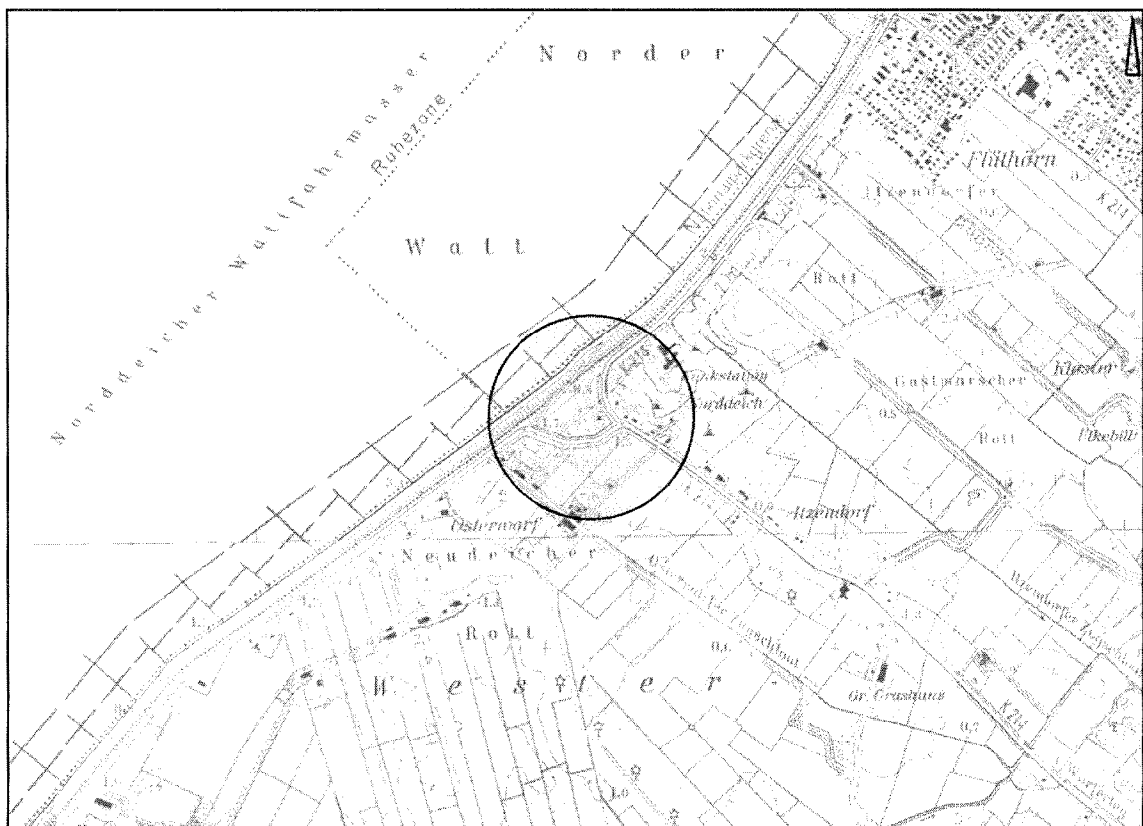


Stadt Norden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 V „Großer Krug“

Begründung

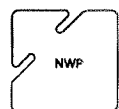


Übersichtsplan M. 1:25.000

Entwurf	geändert am:	geändert am:
Stand: 30.10.2006		
Feststellungsbeschluss:		

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	Seite
--------	-------

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

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
3	RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	2
3.2	Geltungsbereich.....	2
3.3	Planungsrahmenbedingungen	3
4	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME	3
4.1	Siedlungs- und Verkehrsstruktur.....	3
5	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN / RELEVANTE ABWÄGUNGSBELANGE	4
5.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	4
5.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	4
5.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	5
5.1.3	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
5.2	Relevante Abwägungsbelange	6
5.2.1	Grundsätze der Raumordnung	6
5.2.2	Ergebnisse der Umweltprüfung.....	6
5.2.3	Belange, die nicht in der Umweltprüfung abgearbeitet wurden	6
5.2.3.1	Nachbarschaftsverträglichkeit und Immissionsschutz	6
5.2.3.2	Belange der Oberflächenentwässerung.....	6
5.2.3.3	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	6
6	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
7	NACHRICHTLICHE HINWEISE	8
8	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	8
9	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	9
10	EINLEITUNG	10
10.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	10
10.2	Ziele des Umweltschutzes	11
11	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
11.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	14
11.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	14
11.1.2	Boden, Wasser, Klima, Luft.....	15
11.1.3	Landschaft/Ortsbild	15
11.1.4	Mensch.....	15
11.1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
11.2	Wechselwirkungen	16
11.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
11.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16



