

Mitteilung **zu Beschluss-Nr. 0067/2006/3.1**

66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großparkplatz Ost“

Zur o.g. Beschluss-Nr. erhalten Sie

- weitere Anlagen
- eine geänderte / neue Sitzungsvorlage
- wird mitgeteilt: die Anlagen entsprechen den in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange versendeten Unterlagen.

Stadt Norden

Landkreis Aurich

Begründung zur

66. Änderung des Flächennutzungsplanes

Parkplatz Ost

Vorentwurf

November 2006



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-ol.de

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



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung⁴

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Einleitung | 4 |
| 1.1. | Planungsanlass | 4 |
| 1.2. | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 1.3. | Beschreibung des Plangebietes | 4 |
| 1.4. | Änderungsbereich | 4 |
| 1.5. | Planungsrahmenbedingungen..... | 5 |
| 2. | Ziele und Zwecke der Planung | 6 |
| 3. | WeSENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG | 7 |
| 3.1. | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren | 7 |
| 3.1.1. | Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung..... | 7 |
| 3.1.2. | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange | 7 |
| 3.2. | Relevante Abwägungsbelange | 7 |
| 4. | Inhalte der Flächennutzungsplanänderung | 11 |
| 5. | ERGÄNZENDE ANGABEN | 11 |
| 5.1. | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 5.2. | Daten zum Verfahrensablauf | 12 |

| | |
|--|-----------|
| TEIL II: UMWELTBERICHT | 13 |
| 1. EINLEITUNG | 13 |
| 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes | 13 |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes | 13 |
| 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 15 |
| 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes | 15 |
| 2.1.1 Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt | 16 |
| 2.1.2 Boden und Wasser | 16 |
| 2.1.3 Luft und Klima | 16 |
| 2.1.4 Landschaft..... | 17 |
| 2.1.5 Mensch..... | 17 |
| 2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter | 17 |
| 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 17 |
| 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 18 |
| 2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 18 |
| 2.3.2 Boden..... | 18 |
| 2.3.3 Wasser..... | 19 |
| 2.3.4 Luft und Klima | 19 |
| 2.3.5 Landschaft..... | 19 |
| 2.3.6 Mensch..... | 19 |
| 2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter | 20 |
| 2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 20 |
| 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen..... | 20 |
| 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 20 |
| 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 21 |
| 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 21 |
| 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten..... | 21 |



Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Erweiterung eines Großparkplatzes für die Reederei Norden-Frisia AG in Norddeich zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 9,3 ha groß und befindet sich in Norddeich südöstlich des Nordsee- deichs. Im südwestlichen Abschnitt wird das Plangebiet derzeit bereichsweise als Parkplatz- fläche genutzt. Der nordöstliche Abschnitt des Plangebietes wurde bisher noch landwirt- schaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich sind Wohngrundstücke vorhanden.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich im Nordosten Wohnbebauung, eine Garagen- vermietung, Grünflächen und eine Ferienhaussiedlung. Weiter im Nordosten und im Südos- ten grenzen Ackerflächen an. Im Südwesten befindet sich die Bahnlinie Oldenburg-Leer- Norddeich. Im Nordwesten grenzt der Nordseedeich und der Hafenbereich an.

1.4 Änderungsbereich

Die genaue Umgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Änderungsbereich wurde dahingehend geändert, dass Flurstücke im Nordosten hinzuge- nommen und Flurstücke im Südosten (teilweise) herausgenommen wurden. Der neue Ände- rungsbereich hat eine Größe von rd. 92.800 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die geplante Ortsumgehung B 72neu,
- im Nordwesten durch die Tunnelstraße, Wohngrundstücke an der Tunnelstraße, land- wirtschaftliche Flächen und die Ferienhaussiedlung am Deich.
- Im Südosten und Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Landesraumordnungsprogramm

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.

