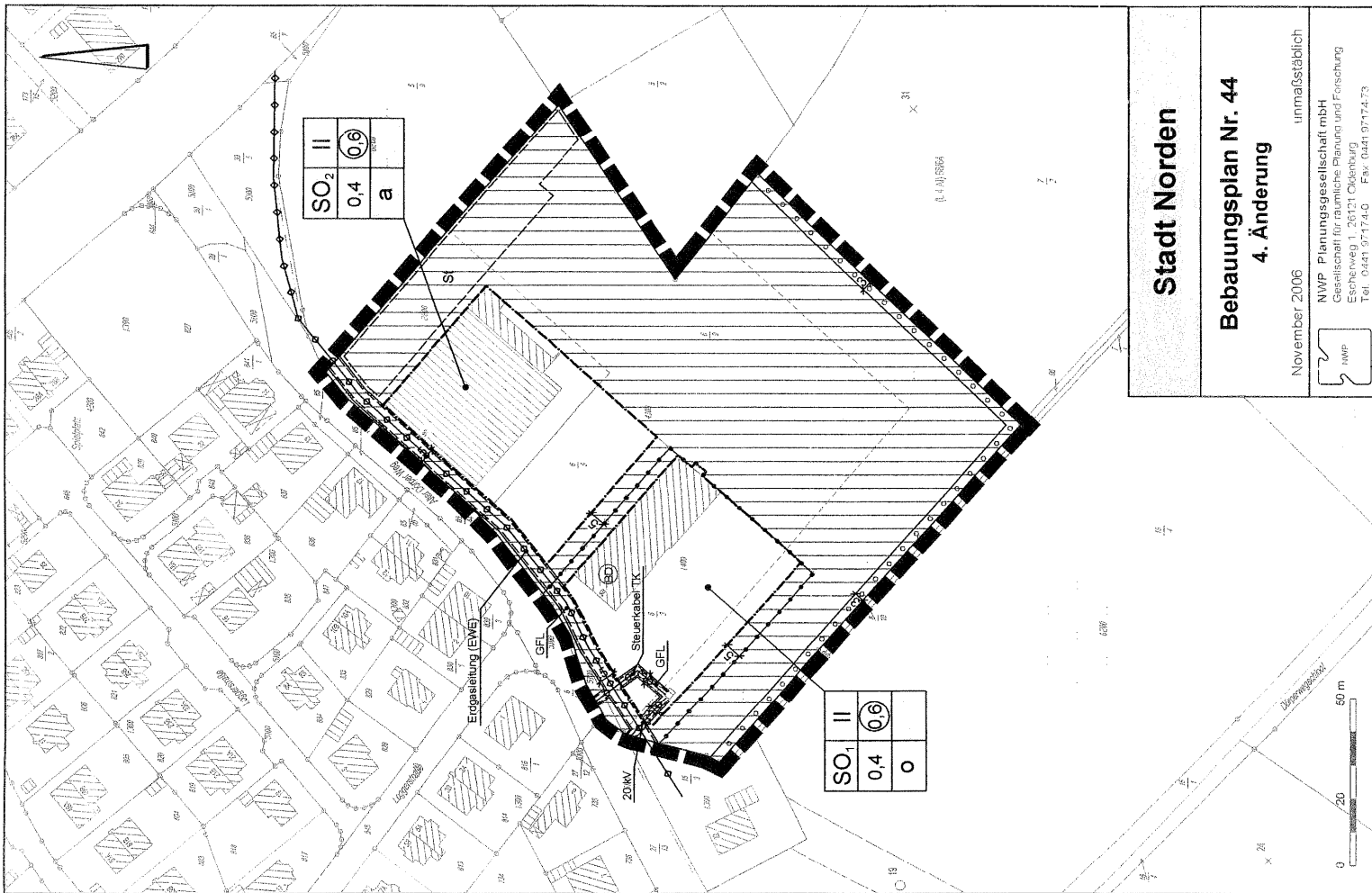


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet SO1 „Hotel und Ferienwohnungen“
 - 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Ferienwohnungen, nur in Verbindung mit dem Hotelbetrieb
 - Hotels mit den nachfolgenden Freizeiteinrichtungen:
 - Kegel- und Bowlingbahn
 - Schwimmhalle
 - Kinderspielfläche
 - Ähnliche Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden.
 - Stellplätze
 - 1.2 In der überbaubaren Fläche sind Gebäude bis zu einer Grundfläche von 1.000 qm zulässig.
2. Sondergebiet SO 2 „Sport- und Freizeitanlagen, Erholung“
 - 2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Ferienwohnungen, nur in Verbindung mit dem Hotelbetrieb
 - Hotels mit den nachfolgenden Freizeiteinrichtungen:
 - Tennishallen
 - Kegel- und Bowlingbahn
 - Kinderspielfläche
 - Anlagen und Einrichtungen für Erholung, Sport- und Freizeitzwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften, gastronomische Einrichtungen
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber
 - Ähnliche Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden.
 - 2.2 In der überbaubaren Fläche sind Gebäude bis zu einer Grundfläche von 2.500 qm zulässig.
 - 2.3 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Freizeitanlagen bzw. -einrichtungen wie zum Beispiel:
 - Quadbahnen
 - Kettcarbahn
 - Trampolinanlage
 - Bumper Boats
 - Gokartbahn
 - Air Boats
 - etc. zulässig.
 - 2.4 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in der gesondert gekennzeichneten Fläche zulässig.
 - 2.5 Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längschränkung.
3. Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte, artenreiche Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Bei einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,00 m sind in dem Verhältnis von 15% Bäume als Heister, 2xv, 150 – 200 cm oder Hochstamm, 3xv, 16 – 18 cm SU und 85% Sträucher, 100 – 150 cm in drei Reihen zu pflanzen.
4. Externer Ausgleich

Der externe Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück Nr. 3/8 der Flur 4 in der Gemarkung Westermarsch durch Sicherstellung einer extensiven Grünlandbewirtschaftung.

Gestalterische Festsetzungen

- § 1 Dachform**

Für die Hotelbetriebe und Ferienwohnungen sind nur geneigte, symmetrische Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO - mit einer Dachneigung von mind. 30 ° und höchstens 60 ° zulässig.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den o.a. gestalterischen Anforderungen entsprechen muss.
- § 2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung der Dächer der Hotelbetriebe und Ferienwohnungen ist mit orangefarbenen oder braunen nicht glänzenden Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2002 – 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007;

Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 3000 – 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

Als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 8002 – 8007, 8012 und 2015.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den o.a. gestalterischen Anforderungen entsprechen muss.
- § 3 Außenwände**

Die Außenwände der Hotelbetriebe und Ferienwohnungen sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verbinden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend der üblichen RAL-Farben 2001 – 2004, 2008 - 2010, 3000, 3002, 3005, 3009, 3011, 3013 und 3016 verwendet werden.