11.4.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden.....	16
11.4.2	Auswirkungen auf Wasser	17
11.4.3	Auswirkungen auf Klima/Luft	17
11.4.4	Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild.....	17
11.4.5	Mensch.....	18
11.4.6	Kultur- und Sachgüter	18
11.4.7	Wechselwirkungen	18
11.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	18
11.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	18
11.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	19
11.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
12	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
12.1	Verfahren und Schwierigkeiten	22
12.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	22
12.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
ANLAGE:		24
	Lage der Ausgleichsfläche	24
	Liste geeigneter Gehölzarten für den B-Plan 143 V „Großer Krug“	25



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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Großer Krug“ liegt am westlichen Rand des von Norddeich angrenzend an den Deich der Nordsee. Innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits eine Hotelnutzung mit Restaurationsbetrieb vorhanden.

Der Eigentümer der Fläche möchte die Nutzungsmöglichkeiten erweitern durch die Anlage eines Stellplatzes für Motorcaravane (Wohnmobile). Die Stadt Norden steht den Planungen positiv gegenüber und möchte sie planerisch absichern.

Es soll deshalb ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Motorcaravanplatz/Hotel“ ausgewiesen werden. Die Flächen liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich und genießen keine Privilegierung nach § 35 [1] BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Vorhaben planungsrechtlich abgesichert werden.

Aufgrund der Lage des Platzes unmittelbar an der Nordseeküste sowie der daran anschließenden freien Landschaft bietet sich der Standort für Wochenendurlauber und Erholungssuchende besonders an. Attraktive Freizeit- und Erholungsangebote ergeben sich an der Nordsee für Strand und Wassersport und bezüglich des Binnenlandes für den Fahrradtourismus. Es wird erwartet, dass der Platz gut belegt sein wird und ein ergänzendes Segment in Bezug auf Freizeit- und Erholungsnutzung für die Stadt Norden darstellen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Stadt Norden plant deshalb mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Ziel der Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hotel/Motorcaravanplatz“.

Der Bebauungsplan wird in Anlehnung an die konkrete Objektplanung in drei verschiedene Sondergebiete gegliedert.



Konkret soll durch die Planungen zum einen die Hotelnutzung um eine Etage aufgestockt und somit erweitert werden, zum anderen sollen 50 Stellplätze für Wohnmobile entstehen. Erschlossen werden soll der Motorcaravanplatz von der Deichstraße, wo eine zusätzliche Auffahrt herzustellen ist. Über diese Zufahrt erreicht man dann nach wenigen Metern das Gebäude der Anmeldung. Innerhalb dieser baulichen Anlage werden auch ein Kiosk und Sozialräume angeordnet.

Östlich bzw. nordöstlich dieses geplanten Gebäudes sollen Freizeitaktivitäten angeboten werden können, zudem ein Spielplatz geschaffen werden. Damit kann das Angebot auf dem Platz angemessen abgerundet werden.

Grundlage für die Planungen stellt der Vorhaben- und Erschließungsplan des Dipl.-Ingenieurs Karl-Heinz-Kautz aus Norden dar, erstellt im Auftrage des Eigentümers der Flächen.

☐ **Ruhender Verkehr**

Für die Wohnmobile müssen keine zusätzlichen Stellplätze vorgehalten werden, auf dem Hotelgelände werden zusätzlich zu den bestehenden Stellplätzen 10 weitere am östlichen Rand erstellt werden, so dass dann insgesamt ein Stellplatzangebot für 26 KFZ besteht.

☐ **Anreise- und Andienungsverkehr**

Die Anreise für die Wohnmobile und die Besucher des Hotels/Restaurants erfolgt jeweils von der Deichstraße. Da auf dieser Straße derzeit keine übermäßig große Belastung vorzufinden ist und der Besucherverkehr und Andienungsverkehr für ein Hotel- und Restaurationsbetrieb auch derzeit bereits über eine Zufahrt von dieser Straße erfolgt, wird die Erweiterung als unkritisch angesehen.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 V „Großer Krug“ am 06.12.2005 beschlossen.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 V hat eine Größe von ca. 1,23 ha. Er wird östlich und südlich durch die Deichstraße begrenzt.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine schmale Parzelle, in der sich ein Graben mit Gras- und Staudenflur befindet. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches grenzen Grünflächen, danach die Deichlinie 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 2007 werden die Küstenbereiche zu den ostfriesischen Inseln als Erholungsräume, 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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier wird seitens der Stadt Norden die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, mit der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Motorcaravanplatz“ dargestellt werden soll.

Durch den nordöstlichen Teil des Planbereiches verläuft die Deichschutzzone. Diese Abgrenzung ist auch innerhalb der Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in östlicher Richtung Darstellungen von Allgemeinen Wohngebieten mit einem Durchschnittlichen Maß der baulichen Nutzung von 0,4 sowie Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Camping entsprechend der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden.