Regionales Raumordnungsprogramm

Nach Auskunft des Landkreises Aurich ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Eine Neuaufstellung soll erst erfolgen, wenn das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) von 1994 abschließend geändert ist. Dies wird voraussichtlich nicht vor 2007/2008 der Fall sein. Mit Wegfall des RROP gilt das LROP für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt den Planbereich im Südwesten als Sondergebiet „Großparkplatz“ und im Nordosten als landwirtschaftliche Fläche dar. Für den nordwestlichen Bereich gilt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer Verkehrsfläche Parkplatz. Parallel zur Bahnlinie ist eine Verkehrsfläche dargestellt. Entlang des Deichs stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar. Die Ferienhaussiedlung ist als Wohnbaufläche dargestellt, gleiches gilt auch für die Flächen entlang der Bahnlinie.

Bebauungspläne

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 „Großparkplatz Norddeich“. Dieser wurde 1993 rechtskräftig und ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Entsprechend sind ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großparkplatz“, Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „gewerbliches Parken“ und öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Großparkplatzes ausgewiesen.

Parallel zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 77 aufgestellt.

Relevante Fachplanungen

Planfeststellungsverfahren Ortsumgehung (B72neu)

Für den Bereich zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie sowie für einen Teilbereich des Plangebietes wurde ein Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung Norden (B 72) durchgeführt. Dabei ist neben der Neuanlage der Ortsumgehung die Anlage einer öffentlichen Straße um den Parkplatz mit Anbindung an die Bundesstraße und der Tunnelstraße vorgesehen. Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße wird ein Großteil der Verkehre aus den Ortsdurchfahrten in Norden und im Ortsteil Norddeich auf die Umgehungsstraße verlagert, die am Endpunkt den Hafen Norddeich anschließt. Danach kann die alte Bundesstraße 72 im Ortskern Norddeich zugunsten einer Verkehrsberuhigung im Zentrum Norddeichs zurückgebaut werden.



Machbarkeitsstudie

Zur Prüfung, unter welchen Bedingungen ein Parkplatzterminal an der B 72neu angeordnet werden kann, wurde im Mai 2000 eine Machbarkeitsstudie durch die Planungsgemeinschaft Waltherr Theine (PGT) und das Ingenieurbüro West (ibw) durchgeführt. Die nachfolgende Bauleitplanung basiert auf den Ergebnissen dieser Untersuchung. Darüber hinaus wird diese Planung durch das Büro PGT begleitet.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraße Norden (B72 neu) soll der Großparkplatz der Reederei Norden-Frisia AG in Norddeich neu geordnet und erweitert werden.

Verbunden mit der Verlagerung der Autoverkehre soll eine bedarfsgerechte Konzentration der Parkplatzeinrichtungen im Osten nahe der Deichlinie erfolgen. Gemeinsames Ziel ist es, dass dort - im Ankunftsbereich der neuen Umgehungsstraße - ein Parkterminal/Parkhaus mit hoher Servicequalität für das regionale „Tourismudreieck Norden-Juist-Nordemey“ entsteht.

Die bisher als Parkplatzflächen genutzten Grundstücke in der Ortsmitte Norddeichs sollen, soweit der Parkplatzbedarf mit den Parkplatzvorrichtungen im Osten gedeckt ist, d.h. für die Inselversorgung ausreicht, nach Freiwerden in Anlehnung an einen 1993/1994 durchgeführten Ideenwettbewerb baulich umgenutzt werden. Die Pläne sind zeitgemäß anzupassen und mit dem Investor abzustimmen. So kann im Zusammenwirken und mit gegenseitiger Unterstützung im Zentrum Norddeichs erstmalig ein Ortskern mit entsprechenden Tourismus- und Infrastrukturfördernden baulichen Nutzungen und Maßnahmen entwickelt werden. Durch die Konzentration der Parkplätze im Bereich der Ortsumgehung sieht die Stadt Norden die Möglichkeit, neben dem Stellplatzbedarf für die Inselbesucher, einen Teil der öffentlichen Parkplätze für die Tagesbesucher im Ortsteil Norddeich in das geplante Parkdeck zu verlagern.

Das Land Niedersachsen/N-Ports und die Norden-Frisia AG haben bereits vor Fertigstellung der Umgehungsstraße umfangreiche bauliche Vorkehrungen getroffen, um die Verlagerung des größten Teils des/der Inselverkehrs / -versorgung aus dem Westen in den Osten des Hafens zu ermöglichen.