Ausnahmsweise kann von dem festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas o. ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.
- § 4 Werbeanlagen**

Im SO-Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Pro Betrieb sind maximal drei Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude unterhalb der Traufhöhe zulässig. Ausnahmsweise ist ein Hinweisschild pro Betriebsstätte an der Erschließungsstraße mit einer max. Größe von 6,00 m² und einer maximalen Höhe von 5 m sowie eine Werbeanlage auf dem Rutschenturm mit einer maximalen Größe von 10,00 m² zulässig.

Eine rechtswinklig zur Fassade angeordnete Werbeanlage ist nur zulässig, wenn seine Außenkante nicht mehr als 1,00 m von der Fassade absteht, die maximale Höhe 1,00 m und die maximale Tiefe 0,25 m beträgt.

Eine waagrecht zur Fassade des Gebäudes angeordnete Werbeanlage (Flachwerbung) ist nur zulässig, wenn sie nicht länger als insgesamt ¼ der Fassadenbreite und pro Anlage maximal 5 m breit ist, die Höhe von 1,00 m und die Tiefe von 0,15 m nicht überschreitet.

Freistehende Fahnenmasten sind zulässig mit einer maximalen Höhe von 8,0 m und daran befestigten Fahnen in einer Fläche von max. 1,20 m x 3,30 m. Pro laufende 30 m Straßenfront ist ein Fahnenmast zulässig, wobei die Abstände untereinander freigestellt sind.

Unzulässig sind:

Werbeanlagen mit wechsellandem und sich bewegendem Licht, Werbeanlagen in greller Farbe (Leuchtfarbe) und Lichtwerbung in greller Farbe (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015).



Stadt Norden

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 – 4. ÄNDERUNG

Mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

November 2006

NWP • Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de



INHALT

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
3	RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1	Aufstellungsbeschluss	2
3.2	Geltungsbereich	2
3.3	Planungsrahmenbedingungen	2
4	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME	3
4.1	Siedlungs- und Verkehrsstruktur	3
4.2	Grünflächen	4
5	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE	4
5.1	Ergebnisse der Beteiligungverfahren	4
5.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
5.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	4
5.1.3	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
5.2	Relevante Abwägungsbelange	5
5.2.1	Grundsätze der Raumordnung	5
5.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung	5
5.2.3	Eingriffsregelung	5
5.2.4	Belange, die nicht in der Umweltprüfung abgearbeitet wurden	6
5.2.4.1	Nachbarschaftsverträglichkeit und Immissionsschutz	6
5.2.4.2	Belange der Oberflächenentwässerung	6
5.2.4.3	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	7
5.2.4.4	Belange der archäologischen Denkmalpflege	7
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
8	HINWEISE	10
9	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	11
10.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	11



TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BaunVO 1990),
- die Niedersächsische Bauordnung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -),
- die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Dörper Weg“ liegt am südlichen Rand des Ortsteils Norddeich westlich der B 72 und südlich der Straße Alter Dörper Weg. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits ein Hotelgebäude („Aquarius“) sowie ein leerstehender Hallenbau vorhanden. Weiterhin befinden sich hier Stellplatzanlagen für das Hotel und die Halle, in der zunächst Tennis gespielt wurde und später Reiternutzungen das Ziel der Planungen darstellten. Dieser Betrieb wurde jedoch auch bereits nach kurzer Zeit eingestellt. Nun liegt ein neues, tragfähiges Konzept für die Nutzung des Gesamtbereiches vor.

Die Fa. Okidoki-Consult aus Krefeld beabsichtigt in Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen, auf dem Gelände einen Freizeitpark zu errichten. Die Halle wird Bestandteil des Projektes, zudem soll ein zusätzlicher Hotelbau entstehen.

Die von der Fa. Okidoki-Consult gewünschten Nutzungen auf den Freiflächen und in der Halle wurden ausgewertet und in ein Konzept integriert, welches als Grundlage für die Bebauungsplanänderung dient. Angegliedert an die Halle soll der Hotelneubau entstehen.

Für das Hotel „Aquarius“ sind Erweiterungen für einen Wellnessbereich geplant, die ebenfalls in diese Bebauungsplanänderung einfließen sollen.

Insbesondere der Freizeitpark stellt eine sinnvolle Ergänzung der freizeitorientierten Nutzungen in Norddeich dar und soll die Attraktivität dieses Küstenbadeortes weiter steigern. Durch den Indoor-Bereich wird zudem ein Bereich insbesondere für Kinder geschaffen, der wetterungsabhängig ist.

Auf den Freiflächen sind Unterhaltungsmöglichkeiten wie ein Rutschenturm, Streichelzoo, Air Boat, Bumper Boats, Quadbahnen für Erwachsene und Kinder, Trampolin, Go-Kartbahn für Erwachsene und Kinder, Hüpfburg, Wasserrutsche, Spielwiesen, Dschungelgelen, Kettcar-Bahn, Goldgräberbecken und gastronomische Einrichtungen geplant, in der Halle sind eine Kletter-Spielanlage, Dschungelgelen, Kleinkindbereich, Multifunktionsfeld, Softmountain, Trampolin, Go-Kart Bahn und ebenfalls Gastronomie geplant. Bezüglich dieser Angebote sind Änderungen im weiteren nicht ausgeschlossen.



Die Stadt Norden steht den Planungen positiv gegenüber und möchte deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Projektideen schaffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeitanlage“ ausgewiesen. Am westlichen und südwestlichen Rand dieser Sonderbaufläche ist eine Grünfläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen können aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird in Anlehnung an die konkrete Objektplanung in zwei verschiedene Sondergebiete gegliedert. Der Bereich mit der geplanten Erweiterung des Hotels „Aquarius“ stellt das Sondergebiet SO 1 dar, es erfährt die Zweckbestimmung „Hotel und Ferienwohnungen“.

Für den geplanten Freizeitpark soll das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, Erholung“ ausgewiesen werden. Die konkret zulässigen Nutzungen werden innerhalb der textlichen Festsetzungen Nrn. 1 und 2 verbindlich geregelt.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44, 4. Änderung am 07.03.2006 beschlossen.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44, 4. Änderung hat eine Größe von ca. 2,06 ha. Er wird im Norden durch den Alten Dörper Weg begrenzt, im Westen, Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

3.3 Planungsrahmenbedingungen

Im Landesraumordnungsprogramm 1994 werden die Küstenbereiche zu den ostfriesischen Inseln als Gebiete, die aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiete für die Erholung in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen, dargestellt.