In nördlicher Richtung schließen landwirtschaftliche Flächen sowie und der Deich an.

Nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 62 und 85, die ebenfalls überwiegend Flächen für einen Campingplatz festsetzen.

4 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

4.1 Siedlungs- und Verkehrsstruktur

Der Bereich wird derzeit bereits teilweise durch das Hotel Großer Krug mit Restaurationsbetrieb genutzt. Dieses Gebäude ist zweigeschossig ausgeführt. Auf den Flächen um das Hotelgebäude herum befinden sich Stellplätze für PKW und ein kleinerer Spielbereich für Kinder.

Weiterhin befindet sich ein kleinerer Schuppen auf der übrigen Freifläche, die als Brache ausgebildet ist und durch die zwei Grabenabschnitte verlaufen. Innerhalb der Flächen befinden sich auch einzelne Bäume.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich in südlicher, westlicher und östlicher Richtung mit der Deichstraße Verkehrsflächen, die zum Plangebiet hin über einen Straßenseitengraben mit Bewuchs verfügen.

Östlich der Deichstraße befinden sich einzelne Wohngebäude, daran schließt sich ein Campingplatz an. In Richtung Süden und Westen dominieren ansonsten landwirtschaftliche Flächen nach Norden schließt der Deichbereich und die Nordsee an.

Der Bereich ist gut erschlossen. Über die Ziegeleistraße, Alleestraße und Westerstraße kann in knapp 4 km im Stadtzentrum von Norden über die Bundesstraße B 72 erreicht werden, die Norddeich und Norden mit dem überregionalen Fernstraßennetz verbindet.

Über die Ziegelei- und Deichstraße verläuft auch die Buslinie Nr. 2902, so dass ebenfalls ein optimaler Anschluss an den ÖPNV besteht.

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 gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Norden unterrichtete gemäß § 3 [1] BauGB die frühzeitig Öffentlichkeit.

Hinweise und Anregungen wurden hierbei insbesondere zu folgenden Punkten gegeben:

- Hinweise auf geschützte Biotop im und in der Nähe des Plangebietes.
- avifaunistische Belange.
- Verkehrliche Probleme insbesondere während der Sommermonate.
- Anmerkungen zu der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher und zur Breite der Pflanzstreifen.
- Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf den Deich und die freie Landschaft von einem zu Ferienhauszwecken genutzten Grundstück.
- Bedenken bzgl. der Bebauung innerhalb der Deichschutzzone.

Für ein besonders geschütztes Biotop ist mittlerweile eine Ausnahmegründung und ein Antrag auf Ausgleich gemäß § 28 a (5) NNatG gestellt worden. Auf ein südwestlich des Plangebietes vorhandenes besonders zu schützendes Biotop wurde in der Begründung hingewiesen. Zu den vogelkundlichen Belangen wurde eine Untersuchung durchgeführt, die jedoch für das Plangebiet keine Hinweise auf besonders zu berücksichtigende Bestände brachten.

Die geäußerten verkehrlichen Bedenken konnten nicht geteilt werden, da durch die Planung nur wenig zusätzlicher Verkehr erzeugt wird. Die Pflanzstreifen wurden nicht verändert, weil sie einen ausreichenden Sichtschutz gewährleisten, die Liste der anzupflanzenden Bäume und Hecken wurde jedoch angepasst.

Die Bedenken der Nachbarn mit ihrem Ferienhausangebot konnten nachvollzogen werden. Es wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass ein Anrecht auf eine freie Landschaft nicht besteht. Zudem wird das bereits bestehende Hotel auch nur um ein Geschoss erhöht. Den Einwänden konnte allerdings insofern entgegengekommen werden, als eine weitere Beplanung innerhalb der Deichschutzzone mit der entsprechenden Eingrünung aufgegeben wurde und somit ein Teil der Bedenken obsolet wurden. Die Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung werden damit auch für dieses Grundstück minimiert.

5.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadt Norden unterrichtete gemäß § 4 [1] BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden. Dabei ergingen Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Punkten:

- ein Oberflächenentwässerungskonzept sollte aufgestellt werden.
- zum Deichringschloot sollte ein Räumstreifen planerisch gesichert werden.
- es sollten zusätzliche Aussagen zu Planungsalternativen erfolgen.
- die zunächst geplante maximale Gebäudehöhe von 18 m wurde hinterfragt.
- der Biotoptypenplan sollte aktualisiert werden.
- Hinweise auf geschützte Biotope im und in der Nähe des Plangebietes.
- Aufnahme eines Zu- und Abfahrtverbotes zur Kreisstraße 214 (Deichstraße).
- avifaunistische Belange.
- Verkehrliche Probleme insbesondere während der Sommermonate.
- Anmerkungen zu der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher.
- Hinweise zu den textlichen Festsetzungen mit den Pflanz- und Erhaltgeboten.
- Bedenken bzgl. der Bebauung innerhalb der Deichschutzzone.
- Hinweise zur Erschließungsplanung.
- Redaktionelle Anmerkungen insbesondere zur Erstellung des Umweltberichtes.
- Fehlende Kompensationsmaßnahme.