Zielsetzung an dem Standort im Osten ist die Schaffung eines zentralen Parkterminal/Parkhauses als Parkpalette auf mehreren Ebenen. Des Weiteren sollen ebenerdige Parkplätze und Hallen entstehen. Insgesamt können rd. 5000 Stellplätze an dem Standort geschaffen werden.

Für den geplanten Großparkplatz erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes. Die Herstellung des zentralen Parkterminals erfordert eine Umorganisation der von der Umgehungsstraße ausgehenden neuen Stadtstraße dahingehend, dass die Anbindung an die Ortsumgehung weiter südöstlich erfolgt. Diese Straße soll öffentliche Verkehrsfläche werden und wird in der Flächennutzungsplanänderung als Verkehrsfläche dargestellt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Norden unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Eine Bürgerinformationsveranstaltung hat bereits am 07.06.2006 stattgefunden. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs und Änderungen der Planungsinhalte wird am 05.12.2006 eine erneute Bürgerversammlung durchgeführt.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Eine Fachbehördenbeteiligung (Scoping) hat bereits vom 30.05.2006 bis zum 17.06.2006 07.06.2006 stattgefunden. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs und Änderungen der Planungsinhalte wird ein erneutes Scopingverfahren durchgeführt.

Die in der 1. Fachbehördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen sind- soweit für die geänderte Planung noch relevant – in die überarbeitete Planung mit eingeflossen und in Kapitel 3.2 sowie Kapitel 6.2 aufgeführt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

□ Verkehrliche Erschließung

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr –Geschäftsbereich Aurich und der Landkreis Aurich wurden bereits frühzeitig in die Planung eingebunden. Die beabsichtigte Realisierung des Parkterminals steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bundesstraße (B 72 – neu), da die Anbindung der Tunnelstraße sowie die Zu- und Abfahrten miteinander verknüpft sind.



Die „neue“ Stadtstraße zur Verbindung der B 72-neu mit der Tunnelstraße wird in die Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen, allerdings im Einmündungsbereich zur B 72-neu um ca. 140 m nach Südosten verschoben. Diese Straße dient zur Anbindung privater Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Plangebietes.

□ Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gewerbelärm

Für die schalltechnische Beurteilung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die Nachbarschaftsverträglichkeit wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹

Eine schutzwürdige Bebauung befindet sich an der Tunnelstraße, in der Ferienhaussiedlung am Deich und in der Frisiastraße. Nach dem jetzigen Planungsstand kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Anwendung von Schallschutzmaßnahmen an allen Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich:

- Herstellung einer Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung an der Tunnelstraße,
- Herstellung eines Lärmschutzwalles zum Schutz der Ferienhaussiedlung am Deich,
- Lärminderungsmaßnahmen an der Parkhausfassade.

Der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes, flächenbezogenen Schalleistungspegel zu kontingentieren und festzusetzen, wird im weiteren Verfahren entsprochen und in der verbindlichen Bauleitplanung als Festsetzung aufgenommen.

Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen

Gemäß TA-Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden,

- ⇒ wenn sie den Beurteilungspegel tags/nachts rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- ⇒ keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt
- ⇒ und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die schalltechnische Untersuchung durch das Akustikbüro Oldenburg hat ergeben, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV an einigen Immissionsorten um bis zu 4 dB überschritten werden. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch einen Abgleich mit den Werten aus dem Planfeststellungsverfahren aus der Ortsumgehung.

¹ Akustikbüro Oldenburg, Katharinenstraße 10, 26121 Oldenburg

Verkehrslärm

Der Hinweis der DB Services zu möglichen Immissionen vom Eisenbahnbetrieb wird zur Kenntnis genommen. Ein Konflikt wird hier jedoch nicht erwartet, da im Plangebiet keine nennenswerten schutzwürdigen Nutzungen geplant sind. Nutzungen mit höheren Schutzansprüchen können auf dem Gelände so angeordnet werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigung durch den Schienenlärm erfolgt.