Des Weiteren sind Teilbereiche von Norden als Gebiete, die aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft in den Regionalen Raumordnungsprogrammen in Betracht kommen, dargestellt.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1992 für den Landkreis Aurich ist die Stadt Norden als Mittelzentrum der Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs eingestuft. Der Stadt ist die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zugeordnet.

Die Flächen im Plangebiet sind als Vorranggebiete für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung ausgewiesen.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeitanlagen“ dargestellt, randlich sind Grünflächen ausgewiesen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in nördlicher Richtung Darstellungen von Wohnbauflächen, östlich angrenzend ebenfalls Sondergebietsflächen.

In die übrigen Richtungen schließen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesene Bereiche an.

Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 gelten derzeit noch die Festsetzungen der 1. bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Für den Bereich des Aquarius-Hotels ist im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 überwiegend ein Sondergebiet festgesetzt, in der lt. textlicher Festsetzung Hotels, Ferienwohnungen in Verbindung mit Hotel sowie Freizeitanlagen u. ä. Anlagen zulässig sind. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist eine 0,4 und als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) eine 0,6 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Im westlichen Teil des Grundstückes ist ein Parkplatzbereich festgesetzt, am westlichen Rand eine Grünfläche, in der Immissionsschutzmaßnahmen zulässig sind. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Versorgungsfläche für Elektrizität.

Für die übrigen Bereiche gelten derzeit die Regelungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44. Demzufolge sind ebenfalls Sondergebiete festgesetzt, die allerdings in Verbindung mit dem Reitsport stehen. Es gelten die gleichen Ausnutzungsziffern wie für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 44, allerdings ist nur ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig.

Entlang des Alten Dörper Weges ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, am östlichen Plangeietsrand ein Gemeinschaftsstellplatz. Immissionsschutzstreifen umgrenzen den Bereich im übrigen in südwestlicher Richtung.

Mit Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 treten die Festsetzungen der 1. und 3. Änderung im Überschneidungsbereich außer Kraft.

4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Der Bereich wird derzeit anthropogen durch das Hotel Aquarius genutzt. Dieses Gebäude ist zweigeschossig ausgeführt. Auf den Flächen westlich des Hotelgebäudes befinden sich Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Südlich und westlich des Hotelbereiches ist an der Grenze des Grundstückes ein Lärmschutzwall angelegt.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein derzeit leerstehender größerer Hallenbau, an dessen östlichem Rand ein Stellplatzbereich angeordnet ist. Im südlichen, zentralen Teil dieses Grundstückes befindet sich weiterhin ein Containerplatz.

Durch den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, parallel zum Alten Dörper Weg, verläuft eine unterirdische Gasleitung.

Nördlich des Alten Dörper Weges befindet sich ein Wohngebiet, nordwestlich ein einzelnes Wohngebäude. In östlicher Richtung liegt in der Entfernung von mindestens 60 m ein weiteres Hotelgebäude. Ansonsten schließen überwiegend landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.



Der Bereich ist optimal erschlossen. Über den Alten Dörper Weg kann in weniger als 100 m die Norddeicher Straße (B 72) erreicht werden, die Norddeich und Norden mit dem überregionalen Fernstraßennetz verbindet.

Über die Norddeicher Straße verlaufen verschiedene Buslinien, so dass der Bereich auch gut an den ÖPNV angeschlossen ist.

4.2 Grünflächen

Die Freiflächen im Plangebiet stellen sich überwiegend als Gras- oder Staudenflurstandorte dar. Südlich und westlich des bestehenden Hotelbereiches ist an der Grenze des Grundstückes ein Lärmschutzwall angelegt.

5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE

5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Norden wird im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Die vorgebrachten Anregungen werden in den städtischen Gremien erörtert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 16.03.2006 im Rathaus der Stadt Norden statt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

5.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergingen Hinweise zu einem archaischen Denkmal (ehemalige Wurt im Bereich des Hotelbaus „Aquarius“), zu Leitungen sowie zur Zuständigkeit der Wasserversorgung für das Plangebiet. Weiterhin sollten textliche Festsetzungen zu den Anpflanzflächen und zur Kompensationsfläche ergänzt werden, die Hinweise wurden jeweils berücksichtigt.

5.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planungen gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein.
Hingegen wurden die Bedenken zum Umgang mit dem archäologischen Denkmal wiederholt. Nach Absprache mit dem Niedersächsischem Ministerium für Wissenschaft und Kultur ist der Bereich als Bodendenkmal, auf dem eine Häufung von Bodenfunden wahrscheinlich ist, einzuschätzen. Im Falle einer Bebauung liegt deshalb eine Genehmigungspflicht gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz vor. Diese könnte z. B. so aussehen, dass sich der Bauwillige zu Grabungen unter fachdienstlicher Beobachtung verpflichtet. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde der Bereich deshalb als Bodendenkmal gekennzeichnet. Zudem sollte innerhalb der Abwägung zu dem Belang Denkmalschutz auf die Genehmigungspflicht nach § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz mit ggf. erforderlichen Auflagen hingewiesen werden. Dem wurde gefolgt.
Weiterhin wurde angeregt, ein Oberflächenentwässerungsplan aufzustellen, zudem sollte die Kompensationsfläche in einem Plan näher gekennzeichnet werden. Beidem wurde gefolgt, die Kompensationsfläche ist im Anhang zur Begründung, Teil II (Umweltbericht), kartographisch beigefügt. Abschließend erging ein Hinweis zur Erschließungsplanung, der in diesem Rahmen zu berücksichtigen sein wird.

5.2 Relevante Abwägungsbelange

5.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich 1992 trifft keine Aussagen, die der Planung entgegenstehen.

5.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die relevanten Umweltbelange geprüft. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) im Detail aufbereitet.

5.2.3 Eingriffsregelung

Die Anforderungen zur Eingriffsregelung sind im Umweltbericht im Detail aufgezeigt. Demnach ist durch die zusätzlich zulässige Versiegelung mit erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere für das Schutzgut Boden, auszugehen. Als Ausgleich für diese erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft steht das Flurstück 3/8, Flur 4 der Gemarkung Westermarsch mit einer Gesamtgröße von 6.807 m² zur Verfügung. Diese vormalige Ackerfläche wurde bereits im Zusammenhang mit der Umsetzung angrenzender Ausgleichsflächen aufgegeben und durch Grünlandinsaat in eine Grünlandentwicklung überführt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt Norden und den Investoren gesichert.

5.2.4 Belange, die nicht in der Umweltprüfung abgearbeitet wurden

5.2.4.1 Nachbarschaftsverträglichkeit und Immissionsschutz

Zur Überprüfung der Lärmverträglichkeit der geplanten Anlagen wurde ein Lärmschutzgutachten¹ erstellt. Das Gutachten kann bei der Stadt Norden eingesehen werden. Nachfolgend werden zusammengefasst die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung dargelegt:

Das Sondergebiet dient der Errichtung einer Hotelanlage, einer Mehrzweckhalle sowie von Außenanlagen wie Gartencafe mit max. 300 Sitzplätzen, Terrassen, Gaststätte sowie Spiel- und Unterhaltungsmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene.