Auf die Anregungen wurde folgendermaßen eingegangen:

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt. Es sieht einen Regenrückhaltebereich im zentralen Teil des Plangebietes vor. Die Räumung des Deichringschloot wird nach Abstimmung zwischen dem Investor für den Caravanstellplatz und dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers von Norden aus erfolgen, so dass ein Räumstreifen nicht festgesetzt werden muss. Die Beschreibung von Planungsalternativen erfolgt im Umweltbericht, Änderungen für die Planungen bedingte dies jedoch nicht. Die zulässige Gebäudehöhe für das Hotel wurde auf 14 m reduziert. Der Biotoptypenplan wurde aktualisiert und an der Deichstraße ein zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Für ein besonders geschütztes Biotop wird im weiteren ein Ausnahmebeurteilung und ein Antrag auf Ausgleich gemäß § 28 a (5) NNatG gestellt. Auf ein südwestlich des Plangebietes vorhandenes besonders zu schützendes Biotop wurde in der Begründung hingewiesen.

Zu den vogelkundlichen Belangen wurde eine Untersuchung durchgeführt, die jedoch für das Plangebiet keine Hinweise auf besonders zu berücksichtigende Bestände brachten.

Die geäußerten verkehrlichen Bedenken konnten nicht geteilt werden, da durch die Planung nur wenig zusätzlicher Verkehr erzeugt wird. Die Liste der anzupflanzenden Bäume und Hecken wurde angepasst. Die ursprüngliche Planung innerhalb der Deichschutzzone mit der entsprechenden Eingrünung wurde nicht weiter verfolgt. Die Hinweise zur Erschließungsplanung betreffen nicht den Bebauungsplan, sie sind im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

Die redaktionellen Anmerkungen zum Umweltbericht wurden überwiegend berücksichtigt, die Kompensationsfläche inzwischen ermittelt und in die Planung übernommen.

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

Die Ergebnisse aus diesem Verfahrensschritt werden im weiteren Verfahren ergänzt.



5.2 Relevante Abwägungsbelange

5.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm 2007 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 Belange, die nicht in der Umweltprüfung abgearbeitet wurden

5.2.3.1 Nachbarschaftsverträglichkeit und Immissionsschutz

Das Sondergebiet dient Zwecken der Erholung. Die einzigen benachbarten Nutzungen sind einzelne Wohngebäude südöstlich des Plangebietes. Diese genießen gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Gebäude werden lediglich von dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Motorcaravanstandplatzes tangiert. Die Fahrzeugbewegungen auf dem Stellplatz werden jedoch bei 50 entstehenden Stellplätzen als gering eingestuft. Selbst bei zweimaliger Zu- und Abfahrt jedes Wohnmobiles entstehen nur 200 zusätzliche Fahrtbeziehungen zusätzlich zu dem vorhandenen, geringen Verkehr. Auch durch die Hotelnutzung wird durch die Aufstockung um ein Geschoss nicht von relevanten Verkehrslärmimmissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr ausgegangen. Relevante Beeinträchtigungen sind daher auch zukünftig nicht zu erwarten.

5.2.3.2 Belange der Oberflächenentwässerung

Es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, was die örtlichen Bedingungen aufnimmt und dezidierte Lösungen zur Oberflächenentwässerung ausweist. Demzufolge ist im zentralen Bereich des Plangebietes eine Fläche festgesetzt, in der in einer Mulde das anfallende Regenwasser zurückgehalten werden kann.

5.2.3.3 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.
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.

6 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Plangebiet überwiegend gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Motorcaravanplatz“ bzw. „Hotel“ festgesetzt. Entsprechend der geplanten Nutzungsverteilung erfolgt eine Gliederung in drei Teilbereiche.

☐ **Sondergebiet SO 1**

In den Sondergebieten SO 1 mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, betriebsbezogenes Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften sowie untergeordnete Anlagen zum Betrieb des Hotels/Restaurants und des Motorcaravanstellplatzes zulässig.

Als maximale Gebäudehöhe ist hier eine Größe von 14,0 m bei höchstens dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen sichern, dass im Plangebiet keine unmaßstäblich hohen Gebäude entstehen können.