□ Deichschutzzone

Das geplante Vorhaben liegt mit einem Teilbereich in der Deichschutzzone von 50 m. Die Deichschutzzone wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Der Anregung des Landkreises Aurich wurde somit entsprochen.

Gemäß § 16 Abs. 1 NDG dürfen in der Deichschutzzone baulichen Anlagen nicht errichtet werden. Die Untere Deichbehörde kann zur Befreiung vom Verbot des § 16 Abs. 1 NDG Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Für den geplanten Großparkplatz wird ein Ausnahmeantrag zur Befreiung von den Verboten des § 16 Nds. Deichgesetz stellen. Es wird von einer Befürwortung des Antrags ausgegangen, da in den angrenzenden Bereichen außerhalb des Plangebietes bereits eine Bebauung in der Deichschutzzone vorhanden ist und der betreffende Bereich im Plangebiet bereits als Parkplatz genutzt wird.

□ Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Konzept für die Oberflächenentwässerung² erarbeitet, das im weiteren Verfahren noch an die veränderte Planung angepasst wird. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung vorgesehen:

Als Hauptvorfluter für das Plangebiet dient der Norder Zugschloot, der im Südosten in etwa 1.200 m Entfernung vorhanden ist. Die bisherige Entwässerung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgte über die vorhandenen Grenzgräben, die an den Norder Zugschloot angeschlossen sind und das Oberflächenwasser nach Südosten abführen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nach erfolgter Bebauung der Flächen nicht direkt in die vorhandenen Entwässerungsgräben abgeleitet werden, ohne den bisherigen Abflussbeiwert zu überschreiten. Daher sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand ist ein Rückhaltebecken im Einmündungsbereich der Stadtstraße in die B 72-neu vorgesehen. Des weiteren soll das vorhandene Grabensystem ausgebaut und erweitert werden.

Die Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.



□ **Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung**

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben. Gleichfalls sind im Umweltbericht die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Demnach sind erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Landschaftsbild zu erwarten, und es sind die Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB zu berücksichtigen.

Durch Eingrünung des Vorhabens bzw. Festsetzung eines randlichen Anpflanzgebotes gemäß § 9 (1) 25a BauGB im nachgeordneten Bebauungsplan werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild soweit minimiert, dass die Erheblichkeitsschwelle unterschritten wird und keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild erforderlich werden.

In der nachgeordneten Planung wird durch Neuanlage von Gewässerbereichen zur Niederschlagsrückhaltung der Ausgleich der mit der Beseitigung von Grabenbereichen einhergehenden Beeinträchtigungen sichergestellt.

Auf B-Plan-Ebene ermittelt werden durch die Bauflächen, Verkehrsflächen und das private Grünfläche mit Anpflanzgebot erstmals auf ca. 4,23 ha vorwiegend die Lebensräume für ackergebundene Tiere und Pflanzen und kleinflächig Lebensräume der Gräben, des Grünlands und der Hausgärten überplant.

In den dabei unter Berücksichtigung der geplanten randlichen Grünfläche um ca. 3,8 ha erweiterten Bauflächen wird der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt um die zulässige Versiegelung von ca. 80 % um ca. 3,04 ha reduziert.

Weiterhin werden die Habitatqualitäten für die Vogelwelt im erweiterten Plangebiet weitgehend aufgehoben. Unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Vorbelastungen wird im B-Plan ein Kompensationserfordernis für die Avifauna von insgesamt 2,71 ha abgeleitet.

In den Maßnahmen für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen können die Ausgleichsmaßnahmen für die Avifauna integriert werden, so dass von einem Ausgleichserfordernis von insgesamt 3,04 ha ausgegangen wird.

Der Ausgleich wird voraussichtlich in den Kompensationsflächen der Flurbereinigung Ost umgesetzt werden. Dies wird im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes mit der UNB im Detail abgestimmt und abschließend geregelt.

□ **Abwägungsergebnis**

Die Stadt Norden kommt nach dem gegenwärtigen Stand der Planung zu dem Abwägungsergebnis, dass der Neuorganisation und Erweiterung des Großparkplatzes in Norddeich keine Belange entgegenstehen und wird das Planverfahren einleiten.