Die geplanten Nutzungen unterliegen aufgrund ihres Charakters dem Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie. Freizeitanlagen werden wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen i. S. der TA Lärm betrachtet.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft gelten somit folgende Immissionsrichtwerte:

Immissionsort	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
	Tagsüber	Nachts
Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	55	40
Mischgebiete gem. § 6 BauNVO	60	45

Ziel der Untersuchung war, ob die geplanten Nutzungen mit dem Schutzstatus der angrenzenden Nutzungen vereinbar sind. Für den Parkplatz der Mehrzweckhalle wurde die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz als Grundlage verwendet. Dabei wurde angenommen, das die durchschnittliche Verweildauer beim Freizeitpark 3-5 Stunden beträgt, bei den Hotelparkplätzen naturgemäß länger. Auch hierbei wurde die o. g. Parkplatzlärmstudie als Berechnungsgrundlage in Anspruch genommen. Für die weiteren Außenaktivitäten wurde berücksichtigt, dass innerhalb der Nachtstunden keine Aktivitäten stattfinden.

Die Nutzungszeiten der Freizeitanlagen wurden mit 10.00 – 19.00 Uhr gemäß Vorgaben der Betreiber angenommen. Bei den Motorsportanlagen war zu berücksichtigen, dass die Fahrzeuge elektrobetrieben und insofern weniger lärmintensiv sind.

Die darauf folgenden Berechnungen ergaben, dass sowohl werktags als auch sonn- und feiertags bei Berücksichtigung der vorgegebenen Nutzungszeiten und Betriebsbedingungen die Richtwerte eingehalten werden. Dies gilt auch für die Berechnung der Spitzenpegel. Diese werden bei für Allgemeine Wohngebiete zulässigen (Spitzen-)Pegeln von 85 mit maximal 64 bzw. 65 dB (A) sicher eingehalten.

5.2.4.2 Belange der Oberflächenentwässerung

Das von den zusätzliche befestigten Flächen (rd. 1.500 m²) anfallende Niederschlagswasser kann in südöstlicher Richtung in den vorhandenen Grenzgraben, Gewässer III. Ordnung, eingeleitet werden. Der Grenzgraben mündet rd. 250 m südöstlich in den Norderschloot. Der Grenzgraben ist in der Lage,

¹ Büro für Lärmschutz: Schalltechnische Stellungnahme Ord. Nr. 06 03 1737. Papenburg, d. 10.04.2006



das zusätzliche Niederschlagswasser ($Q_{15(1)}$) = rd. 17 l/s) ohne nennenswerte Änderung der Grabenwasserstände abzuleiten.

5.2.4.3 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverband OOWV.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom/Gas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH. Durch den nördlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Gasleitung, im westlichen Teil befinden sich eine 20 kV- Leitung und ein Steuerkabel TK. Die Leitungen sind jeweils unterirdisch verlegt, sie sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen versehen, damit diese im Fall einer Beschädigung o. ä. jederzeit Zugang zu der Leitung besitzen.

Weiterhin befindet sich eine Transformatorstation im Plangebiet.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg sowie durch andere private Anbieter.

Müllentsorgung

Die Entsorgung erfolgt durch den Landkreis Aurich.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung erfolgt durch Anschluss an die städtische Kanalisation.

5.2.4.4 Belange der archäologischen Denkmalpflege

Von der Ostfriesischen Landschaft wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Hotels „Aquarius“ historisch gesehen eine Wurt befand.

Nach Rücksprache mit dem Niedersächsischen Ministerium für Wissenschaft und Kultur ist der Bereich als Bodendenkmal einzuschätzen, in der eine Häufung von Bodenfunden wahrscheinlich ist. Im Falle einer Bebauung liegt deshalb eine Genehmigungspflicht gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz vor. Die Genehmigung kann mit Auflagen erfolgen, die seitens der Baugenehmigungsbehörde zu formulieren ist. Diese könnte z. B. so aussehen, dass sich der Bauwillige zu Grabungen unter fachdienstlicher Beobachtung verpflichtet. Diese Details sind im Baugenehmigungsverfahren zwischen der unteren Denkmalschutzbehörde und der Baugenehmigungsbehörde zu konkretisieren. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist der Bereich als Bodendenkmal gekennzeichnet.



6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet gemäß § 10 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Entsprechend der geplanten Nutzungsverteilung erfolgt eine Gliederung in zwei Teilbereiche.

• **Sondergebiet SO 1**

In dem Sondergebiet **SO 1** mit der Zweckbestimmung „Hotel und Ferienwohnungen“ sind Hotels und Ferienwohnungen im Verbindung mit dem Hotelbetrieb sowie Freizeitaktivitäten und Stellplätze zulässig. Mit Hilfe der Festsetzungen soll insbesondere verhindert werden, dass sich in diesem Bereich allgemeine Wohnnutzungen ggf. auch schleichend etablieren. Allgemeine Wohngebiete sind in ausreichendem Maße innerhalb des Stadtgebietes von Norden vorhanden, für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind jedoch touristische Nutzungen das Ziel der Stadt Norden. Innerhalb der überbaubaren Fläche werden die zulässigen Baukörper auf 1.000 m² begrenzt, um keine überdimensioniert erscheinenden Gebäude entstehen zu lassen.

Die übrigen getroffenen Festsetzungen (GRZ 0,4; GFZ 0,6; II-geschossigkeit) entsprechen den Regelungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44, die Festsetzungen haben sich bewährt und sollen deshalb nicht verändert werden.

Im übrigen gilt die offene Bauweise, die Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässt. Dies orientiert sich am Gebäudebestand des Hotels sowie den Planungen, die Größen von über 50 m nicht benötigen.

• **Sondergebiet SO 2**

In den Sondergebieten **SO 2** mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, Erholung“ sind ebenfalls Hotels, Ferienwohnungen im Verbindung mit dem Hotelbetrieb und Freizeitaktivitäten allgemein zulässig. Weiterhin sind gastronomische Einrichtungen und betriebsbezogenes Wohnen möglich.

Die zulässigen Hauptbaukörper werden hier bestandsorientiert auf maximal 2.500 m² Grundfläche festgesetzt, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Freizeitanlagen und –einrichtungen zulässig. Diese Anlagen sind auf die Berechnung der GRZ, die ebenfalls mit 0,4 festgesetzt ist, mit anzurechnen.

Im übrigen gelten bzgl. der Ausnutzungsziffern GRZ, GFZ und der Geschossigkeit die gleichen Regelungen wie im als SO 1 gekennzeichneten Bereich. Damit bleibt die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen gesichert.