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, weil die Festsetzung der überbaubaren Flächen keine übermäßig großflächig erscheinenden Gebäude zulassen (s. *Vorhaben- und Erschließungsplan*).

Der Bereich der bestehenden Zufahrt sowie der Stellplätze in diesem Teil des Plangebietes ist als Fläche für Stellplätze separat gekennzeichnet.

☐ **Sondergebiet SO 2**

In den Sondergebieten SO 2 sind Standplätze für Motorcaravans, die nicht zum vorübergehenden Aufstellen bestimmt sind, zulässig.

Außerdem sind in den Sondergebieten SO 2 sanitäre Anlagen und Einrichtungen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Stellplätze zur Versorgung des Gebietes, Erschließungswege und Kinderspielplätze zulässig.

☐ **Sondergebiet SO 3**

Das Sondergebiet SO 3 beinhaltet das geplante Anmeldegebäude. In diesem Gebäude sind die sanitären Einrichtungen untergebracht. In Anlehnung an die Planungen sind im SO 3 Anlagen zur Versorgung des Wochenendplatzes zur Deckung des täglichen Bedarfs dienende Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kiosk, sanitäre Anlagen und Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung zulässig. Außerdem ist hier eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig.

☐ **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich gelegene Deichstraße.

☐ **Grünflächen**

In der gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll eine möglichst lückenlose, aber auch wiederum wegen möglicher Verschattung nicht zu hohe Eingrünung entlang der Verkehrsflächen vorgenommen werden. Damit soll ein Sichtschutz für den Motorcaravanstandplatz hergestellt werden.

Zudem sollen die Großgehölze im zentralen Plangebiet weitgehend erhalten bleiben und ergänzt werden.



7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 [1] des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 [2] des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt.

8 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Festsetzung	Fläche in ha
Sondergebiet 1 „Hotel“	0,14
Sondergebiet 2 „Motorcaravanplatz“	0,50
Sondergebiet 3 „Motorcaravanplatz“	0,14
Private Grünflächen	0,38
Private Grünfläche mit Maßnahmen und zur Regenrückhaltung	0,07
Gesamtfläche	1,23



9 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden

gemäß § 2 [1] BauGB:

06.12.2005

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

12.02.2007

Beschluss durch den VA der Stadt Norden über den
Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung:

Bekanntmachung der Auslegung:

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden:

Der Bebauungsplan Nr. 143 V wurde ausgearbeitet von:



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

(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 143 V als Anlage beigelegt.

Norden den

Bürgermeisterin

Anmerkung:

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

Norden, den

Bürgermeisterin



Teil II der Begründung: Umweltbericht

10 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.

10.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 143 V „Hotel Großer Krug“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Stellplatzangebotes für Motorcaravans in Norden-Norddeich und zur Aufstockung des vorhandenen Restaurations- und Hotelbetriebes um ein Geschoss zu schaffen.

Hierfür werden auf der Grundlage der parallel erstellten Flächennutzungsplanänderung folgende Festsetzungen getroffen:

Festsetzung	Fläche in m ²
Sondergebiet 1 „Hotel“	1.423 m ²
Sondergebiet 2 „Motorcaravanplatz“	4.956 m ³
Sondergebiet 3 „Motorcaravanplatz“	1.388 m ²
Private Grünflächen G1-G3	3.860 m ²
Private Grünfläche mit Maßnahmen und zur Regenrückhaltung	652 m ²
Gesamtfläche	12.279 m²