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Entsprechend der beabsichtigten Entwicklung werden die Flächen im Änderungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Ost“ dargestellt. Zudem wird die neue Anbindung an die Tunnelstraße als Verkehrsfläche dargestellt.

Städtebauliche Übersichtsdaten

| | | |
|----------------------------|-------------------|----------------------|
| Sondergebiet | rd. 88.500 | m ² |
| öffentliche Verkehrsfläche | rd. 4.300 | m ² |
| GESAMTFLÄCHE | rd. 92.800 | m² |

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Elektrizität: Die Versorgung mit Strom kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Stadtwerke Norden GmbH erfolgen.

Wasserversorgung: Die zentrale Wasserversorgung ist versorgungstechnisch und wasserrechtlich durch die Stadtwerke Norden GmbH gesichert.

Schmutzwasserentwässerung: Die Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an die städtische Kanalisation gewährleistet.

Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG oder andere Anbieter.

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



5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 07.06.2006

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB 30.05.2006 bis
17.06.2005

Beschluss über die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 23.11.2006

Ortsübliche Bekanntmachung

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 05.12.2006

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB 27.11.2006 bis
15.12.2006

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom

Satzungsbeschluss durch den Rat

TEIL II: 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. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen sind im wesentlichen aus dem parallel erarbeiteten Bebauungsplan übernommen und in einzelnen Passagen, soweit dies für die FNP-Ebene angemessen erschien, zusammengefasst. .

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung von Parkmöglichkeiten (Parkpalette, Hallenparkplatz, ebenerdige Parkplätze) geschaffen werden. Dazu erfolgt im Flächennutzungsplan die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet ‚Parkplatz Ost‘ und die Darstellung von Verkehrsfläche.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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 |
|---|--|
| <i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)</i> | |
| Natur und Landschaft sind auf Grund 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, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG). | Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als PKW-Stellplatzfläche und als Ackerfläche dar und ist von Gräben durchzogen. Besondere Werte der für Natur und Landschaft genannten Funktionen sind nicht betroffen. Soweit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vermieden werden können, werden die Funktionen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung wiederhergestellt oder ausgeglichen. |



| | |
|--|---|
| <p>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 Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.</p> | <p>Im Plangebiet sind keine besonderen über Acker, Stellplatzfläche und Gräben hinausgehenden biologischen Funktionen ausgeprägt. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert.</p> |
| <p>Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.</p> | <p>Es sind keine bedeutenden Flächen für den Naturhaushalt und für die Erholung betroffen. Die in Norddeich für die Erholung geeigneten Flächen werden von der Planung nicht berührt.</p> |
| <p>In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.</p> | <p>Im Plangebiet sind keine besonderen Strukturen vorhanden.</p> |
| <p>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.</p> | <p>Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Durch Umsetzung der im Rahmen der Eingriffsregelung vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen wird die biologische Vielfalt entwickelt.</p> |
| <p>Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Die internationalen Bemühungen um den Schutz wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sind zu unterstützen.</p> | <p>Es sind keine für die Artenvielfalt wertgebenden Bereiche und keine international geschützten Arten betroffen.</p> |
| <p>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.</p> | <p>Die Böden des Plangebietes weisen keine besonderen Funktionen im Naturhaushalt auf. Natürliche Pflanzendecken sind nicht betroffen.</p> |
| <p>Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten.</p> | <p>Die Planung begründet keine Luftverunreinigungen. Um verkehrsbedingten Lärmwirkungen zu vermeiden sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen, u.a. die Errichtung von Lärmschutzwand und Lärmschutzwall.</p> |
| <p>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 Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.</p> | <p>Die Planung bezieht sich auf Flächen ohne besondere Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum. Durch die Standortwahl bleiben die Beeinträchtigungen von landschaftlichen Erlebnis- und Erholungsfunktionen gering.</p> |

| Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) | |
|--|--|
| Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund 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. | Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Plangebiet weitgehend überformt. Besondere natur- und kulturgeschichtliche Archivfunktionen sind nicht erkennbar. Damit entspricht die Standortwahl dem Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Böden mit besonderen Funktionen. |
| Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) | |
| Die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätten für Pflanzen und Tiere und ihre Bedeutung für das Bild der Landschaft sollen berücksichtigt werden. | Soweit Gräben von der Planung betroffen sind, werden diese in ihrer Bedeutung für Pflanzen und Tiere und für das Landschaftsbild nach den Maßgaben der Eingriffsregelung berücksichtigt. |
| Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) | |
| Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. | Im Hinblick auf die zu erwartenden verkehrstechnischen Auswirkungen wurden Lärmberechnungen erstellt. Auf dieser Grundlage sind die Errichtung einer Lärmschutzwand und eines Lärmschutzwalls vorgesehen. |
| Schutzgebiete, geschützte Objekte, spezieller Artenschutz, Aussagen der Umweltfachplanungen | |
| Im Plangebiet sind keine geschützten Bereiche und keine besonderen Artenschutzbelange betroffen, und der Landschaftsrahmenplan trifft keine besonderen Aussagen zum Plangebiet. Da das Vorhaben hinter der Deichlinie liegt und jenseits des Deiches der Hafenbetrieb anschließt, sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die geschützten FFH-Bereiche des Niedersächsischen Wattenmeeres zu erwarten. | |

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird derzeit bereichsweise als Parkplatzfläche und bereichsweise als Landwirtschaftsfläche genutzt. Die nachfolgende Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt vor dem Hintergrund, dass für große Teile des Plangebietes bisher schon die Planungsrechte des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 und der planfestgestellten Ortsumgehungsstraße gelten.



2.1.1 Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden die örtlichen Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen³ beschrieben.

Nach den Ergebnissen der Kartierung 2006 sind außerhalb der planungsrechtlich überlagerten Parkplätze und Grünland-Graben-Bereiche aktuell Schilfgräben, Intensivgrünland, Acker und Hausgärten ausgeprägt (s. Luftbildübersicht im Anhang).

Die Beurteilung der Tierwelt erfolgt auf der Grundlage der im Rahmen der Planfeststellung zur Nordumgehung gewonnenen Kenntnisse⁴:

- Rohrammer Brutverdacht im unmittelbaren Umfeld
- Teichrohrsänger Brutverdacht im östlichen Plangebiet
- Braunkehlchen Brutverdacht ca. 250 m östlich

Bei den Gastvogeluntersuchungen⁵ wurden einmal 20 Kiebitze und 50 Möwen in den nordöstlichen Teilflächen des Plangebietes angetroffen. Es wurden keine Amphibien- und Libellenvorkommen nachgewiesen.

2.1.2 Boden und Wasser

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind marine bis brackige Ablagerungen aus tonigem bis sandigem Schluff, die der Seemarsch zugeordnet werden.

Der untere Grundwasserleiter ist versalzt. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ≤ 100 mm/a gering, die Gefährdung des Grundwassers ist mittel.

Als Oberflächengewässer sind randlich der Grundstücke bzw. Nutzungseinheiten Gräben ausgeprägt.

2.1.3 Luft und Klima

Innerhalb der sich aus der Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse ist das Plangebiet in seinem Kleinklima bereichsweise dem Klimatop der Ortsrandlagen zuzuordnen. Die Verdunstungsrate der befestigten Parkplatzfläche ist vergleichsweise reduziert, so dass es hier zu einer verstärkten Aufwärmung kommen kann. Der Bahndamm wirkt als windverschattendes Element.

Ansonsten ist das Klima bestimmt vom Freilandklima der Acker- und Grünlandflächen. Vor dem Hintergrund der frischen bis feuchten Standortbedingungen und des in den Gräben anstehenden Oberflächenwassers ist mit einer marschtypisch vergleichsweise kontinuierlich hohen Verdunstungsrate und entsprechender Luftfeuchte bzw. Kühle zu rechnen.

³ Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, März 2004

⁴ Brutvogeldata aus 1995

⁵ 1995/1996

2.1.4 Landschaft

Landschaftlich ist das Plangebiet im Nordwesten durch die bestehende Parkplatzfläche und die vorhandene Bebauung bestimmt. Die Sichträume werden nach Nordwesten durch die Deichlinie und nach Südwesten durch den Bahndamm bzw. die Altgehölze am Bahngelände gefasst.