Der Bereich der bestehenden und geplanten Stellplätze in diesem Teil des Plangebietes ist als Fläche für Stellplätze separat gekennzeichnet, sie sind jedoch auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Es gilt für das SO 2 eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt. Die bestehende Halle verfügt über eine Länge von ca. 35 m, lt. Planungen soll daran jedoch ein Hotelkomplex angegliedert werden, so dass dann die Gebäudelänge von 50 m überschritten wird.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich angrenzenden Alten Dörper Weg.



Anpflanzflächen

In der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Pflanzgebot soll eine Eingrünung des Plangebietes erzielt werden. Hierzu ist eine detaillierte Festsetzung über die Auswahl der Pflanzen, die Dichte der Bepflanzungen etc., getroffen worden.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die vorhandenen kleinstädtischen Strukturen mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung prägen die bauliche Situation in Norddeich. Dies gilt auch für die neuen Baugebiete nördlich des Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Dabei sind recht einheitliche Baustrukturen entstanden, die sich von rein städtischen Strukturen unterscheiden, die aber auch zu einer homogenen Struktur innerhalb des jeweiligen Baugebietes geführt haben. Ein einheitliches Erscheinungsbild sollte auch für dieses Baugebiet entwickelt werden, damit die Bewohner und Besucher ein eigenes und unverwechselbares Gefühl für das Quartier entwickeln können. Die örtlichen Bauvorschriften folgen diesem Leitbild und füllen es angemessen aus.

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal von Baugebieten stellt die Dachlandschaft dar. Für die Hotel- und Ferienwohnungen sind deshalb nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 60° zulässig.

Von der Regelung werden untergeordnete Gebäudeteile ausgenommen.

Für die Dacheindeckung sind nur orange, rote und braune Farben zulässig. Es werden zum Beispiel blaue und grüne Farbschattierungen ausgenommen, weil diese Farben nicht in das Erscheinungsbild von Norddeich passen. Auch diese Regelung gilt allein für die Hauptbauteile der geplanten Hotelbetriebe und Ferienwohnungen.

Die Außenwände dieser Gebäude sind mit rötlichen Verblendmauerwerk zu errichten. Auch diese Regelung passt sich an die in der Region vorherrschenden Gebäudestrukturen an.

Weiterhin sind umfangreiche Regelungen zu Werbeanlagen getroffen worden. Zunächst sind diese allein auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück zulässig. Pro Betrieb sind zudem nur maximal drei Werbeanlagen erlaubt. Eine zu große Anzahl an Anlagen passt sich nicht in das eher harmonische und durch Farbgebung einheitlich geregelte Wohngebiet nördlich des Plangebietes angrenzend ein, das Ortsbild soll nicht durch eine Werbeflut überfrachtet werden. Aus diesem Grunde wird auch die Größe der zulässigen Anlagen geregelt, diese dürfen zudem nicht mehr als 1,00 m von der Fassade abstehen.

Die Anzahl der Fahnenmasten sowie die Größe der Fahnen ist ebenfalls eingeschränkt, um auch hierüber keine unnötige Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.

Werbeanlagen dürfen zudem die Traufhöhe der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten, damit diese keine Dominanz im Vergleich zu den Gebäuden erhalten. Zudem werden unruhige und grelle Lichtquellen für die Werbeanlagen ausgeschlossen, um den ruhigen Charakter dieses Ortes nicht zu gefährden.



8 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Diese Hinweise sind insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Hotel „Aquarius“ auf der Fläche einer ehemaligen Wurt errichtet worden ist und deshalb bei eventuellen Baumaßnahmen hier eine besondere Sorgfaltspflicht besteht, von Bedeutung.

Im Falle einer Bebauung im Bereich des Bodendenkmals liegt darüber hinaus die Genehmigungspflicht gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz vor.

Altlasten

Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.



9 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet 1 „Hotel und Ferienwohnungen“	0,37 ha
Sondergebiet 2 „Sport- und Freizeitanlagen, Erholung“	1,68 ha
(davon Fläche mit Anpflanzgebot)	(0,07 ha)
Gesamtfläche	2,05 ha

10. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden gemäß § 2 [1] BauGB	07.03.2006
Beschluss durch den VA der Stadt Norden über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung	07.03.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16.03.2006
Bekanntmachung der Auslegung	21.04.2006
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB	Vom 07.07.2006 bis 18.08.2006
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden	11.12.2006



Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde ausgearbeitet von:



NWP
Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 als Anlage beigefügt.

Norden den

Bürgermeisterin

Anmerkung:

Die Begründung hat gemäß § 3 [2] BauGB vom 07.07.2006 bis zum 18.08.2006 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Norden, den

Bürgermeisterin



Stadt Norden

BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 4. ÄNDERUNG

Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

November 2006

	NWP •	Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
		Escherweg 1 Postfach 3567 Telefon 0441/97 174 0 info@nwp-ol.de	26121 Oldenburg 26028 Oldenburg Telefax 0441/97 174 73 www.nwp-ol.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil II: Umweltbericht

1.	EINLEITUNG	1
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes	1
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	4
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	4
2.1.2	Boden, Wasser, Klima, Luft	4
2.1.3	Landschaft / Ortsbild	5
2.1.4	Mensch	5
2.1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	5
2.1.6	Wechselwirkungen	5
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	5
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	6
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden	6
2.3.2	Auswirkungen auf Wasser	6
2.3.3	Auswirkungen auf Klima/Luft	6
2.3.4	Auswirkungen auf Landschaft/Ortsbild	6
2.3.5	Mensch, Kultur- und Sachgüter	6
2.3.6	Wechselwirkungen	7
2.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	7
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	7
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	9
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	9
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

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. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden hat die Absicht, durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Freizeitparks mit Spielwiese, Außen- gastronomie, Mehrzweckhalle, Hotel, Gokartbahnen, Quadbahnen, Wasserbecken und anderen Angeboten am südlichen Ortseingang von Norddeich bereitzustellen. Hierfür werden die bisher in Teilen des Änderungsbereiches geltenden Festsetzungen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, Erholung“ geändert. Weiterhin werden die bisher festgesetzten Immissionsschutzstreifen aufgehoben und in das Sondergebiet integriert.

