisher planungsrechtlich bereits dargestellten Bauflächen, so dass gemäß der BauNVO bei Sondergebieten und gewerblichen Bauflächen gegenüber den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen keine relevante Änderung anzunehmen ist. Jedoch ist mit der Änderung von gemischten Bauflächen in Sondergebiete eine Erhöhung der Grundflächenzahl anzunehmen, so dass eine eingriffsrelevante Erhöhung der zulässigen Versiegelung vorliegt.

Mit der zusätzlichen Versiegelung von Grundflächen entfallen sämtliche 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 Versiegelungsflächen 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 dienendem Grundabfluss 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 Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen. Die Anforderung besteht, wenn gegenüber der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Versiegelung (= Bestandsituation) eine höhere Versiegelung geplant ist.

Zur Absicherung des Räumstreifens zum nördlich angrenzenden Süderschloot wird im nach konkretisierenden Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsverbandes Norden festgesetzt.

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, z.T. mit Gehölzverlusten vorbereitet. Der Verlust der klimaausgleichenden 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, so dass angenommen wird, dass diese Auswirkungen im großräumigen Zusammenhang mit den umgebenden Strukturen keine besondere Relevanz erreichen.

2.2.6 Auswirkungen auf Landschaft

Die Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen wird innerhalb der bereits überwiegend gewerblich genutzten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Norden intensiviert, ohne jedoch weitere Bauflächen bzw. eine Siedlungsverschiebung zu bewirken. Der bisherige Siedlungsrand bleibt bestehen. Daher wird eine erhebliche Beeinträchtigung auf Grundlage des Bestandes 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 des Verkehrslärms 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.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Konzept zur Umsetzung und Erweiterung der betrieblichen Entwicklung sieht vordringlich die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vor. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen hier jedoch keine Grünflächendarstellungen. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden aber Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung von Gehölzbeständen und Grünflächen übernommen.

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.
- Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bei der Umsetzung der Planung wie Beachtung der Vogelbrutzeit oder bei Hinweisen auf dauerhafte Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Brutvögeln oder bei Quartiersfunktionen von Fledermäusen an Gebäuden sind erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.
- Alle zu erhaltenden Gehölzbestände sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen sind der DIN 18920 und der RAS-LP 4 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.

Interne Ausgleichsmaßnahmen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Jedoch erfolgen im Bebauungsplan Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung der bedeutenden Biotopkomplexe für öffentliche und private Grünflächen.

Eingriffsbilanzierung zur 103. Flächennutzungsplanänderung

Für die Kompensationsermittlung wird auf Grundlage der im Kapitel 2.2 ermittelten Eingriffsbereiche (Änderung der gemischten Baufläche in Sondergebiete mit Erhöhung der GRZ und Änderung der Grünfläche in ein Sondergebiet mit versiegelungsbedingtem Eingriff) gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) eine überschlägige Bilanzierung der Eingriffsfolgen durch Gegenüberstellung von Bestand und Planung durchgeführt.

Bestandwert	Größe m²	Wertfaktor	WE
gemischte Baufläche	4.860		
Davon versiegelt 60%	2.916	0	0
Verbleibende Freiflächen	1.944	1	1.944
Grünfläche	130	3	390
	4.990		2.334
Planungswert	Größe m²	Wertfaktor	WE
Sondergebiete	4.990		
davon versiegelt (80%)	3.992	0	0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	998	1	998
Planungswert	8.010		998

Die überschlägige Gegenüberstellung ergibt für die eingriffsrelevanten Teile der Flächennutzungsplanänderung ein Kompensationsdefizit von etwa 1.336 Werteinheiten. Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung werden Kompensationsflächen benannt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt über den Flächenpool Arler Hammrich.

2.4 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Erweiterungs- und Änderungsabsichten der ansässigen Betriebe und Unternehmen im bestehenden und bereits realisierten Baugebiet an der Norddeicher Straße zu ermöglichen.

Aufgrund der Bestandssituation der Betriebe entfällt eine Alternativenprüfung weiterer Standorte.

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 der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages.⁷ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich und gängiges Kartenmaterial⁸ 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 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 stellt die 103. Flächennutzungsplanänderung auf, um die bestehenden rechtswirksamen Flächendarstellungen entsprechend der Entwicklungsabsichten der verschiedenen Betriebe zu ändern.

Insgesamt umfasst die 103. Flächennutzungsplandarstellung folgende Flächendarstellungen:

Änderungsbereich	Gesamtfläche	24.198 m ²
Sondergebiete (SO) Zweckbestimmung Einzelhandel		24.198 m ²

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

⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

⁸ NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

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 drei 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 Flächennutzungsplanes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt in Teilbereichen zu einer höheren Ausnutzbarkeit der Flächen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, bzw. den rechtskräftigen Änderungen.

So ergeben sich als eingriffsrelevante Bereiche die gemischten Bauflächen und die dargestellte Grünfläche, die mit der 103. Änderung als Sondergebiete dargestellt werden. Mit Erhöhung der Flächenausnutzbarkeit wird eine Erhöhung an versiegelten Flächen vorbereitet, die als Eingriff in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wird.

Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit und entsprechend der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird 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

Grundsätzliche Angaben zu den geplanten Vorhaben gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh)		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erweiterung der Betriebsflächen bereits ansässiger Unternehmen und an die Nutzungen angepasste Flächendarstellung, teilweise mit Erhöhung der Flächenausnutzbarkeit
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Änderungsbereich umfasst rd. 2,4 ha, mit unterschiedlichen Betrieben wie Autohäusern, einem Hotel und Discountmarkt. Von der Erweiterung der Bauflächen sind überwiegend bereits versiegelte und genutzte Betriebsflächen betroffen, aber auch ein Gehölzbestand.
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 im Weiteren 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 Plangebietes 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 wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. 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.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	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	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend		positiv	negativ
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme bestehender Gewerbe- und Mischgebiete 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 Betriebsflächen-entwicklung 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.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Die Emission verkehrsbürdiger 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 der geplanten Änderung wird eine gewerblich genutzte Teilfläche innerhalb von Norden beansprucht.
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 2 km. Es kann mit hinreichender Sicherheit von einer Natura 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Umstrukturierung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes mit baubedingten Lärmimmissionen, jedoch betriebsbedingt keine lärmintensiven Nutzungen; Vorbelastungen durch Landesstraße sind zu beachten.
Kulturgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	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	o	o	o	o	o	o	o	Bauflächenausweisung auf innerörtlichen Flächen
Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Gutachterliche Prüfung der Lärmimmissionen
sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	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	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	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	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine wertvolle Bereiche
Darstellungen von sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	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	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	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.