Neben dem Bahnbetrieb und der Parknutzung ist der mit der planfestgestellten Straße zu erwartenden Fahrzeugverkehr als Vorbelastung einzustellen.

Die östlichen Teilflächen sind durch landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen geprägt, die in östliche Richtung weitläufige Sichtbeziehungen zulassen.

2.1.5 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 Bedeutung⁶.

Es sind die Lärmschutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzungen zu Grunde zu legen. Das Plangebiet übernimmt derzeit keine besonderen Freizeit- und Erholungsfunktionen.

2.1.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind im äußersten Nordwesten zwei Wohnhäuser zu nennen, die sich im Eigentum der *FRISIA* befinden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist wie bisher von der Nutzung als Parkplatzfläche und Landwirtschaftsfläche auszugehen. Mittelfristig ist mit der Umsetzung der Nordumgehung zu rechnen und mit einer zunehmenden Ausnutzung des bisherigen B-Planrechts (s. Anhang). Für die innerörtliche Lage von Norddeich ist im Hinblick auf die PKW-Stellplatzfläche für die Insel- und Tagesbesucher mit keiner städtebaulichen Entlastung zu rechnen.

⁶ Schrödter, W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004



2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet erstreckt sich auf ca. 9,27 ha. Davon sind derzeit ca. 5,04 ha bebaut bzw. als Parkplatz und für die Nordumgehung planungsrechtlich abgesichert. Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich erster Linie auf die Umweltauswirkungen, die auf den übrigen ca. 4,23 ha erstmals zulässig werden und sind auf der Grundlage des Festsetzungen des parallel erstellten B-Planes ermittelt. .

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die im B-Plan festgesetzten Bauflächen, Verkehrsflächen und privaten Grünfläche mit Anpflanzgebot werden erstmals auf ca. 4,23 ha vorwiegend die Lebensräume für ackergebundene Tiere und Pflanzen und kleinflächig Lebensräume der Gräben, des Grünlands und der Hausgärten überplant.

In den dabei unter Berücksichtigung der geplanten randlichen Grünfläche um ca. 3,8 ha erweiterten Bauflächen wird der Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt um die zulässige Versiegelung von ca. 80 % um ca. 3,04 ha reduziert.

Die Habitatqualitäten für die Vogelwelt werden im erweiterten Plangebiet auf ca. 4,23 ha weitgehend aufgehoben. Weiterhin ist bei der Berücksichtigung eines Meidungskorridors für die hier festgestellten Vogelarten⁷ von ca. 50 m um das Vorhaben von einer zusätzlich beeinträchtigten Umgebung von ca. 1,7 ha auszugehen.

Damit sind bedingt durch die Versiegelung und durch die Auswirkungen auf den Vogellebensraum insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten (s. Teil I der Begründung, Eingriffsregelung). Zum Ausgleich werden außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Aufwertung der Lebensraumqualitäten für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt ergriffen.

2.3.2 Boden

Bei Realisierung der Planung ist mit zusätzlichen Flächenversiegelungen im Umfang von ca. 3,04 ha zu rechnen. Hierdurch verliert der Boden dauerhaft sämtliche Bodenfunktionen, z.B. als Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, für den Boden- Wasserhaushalt und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Damit sind insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten (s. Teil I der Begründung, Eingriffsregelung). Zum Ausgleich werden außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen ergriffen.

⁷ Rohrammer, Teichrohrsänger, Braunkehlchen

2.3.3 Wasser

Mit den zusätzlichen Flächenversiegelungen geht eine Einschränkung der Niederschlagsversickerung und eine Verringerung der Grundwasserneubildung einher. Vor dem Hintergrund der marschtypischen geringen Grundwasserneubildungsrate sind damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu erwarten. Auch sind mit dem Vorhaben keine Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers absehbar.

Es werden Grabenbereiche überplant. Damit ist von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser auszugehen.