Die nachfolgende Aufstellung gibt eine Übersicht der geplanten Neufestsetzungen:

Sondergebiet SO 1, Zweckbestimmung: Hotel und Ferienwohnungen	3.772 m²
Sondergebiet SO 2, Zweckbestimmung: Sport- und Freizeitanlagen, Erholung (darin integriert Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB)	16.810 m² (721 m²)
Flächengröße insgesamt:	20.582 m²

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen,	Die Ziele des Naturschutzes sind vor dem Hintergrund des bestehenden B-Planrechts zu werten. Demnach sind bisher keine besonderen Ziele des Naturschutzes festgesetzt. Der Naturhaushalt kann nach den bisher geltenden Festsetzungen schon großflächig versiegt werden und ist entsprechend vorbelastet.
- dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume - sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	

Relevante Ziele des Umweltschutzes Fortsetzung BNatSchG und NNatG	Berücksichtigung in der Planung
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushaltes dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Empfindliche Bestandteile sind nicht betroffen.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.	Die bisher unbebaute Restfläche wird der Erholungsnutzung zugeführt und dem Naturhaushalt entsprechend entzogen. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft werden der Eingriffsregelung zugeführt und sind entsprechend zu kompensieren.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Empfindliche Bestandteile des Naturhaushaltes sind nicht betroffen.
Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.	Die auf der bisher unbebauten Restfläche vorhandene biologische Vielfalt wird überbaut. Dies wird im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.
Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.	Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Planungsgebietes ist in seiner derzeitigen Ausprägung stark eingeschränkt. Das bestehende Potenzial bleibt, abgesehen vom vorhandenen Hotel, weitgehend ungenutzt. Die Planung dient der Aufwertung der Erholungs-, Freizeit- und Erlebnisqualitäten.
Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.	Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.
Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten.	Nach den bisherigen Festsetzungen wurden Lärmbelastungen durch den Reitsport angenommen. Für die geplanten Nutzungen wird von geringeren Lärmemissionen ausgegangen. Das wird in weiteren Verfahren geprüft.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten, der Erfassung der örtlichen Realnutzungen und der Kartierung der Biotoptypen.

Für die Belange des Lärmschutzes liegt ein Fachgutachten zu Grunde.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen kartiert.
Bestandsbestimmend sind die ruderalisierten Flächen und Gehölzbestände in den straßenabgewandten Grundstücksbereichen (s. Biotopkarte im Anhang).

Wertgebend für die vorliegende B-Planänderung sind die bisher rechtskräftigen B-Planfestsetzungen. Demnach waren bisher 20.484 m² als Sondergebiet festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einem zulässigen Versiegelungsgrad von 60 % sind demnach ca. 8.193 m² als Siedlungsbioptop bzw. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (z.B. Scher- und Trittrassen / GR², Ziergebüsche / BZ, Gehölze des Siedlungsbereichs / HS) zu werten.
3.870 m² sind als Immissionsschutzstreifen mit „zwingend Heckenrose, Silberpappel, Erle“ festgesetzt.

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Ausgangspunkt der Bodenbodenbildung sind schluffig-tonige Sedimente, die sich von Seemarschböden zu Böden der Kalk-Brackmarsch entwickeln². Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen lassen eine weitgehende Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse durch Versiegelung, grundstücksgestalterische Maßnahmen und Aufschüttung der Immissionsschutzstreifen zu.

Die Entwässerung der bestehenden Gebäude- und Pflasterflächen ist nach den Nutzungsziffern des derzeitigen Bebauungsplanes bzw. über das vorhandene Kanalnetz sichergestellt. Die offenen Flächen des Plangebietes entwässern über Gräben (s. Biotopkarte).

Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt bei unter 100 mm/a. Die nach geltendem B-Plan zulässigen versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind in den Bestand einzurechnen.

Innerhalb der sich aus der Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet in seinem Kleinklima dem Klimatop der Ortsrandlagen zuzuordnen. Die Verdunstungsrate versiegelter Flächen ist vergleichsweise reduziert, so dass es über versiegelte Flächen zu einer verstärkten Aufwärmung kommen kann. Die Gebäude wirken als windverschattende Elemente.

2 Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
3 s. Karten des Naturraumpotentials 1 : 200.000, s. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbauprodukten und Nährstoffum für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.	Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass Vorhaben auf Flächen umgesetzt wird, die durch großflächige Versiegelungen bereits vorbelastet sind. Der Verbrauch unversiegelter Flächen bleibt gering. Soweit zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens nicht vermeidbar sind, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Mit Verwirklichung der Planung sind keine zusätzlichen Verunreinigungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechts sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu erwarten. Das Plangebiet ist voll erschlossen. Der geordnete Wasserabfluss ist bisher schon gesichert, so dass davon ausgegangen wird, dass die hydraulische Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Nach den Ergebnissen einer Lärmverträglichkeitsuntersuchung werden Nutzungszeiten und Betriebsbedingungen vorgegeben, nach denen die Richtwerte eingehalten werden.
Regionales Raumordnungsprogramm Der Änderungsbereich liegt in einem Vorranggebiete für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Es ist kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft betroffen.	Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.
Schutzgebiete und geschützte Objekte Es sind keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte betroffen.	
Landschaftsrahmenplan¹ Das Plangebiet liegt in keinem aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereich.	

1 Landkreis Aurich, 1996

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der aktuellen Ausprägung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert. Bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens ist als Ausgangsposition von den derzeit planungsrechtlich geltenden B-Planfestsetzungen auszugehen.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden

Die Sondergebiete werden wie bisher mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass in den Sondergebieten weiterhin ein Versiegelungsgrad von 60 % anzunehmen ist. Durch Vergrößerung der Sondergebietsfläche erhöht sich die zulässige Versiegelung um 1.442 m².

Damit ist von einem kompletten Funktionsverlust und damit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Durch das bisher in den Immissions-schutzstreifen geltende Pflanzgebot sind gleichfalls erhebliche Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen zu veranschlagen.

2.3.2 Auswirkungen auf Wasser

Das Schutzgut Grundwasser ist über das skizzierte Maß der zusätzlichen Versiegelung, der damit einhergehenden Reduzierung der Grundwasserspende und der zu erwartenden zusätzlichen hydraulischen Belastung der Vorflut betroffen.

Die Bewertung der Auswirkungen wird im weiteren Verfahren nach der Vorlage vertiefender wasserrechtlicher Berechnungen konkretisiert.

2.3.3 Auswirkungen auf Klima/Luft

Mit Verwirklichung der Planung sind keine über die Örtlichkeit hinausgehenden Änderungen des Klimas oder der lufthygienischen Situation zu erwarten.

2.3.4 Auswirkungen auf Landschaft/Ortsbild

Gegenüber dem derzeitig weitgehend ungeordneten erscheinendem Ortsbild wird durch die angestrebte Nutzung von einer Belebung und Aufwertung des Ortsbildes ausgegangen.

2.3.5 Auswirkungen auf den Menschen, auf Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen werden nach den vorliegenden schalltechnischen Berechnungen die Richtwerte zum Schutz der in diesem Bereich vorhandenen Wohnnutzungen eingehalten. Unter den Aspekten der Erholungsnutzung wird sich die Attraktivität zugunsten der Aufenthaltsansprüche von Familien mit Kindern verändern.