10.2 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, dass	Die geplanten Motorcaravanplätze verbessern die Erholungsinfrastruktur und tragen somit zur Steigerung des Erholungswertes von Norddeich bei.
• 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.	Gefährdungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden im Rahmen der Eingriffsregelung vermieden und, soweit erforderlich, wiederhergestellt bzw. ausgeglichen. Darüber hinausgehende Defizite verbleiben nicht. Damit sind die Ziele des Naturschutzes berücksichtigt.
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.	Besonders empfindliche oder gefährdete Bestandteile des Naturhaushaltes sind von der Planung nicht betroffen. Die den Standort prägenden randlichen Gräben sowie die Randgehölze werden in die 5 m breiten randlichen Grünflächen mit Anpflanz- und Erhaltungsgebot integriert. Soweit darüber hinaus Gehölze überplant werden bzw. Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, werden diese nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen (s.u.) Ein gemäß § 28a-geschützter Röhrichtbestand wird auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung nach § 28 a (5) NNatG kompensiert.
Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten.	Mit der Festsetzung als Motorcaravanplatz wird dem Plangebiet eine besondere Funktion für die Erholungsnutzung zugewiesen. Ein im Plangebiet vorhandener Röhrichtbestand kann nicht erhalten werden und wird außerhalb des Plangebietes auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung nach § 28 a (5) NNatG kompensiert.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Die randlichen Gräben und Randgehölze werden erhalten und sollen durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung als ökologische Kleinstruktur entwickelt werden.
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.	Der Bereich weist keine über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung für die Lebensraumvielfalt und für die genetische Vielfalt auf. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene biologische Vielfalt wird durch das Vorhaben eingeschränkt und nach den Maßgaben der Eingriffsregelung bzw. im Rahmen einer Ausnahme nach § 28 a NNatG kompensiert.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
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. 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. Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind gering zu halten.	Das Plangebiet weist keine besonderen Landschaftsbildqualitäten auf. Insofern begründet sich der Erholungswert weniger durch die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes als vielmehr durch die unmittelbare Deichlage am westliche Ortsrand von Norddeich und die hier verlaufenden Freizeitwege sowie durch den vorhandenen Gastronomie- und Hotelbetrieb. Die vorgesehenen Motorcaravanplätzen erhöhen den Erholungswert der Fläche. Dabei werden die charakteristischen Randstrukturen in das Vorhaben integriert. Bau- und Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung begründet keine über den Caravanbetrieb hinausgehenden Luftverunreinigungen und Lärmwirkungen.
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 Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium 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 von dem Vorhaben keine besonderen Bodenfunktionen betroffen sind. Bei der Planung wird der Vermeidungsansatz in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen berücksichtigt. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.
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. Die sanitäre Entsorgung der Motorcaravans ist über die städtische Kanalisation sichergestellt. Die Randgräben werden erhalten. Ein innerhalb des Plangebietes verlaufender Graben kann nach den städtebaulichen Zielen nicht erhalten werden und wird beseitigt. Der Ausgleich ist nach den Maßgaben der Eingriffsregelung sicherzustellen. Darüber hinaus werden vor dem Hintergrund der geringen Grundwasserneubildungsrate keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erwartet. Der geordnete Wasserabfluss erfolgt über die Vorflut, wobei die hydraulische Verträglichkeit des Vorhabens nach Angaben der Stadt Norden gewährleistet ist.



Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet (s. Teil 1 der Begründung, Pkt. 5.2.3).
Landes-Raumordnungsprogramm	
Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Darstellungen für Natur sind nicht betroffen.	Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Außerhalb des Plangebietes beginnt im Außendeichgebiet die Zwischenzone des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer und westlich befindet sich eine gemäß § 28 a geschützte <i>Salzwiese</i> (GB-Aur-2408-001). Beeinträchtigungen der im §-28a-Biotop vorkommenden Vogelwelt werden durch die Gehölzeingrünung des Plangebietes verhindert. Beeinträchtigungen des Nationalparks sind vor dem Hintergrund der bestehenden Erholungsnutzungen und der fehlenden ökologischen Wechselbeziehungen zwischen Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes haben sich mittlerweile in den hinteren Grundstücksbereiches des Großen Krugs auf Grund der fehlenden Nutzung bzw. des Zustands als Bauerwartungsland zunehmende Röhrichtanteile eingestellt. Auf ca. 300 m² ist der Anteil des Röhrichts deutlich über 50 %, so dass die Qualitäten eines gemäß § 28 a NNatG geschützten Landröhrichts vorliegen. Als Ausgleich für die Beseitigung des Biotops wird parallel zum Bauleitplanverfahren gemäß 28 a (5) NNatG ein Ausnahmeantrag bei der Naturschutzbehörde gestellt. Der Ausgleich wird an anderer Stelle durch geeignete Maßnahmen zur Entwicklung eines Röhrichts auf ca. 500 m² sichergestellt.	
Landschaftsrahmenplan¹	
Im Plangebiet liegen keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor. Südwestlich der Deichstraße ist eine Wiesenfläche als wichtiger Bereich und zur Wiederherstellung ungenutzter deichnaher Feuchtfächen hervorgehoben. ²	Durch die Festsetzung der randlichen Eingrünung sind keine über das Plangebiet hinausgehenden Störungen zu erwarten und die naturschutzfachlichen Ziele der südwestlich anschließenden Flächen bleiben unberührt.

1 Landkreis Aurich, 1996

2 Landschaftsrahmenplan, 1996 (Entwurf)

11 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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

11.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen kartiert.³

Die westlichen Flächen stellen sich zur Zeit der Kartierung 2005 als artenarmes Extensivgrünland (GIE)⁴ und die sonstigen Freiflächen als artenarmes Intensivgrünland (GI) dar. Mittlerweile sind die Flächen auf Grund des Zustands als Bauerwartungsland brach gefallen, so dass sie vorwiegend als halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) entwickelt sind. Zunehmend kommt Röhrichtaufwuchs hoch.⁵

Entlang des Grabens ist Schilfröhricht vorhanden, der über den zum Graben gehörenden Anteil hinausragt.⁶ Schilfröhricht mit einem Deckungsgrad von deutlich über 50 %, einer über die Grabenböschung hinausgehenden Mindestbreite von 4 m bis 5 m und einer Mindestgröße von 50 m² ist gemäß § 28 a NNatG geschützt. Der Graben liegt außerhalb des Plangebietes. Qualitäten eines gemäß § 28 a NNatG geschützten Röhrichts liegen hier nicht vor.