Um die Vorflut durch das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht unnötig zu belasten, werden gemäß vorliegendem Entwässerungskonzept innerhalb des Plangebietes zusätzliche Regenrückhaltegewässer angelegt. Damit ist der Ausgleich für die Grabenbereiche sichergestellt.

2.3.4 Luft und Klima

Mit Durchführung der Planung und der damit einhergehenden Bodenversiegelung und Vegetationsbeseitigung ist mit einer Reduzierung der Verdunstungsrate zu rechnen. Bei Sonneneinstrahlung ist über der versiegelten Fläche mit einer verstärkten Aufwärmung zu rechnen.

Die Gebäudekörper wirken windbrechend.

Die Auswirkungen auf das Klima bleiben örtlich begrenzt und nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten. Insgesamt sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu erwarten.

2.3.5 Landschaft

Der Bebauungsplan lässt eine Gebäudelänge von bis zu 350 m und eine Höhe der Parkplätze von 10 ü. NN und einzelner Gebäudepunkte von 18 ü. NN zu. Damit werden die Dimensionen der regionstypischen Baukörper deutlich überschritten. Vor dem Hintergrund der nach Nordosten weiten Sichtbeziehungen sind damit erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft verbunden.

2.3.6 Mensch

Die Umsetzung der Planung ist für die angrenzenden Wohnnutzungen mit Geräuschemissionen durch die ebenerdige Parkplatznutzung im SO 2 und durch die Zufahrten zum Parkterminal im SO 1 verbunden. Daher sind Auswirkungen aus das Schutzgut Mensch zu erwarten.



2.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter betroffen.

2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Zuge verschiedener Variantenprüfungen (s.u.) wurde das Vorhaben jetzt stärker an den vorhandenen Siedlungsrand gelegt. Dadurch werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbild und des Lebensraumpotentials für Vogelarten der offenen Landschaft vergleichsweise abgemildert.

Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, sind innerhalb des Plangebietes Bereiche zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Vorhabens wird randlich eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe auf maximal 10 m über NN begrenzt, um die Fernwirkung des Parkhauses zu beschränken. Nur an zwei markanten Eingangstürmen ist eine Höhe bis zu 18 m über NN zulässig. Die Höhe über NN liegt 1,40 m unter OK Kanaldeckel, so dass die reale Gebäudehöhe um ca. 1,40 m niedriger ist als die zulässige Höhe über NN.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nordöstlich des Sondergebietes SO 1 und nordwestlich des Sondergebietes SO 2 sind folgende Schallschutzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Herstellung einer Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung an der Tunnelstraße,
- Herstellung eines Lärmschutzwalles zum Schutz der Ferienhaussiedlung am Deich,
- Lärminderungsmaßnahmen an der Parkhausfassade.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die mit Verwirklichung des Vorhabens einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens werden im Rahmen der Eingriffsregelung (s. Teil I der Begründung, Eingriffsregelung) kompensiert.

Als Ausgleich für die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen und den Verlust von Vogellebensraum ist bei der Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen, die den erheblich beeinträchtigten Schutzgütern gleichermaßen zu Gute kommen von einem Bedarf von 3,04 ha externen Ausgleichsflächen auszugehen. Dies gilt vorbehaltlich der abschließenden Detailbilanzierung und der Eignung der für Ausgleichsmaßnahmen verfügbaren Fläche.

Der Ausgleich soll in den Ersatzflächen im Flurbereinigungsverfahren Ost umgesetzt werden. Dies wird im weiteren Verfahren mit der UNB im Detail abgestimmt und abschließend geregelt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Nichtdurchführung der Planung (s.o.). Als weitere Planalternativen wurden am Standort verschiedene Erschließungs- und Ausbauvarianten beraten. Mittlerweile schließen die geplanten Flächenerfordernisse unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsrand heran und reichen nicht mehr so weit in die freie Landschaft. Der Verbrauch freier Landschaft wird gegenüber der vorigen Planung reduziert und die erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft und die Kompensationsansprüche fallen geringer aus.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Die Angaben zum Verfahren und zu den Schwierigkeiten, zur Überwachung und die allgemein verständliche Zusammenfassung werden nach den Ergebnissen des weiteren Verfahrens ausgeführt.