5 s. Pkt.2.4.2 (Tabellen Bestand und Planung)

2.1.3 Landschaft / Ortsbild

Das Ortsbild ist im westlichen Plangebiet durch das Hotel mit seiner Stellplatzfläche und im Nordosten durch die zur Zeit nicht genutzte Halle geprägt. Die rückwärtigen Bereiche werden derzeit nicht genutzt. Sie erscheinen durch zwei Container, durch mehrere Erd-, Sand- oder Kiesaufschüttungen und sonstige hier abgelagerte Materialreste ungeordnet, so dass die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Plangebietes deutlich eingeschränkt und beeinträchtigt erscheint.

2.1.4 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.⁴

Im Bestand ergibt sich die Bedeutung aus den bisher rechtskräftigen SO-Festsetzungen mit den Zweckbestimmungen „Hotel-Sport- und Freizeitanlagen“ sowie „Reitsportanlage“.

Zum Lärmschutz der Umgebung sind bisher am westlichen und südöstlichen Rand Immissions-schutzstreifen festgesetzt.

Die bisher rechtskräftig angestrebte Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ wird in der Reanuitzung nicht umgesetzt.

Den nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Nutzungen ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zuzuordnen.

2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Hotel Aquarius befand sich ursprünglich eine Warft, die spätestens mit dem Hotelbau überformt worden ist. Trotz der somit schon vorliegenden oberflächlichen Zerstörung lässt das archaische Denkmal Funde erwarten (s. Pkt.2.3.5). Bodentunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Als Sachgüter materieller Bedeutung sei hier auf den vorhandenen Hotelbetrieb und auf die derzeit ungenutzte Halle verwiesen.

2.1.6 Wechselwirkungen

Über die allgemein aus der vorstehenden Bestandsaufnahme zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen hinaus sei hier darauf verwiesen, dass die Attraktivität und Eignung dieses Bereiches für die Erholung des Menschen durch das derzeit ungeordnete Ortsbild stark beeinträchtigt erscheint.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre weiterhin davon auszugehen, dass die Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ nicht erfüllt wird, die Freizeit- und Erholungspotentiale der Flächen ungenutzt bleiben und der Bereich ungeordnet erscheint.

4 Schröder, W., Habermann-Nieler, K., Leimbach, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städteatlas (Hrsg.), Bonn, 2004



griff dem Zustand nach dem Eingriff nach dem Bewertungsmodell der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages⁶ gegenübergestellt. Die betroffenen Biotoptypen werden einem Wertfaktor (WF) von 5 (Optimalwert) bis 0 (Pessimalwert) zugeordnet und über die Flächengröße der betroffenen Biotoptypen die Flächenwerte (WE) ermittelt. Die sich bei der Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsflächenwerte aufzeigende Differenz verweist auf die Größe der erforderlichen Kompensationsleistungen.

□ Ermittlung des Flächenwertes – Bestand

Bestand	m ²	m ²	WF	WE
Immissionsschutzstreifen	3.871	3	11.613	
Parkplatz	1.556	0	0	
Nebenanlagen Reitsport	360	0	0	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	285	0	0	
SO1+SO2	14.428			
versiegelt	60%	8.657	0	0
unversiegelt	40%	5.771	1	5.771
		20.500		17.384

Planung	m ²	m ²	WF	WE
SO1+SO2	20.500			
versiegelt	60%	12.300	0	0
unversiegelt	40%	8.200		
davon Anpflanzgebot		721	2	1.442
verbleibendes Begleitgrün		7.479	1	7.479
		20.500		8.921

Die Differenz von 8.463 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung verdeutlicht die Wertverluste für Natur und Landschaft.

Als Ausgleich für diese erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft steht das Flurstück 3/8, Flur 4 der Gemarkung Westermarsch mit einer Gesamtgröße von 6.807 m² zur Verfügung. Diese vormalige Ackerfläche wurde bereits im Zusammenhang mit der Umsetzung angrenzender Ausgleichsflächen aufgegeben und durch Grünlandsaat in eine Grünlandentwicklung überführt.

Mit der Zuordnung dieser Ausgleichsfläche zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine extensive Grünlandbewirtschaftung sichergestellt. Es gelten folgende Nutzungsaufgaben:

- keine Änderung der Nutzungsart
- kein Grünlandumbruch, keine wiederholte Neuneinsaat der Grasnarbe
- Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Gräben und Senken)
- keine Entwässerungsmaßnahmen wie z.B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben)
- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder Düngen in der Zeit vom 15. März bis 1. Juli eines Jahres
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite beginnend
- bei Weidenutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsgerechte P-Düngung (max. 40 kg/ha) und KL-Düngung (max. 60 kg/ha). Bei Nutzung als Mähgrünland

⁶ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, hg. in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium, Hannover 1996

Die nach den vorliegenden Hinweisen hier ursprünglich vorhandene Warft ist durch die bisherige Siedlungstätigkeit (Straßen- und Hotelbau) überformt. Hinweise auf die Warft ergingen der Stadt Norden erst im Jahr 1993, nach dem die Warft als archäologisches Denkmal schon durch das Hotel, die Erschließung und Stellplätze überbaut war. Rechtsgrundlage für diese Bebauung ist der Bebauungsplan Nr. 44 von 1978 mit der 1. Änderung von 1984, in dessen Rahmen keine Anregungen und Hinweise zur Warft eingingen.

Trotz der somit schon vorliegenden oberflächlichen Zerstörung lässt das archäologische Denkmal Funde erwarten und der Bereich wird im Bebauungsplan als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Weiterhin werden die archäologischen Belange allgemein durch die Meldepflicht für Bodenfunde berücksichtigt.

2.3.6 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Durch Aufhebung und Neugestaltung der bisher vorhandenen Nutzungsbrache wird der Bereich für die Erholungs- und Freizeiteignung des Menschen aufgewertet.

2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Um das Plangebiet landschaftlich einzubinden, wird das Plangebiet zur freien Landschaft hin mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (2 x v, Reihenabstand 1 m, Lochversetzt, Abstand in der Reihe ca. 1,5 m) bepflanzt.

Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind nach den vorliegenden Kenntnissen nicht erforderlich.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die zusätzlich zulässige Versiegelung und die Aufhebung des Pflanzgebotes im Bereich der vormaligen Immissionsschutzstreifen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Für die erheblich beeinträchtigten Umweltschutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere ist der Ausgleich gemäß Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Als Bemessungsgrundlage für die aus dem Eingriff abzuleitenden Anforderungen zur Eingriffsregelung wird der Zustand der bisher nicht bebaubaren Immissionsschutzstreifen vor dem Ein-



kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen

- keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern aus Gefügelhaltung
- bis zum 1. Juli Beweidung mit lediglich 2 Tieren pro ha, danach max. mit 4 Tieren pro ha
- keine Portionsbeweidung
- keine Beweidung mit Pferden
- keine Winterweidehaltung bei Nutzung mit Galloways o.ä.
- Beweidung mit Schafen nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche
- zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden
- bei Nichtnutzung der Fläche wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde i Spätsommer (September) eine Mahd durchgeführt und das Mähgut abgefahren
- eine Anlage von Feldmieten

Ausgehend vom Ausgangsflächenwert der vormaligen Ackernutzung wird eine Aufwertung von WF 1 um 2 Wertstufen auf WF veranschlagt. Damit ist durch Zuordnung eines Flächenanteils von 4.232 m² die Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt. Die verbleibende Fläche steht für weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Regelung zwischen der Stadt und den örtlichen Investoren sichergestellt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten sind bisher gescheitert. Für das Vorhaben liegt ein konkretes Konzept vor, so dass auf Prüfung weiterer Planungsmöglichkeiten verzichtet wurde.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Besondere Bearbeitungsschwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen

Umweltauswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu ermitteln, überwachen die Kommunen gemäß § 4c BauGB die Umweltauswirkungen ihrer Planung.

Zur Überwachung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben den zuständigen Behörden gemeldet.
- Während der geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Tage tretende Hinweise auf Altablagerungen werden der Unteren Abfallbehörde gemeldet.



- Weiterhin ist in die Überwachung die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung eingeschlossen. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren nach den konkret vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Norden beabsichtigt, im Eingangsbereich von Norddeich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Freizeitparks zu schaffen. Dazu ist die Zweckbestimmung „Reitsportanlage“ des hier bisher rechtskräftig festgesetzten Sondergebietes in die Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, Erholung“ zu ändern.

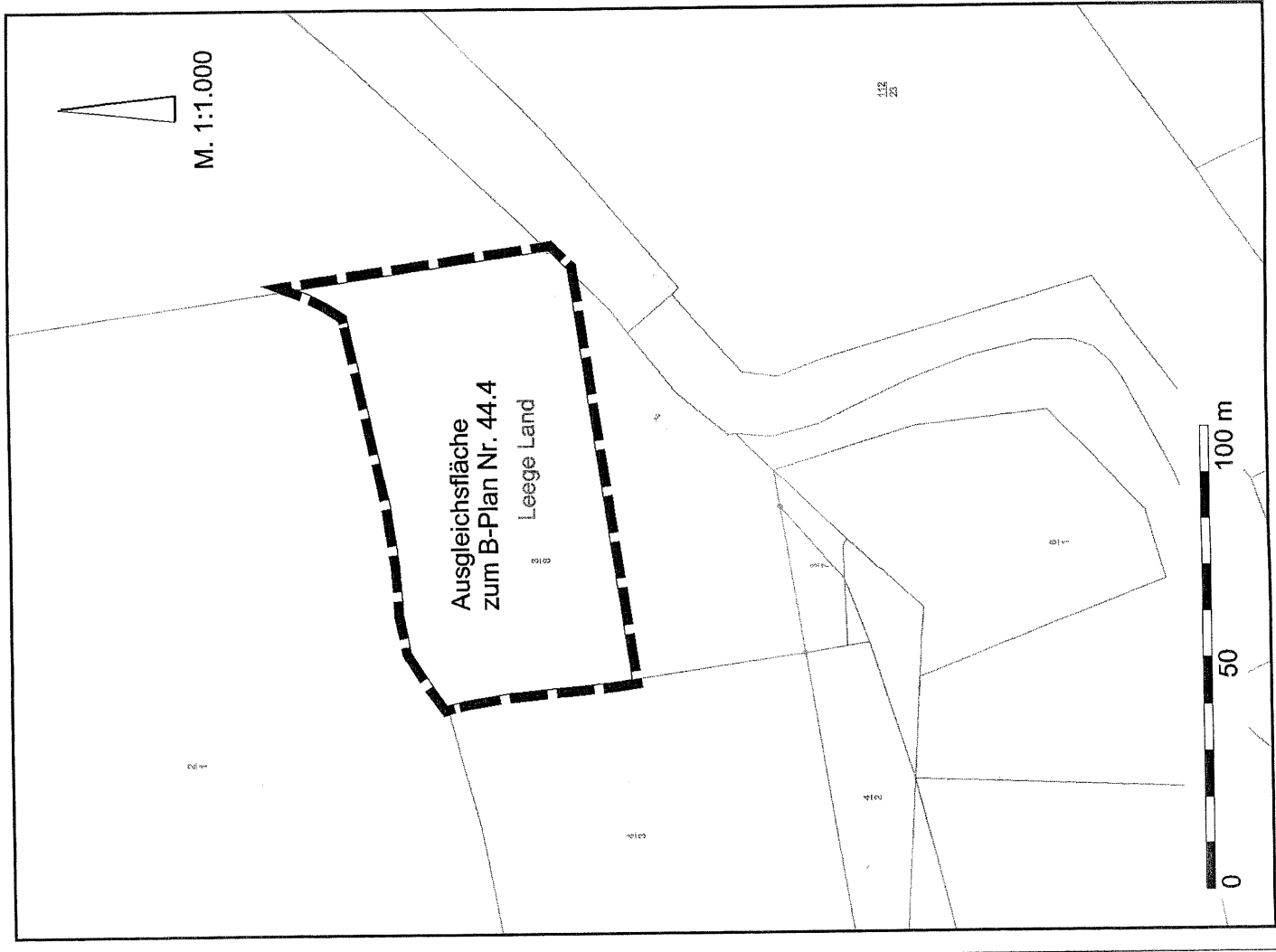
Randlich des Änderungsbereiches werden bisher mit Pflanzgebot festgesetzte Immissions-schutzstreifen aufgehoben, so dass sich die Baugebietsfläche insgesamt vergrößert und eine zusätzliche Flächenversiegelung von 1.442 m² zulässig wird.

Mit der zusätzlichen Versiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden und es werden Maßnahmen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung erforderlich.

Zur landschaftlichen Einbindung des Sondergebietes erfolgt randlich zur freien Landschaft eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Für das im Plangebiet weiterhin verbleibende Ausgleichsdefizit werden außerhalb des Plangebietes im Flurstück 3/8, Flur 4 der Gemarkung Westermarsch, Maßnahmen zur extensiven Grünlandbewirtschaftung sichergestellt und in einer Größe von 4.232 m² dem vorliegenden B-Plan als Ausgleich zugeordnet.

Für die Umweltschutzgüter sind nach den vorliegenden Kenntnissen keine weiteren Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



M. 1:25.000



Schweinsbücker

T e r r i t o r i u m

I t z e n d o r f