Nördlich außerhalb des Grabenbereiches hat sich innerhalb des Plangebietes im Bereich des vormaligen⁷ UHF eine Fläche von etwa 300 m² zu einem Röhrichtbestand⁸ mit einem Deckungsgrad von (2007) deutlich über 50 % entwickelt, so dass der Schutzstatus gemäß § 28 a NNatG vorliegt.

Innerhalb der Flächen verläuft in Deichrichtung ein beidseitig heckenartig (HFS und HFM) vorwiegend mit Erlen, Weiden und Pappeln bestandener Graben (FG). Weitere Einzelbäume mittleren Alters (Erle, Weide, Kastanie, Lärche), zum Teil mit offensichtlich deutlich eingeschränkter Vitalität, stehen in der Fläche zwischen Graben und dem Gastronomie- und Hotelbetrieb.

Das Plangebiet ist nach Süden durch einen ebenfalls ca. 6 m breiten und mittlerweile weitgehend zurückgeschnittenen Gehölzgürtel/Strauchhecke (HFM) aus vorwiegend Erlen und Weiden eingegrünt. Zwischen dem Gehölzsaum und der Straße verläuft ein Graben. Weitere Gräben mit vorwiegend beidseitigem Röhrichtsaum sind am nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand vorhanden.

Der Wiesenbereich südwestlich des Plangebietes ist im Landschaftsrahmenplan als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgehoben und als Salzwiese des Binnenlands gemäß § 28 a NNatG geschützt. Hier liegen Brutnachweise für Rotschenkel und Kiebitz vor und es werden weitere Arten zur Brutzeit bzw. als Nahrungsgäste festgestellt.⁹

In den nördlich zwischen dem Plangebiet und dem Deich gelegenen Grünlandflächen werden 2007 keine Wiesenvögel festgestellt.

3 s. Anhang, Stadt Norden: Karte der Biotoptypen, 2005
4 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2004
5 s. Anhang, Biotoptypenkarte 2007
6 Schreiben des Landkreis Aurich vom 05.12.06
7 s. Biotoptypen 2005
8 NRS, s. Biotoptypenkarte 2007
9 s. ornithologischer Fachbeitrag



11.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind brackisch-marine Sedimente. Das Plangebiet gehört zu einem Bereich feuchter, meist gut wasserdurchlässiger grundwasserbeeinflusster, fruchtbarer, toniger Schluff- und schluffiger Tonböden, verbreitet mit Salzwasser im Untergrund, der dem Bodentyp der Seemarsch zugeordnet wird.¹⁰ Für den Bereich des Flurstückes 3/24 liegen Bodenuntersuchungen von 1970 vor, nach denen in 2,1 m bis 2,3 m Tiefe fest gelagerte Fein- bis Mittelsande, darüber eine ca. 20 cm Dargschicht und darüber schluffige Feinsande und schluffige Kleiböden unter Mutterboden vorliegen.¹¹

Im Bereich von Gaststätte/Hotel sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse durch Versiegelung und Geländegestaltung überformt.

Als Oberflächengewässer sind einzelne Gräben ausgeprägt.¹² Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt bei unter 100 mm/a.

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das Kleinklima die vorhandenen Gehölze, das Gebäude und der Deich als windbrechende Elemente von Bedeutung.

11.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die unmittelbare Deichlage am westlichen Ausgangsbereich von Norddeich. Die ursprüngliche Eigenart erscheint durch die in diesem Bereich vorhandenen Straßen und Gebäudekörper deutlich überformt, und die Qualität des Landschaftsbildes ist entsprechend eingeschränkt.

11.1.4 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.¹³

Die nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen sind mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zu veranschlagen.¹⁴

Die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit resultiert aus dem bestehenden Gaststätten- und Hotelbetrieb.

11.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Als Sachgüter materieller Bedeutung sei hier auf den vorhandenen Gaststätten- und Hotelbetrieb verwiesen.

¹⁰ s. Karten des Naturraumpotentials 1 : 200.000, s. Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

¹¹ Wasserwirtschaftsamt Aurich, 1970

¹² s. Anhang, Karte der Biotoptypen

¹³ Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

¹⁴ s. Begründung, Teil 1, Pkt. 5.2.3



11.2 Wechselwirkungen

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemeinen zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten.

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Plangebietes ist weniger ausschlaggebend für die Erholungseignung, als die vorhandene Erholungsinfrastruktur, hier die vorhandenen Wege entlang der Straßen und auf dem Deich, sowie der Gaststätten- und Hotelbetrieb im Zusammenhang mit der unmittelbaren Nähe zum Tourismusschwerpunkt Norddeich.

11.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen würden.¹⁵

11.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert.

11.4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden

Der Gaststätten- und Hotelbetrieb ist mit seinen Stellplätzen und Nebenanlagen bereits vorhanden, so dass im Bereich des SO 1 mit der Zweckbestimmung *Hotel* mit der Umsetzung des Planes keine Auswirkungen zu erwarten sind, die die genannten Schutzgüter erheblich beeinträchtigen könnten.

SO 2 (4.956 m²) dient vorrangig der Bereitstellung der Caravanstellplätze und der internen Erschließung. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 werden die Caravanplätze wasserdurchlässig befestigt. Die sonstigen in SO 2 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 zulässigen Nutzungen (sanitäre Einrichtungen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Stellplätze zur Versorgung des Gebietes, Erschließungswege, Kinderspielplätze) lassen hier überschlägig bemessen eine zukünftige Versiegelung von 30 % (1.487 m²) Gesamtfläche erwarten.

In SO 3 (1.388 m²) sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. Sozialräume, Kiosk, Anmeldung, Erschließungswege, sanitäre Anlagen, Parkanlagen, Grillplatz, Volleyballfeld, Spielplatz vorgesehen. Hier wird ein zukünftiger Versiegelungsgrad von 90 % (1.249 m²) erwartet.

Somit begründet der Bebauungsplan eine Neuversiegelung von ca. 2.736 m². In den versiegelten Flächen ist mit einem Verlust aller Bodenfunktionen und damit von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen.

Gleichfalls werden die Lebensräume für die vorrangig von Grünland-, Ruderal- und Röhrichtarten geprägte Tier- und Pflanzenwelt und einzelne Gehölze und Grabenabschnitte beseitigt. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen verbunden.

¹⁵ s. Anhang, Karte der Biotoptypen



(Im Plangebiet ist 300 m² gemäß NNatG § 28 a geschütztes Röhricht betroffen. Die Naturschutzbehörde hat eine Ausnahme von den Verboten des NNatG § 28 in Aussicht gestellt,¹⁶ wenn die entstehenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden (NNatG § 28a [5]). Der Ausgleich für das geschützte Röhricht erfolgt außerhalb des Plangebietes zwischen Langhauser Straße und der Straße Westermarsch im Flurstück 18 der Flur 3 in der Gemarkung Westermarsch im Zusammenhang mit den im Rahmen der Eingriffsregelung zum vorliegenden B-Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die innerhalb des Plangebietes entlang der Straße festgesetzte Gehölzeingrünung werden die im Plangebiet zu erwartenden Fahrzeug- und Personenbewegungen gegenüber dem westlich der Straße außerhalb des Plangebietes geschützten Biotop visuell abgeschirmt.

Die hier verlaufende Straße ist stark durch Freizeitverkehr frequentiert. Die im Biotop vorkommenden Vogelarten sind also grundsätzlich an Störungen durch Radfahrer, Inline-Skater und Autos gewöhnt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen und auf Grund der festgesetzten visuellen Abschirmung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops in seiner Bedeutung für die Vogelwelt zu erwarten.

Auch sind in den nördlichen Flächen und im anschließenden Nationalpark keine Störungen empfindlicher Vogelarten durch das Vorhaben zu erwarten.

11.4.2 Auswirkungen auf Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserspende eingeschränkt. Vor dem Hintergrund der bestehenden geringen Grundwasserneubildungsrate und der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die angrenzenden Gräben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Vorflut werden durch eine Regenrückhaltemulde vermieden (s.u.).

Die Beseitigung von vorhandenen offenen Grabenabschnitten begründet erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes 'Oberflächengewässer' und erfordert ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren.

11.4.3 Auswirkungen auf Klima/Luft

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

11.4.4 Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild

Die vorwiegend grünland- und gehölzgeprägten Aspekte der unbebauten Grundstücke werden durch die Ansichten eines durch einen Gehölzsaum eingegrünzten Caravanstellplatzes abgelöst.

Vor dem Hintergrund der bestehenden eingeschränkten Ausgangsqualitäten des Landschaftsbildes, der straßenbedingten Vorbelastungen und der geplanten Eingrünung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild. Dies gilt auch für die Höhe des Hotelkomplexes, welches um nur ein Geschoss erhöht wird.

16 L.K. Aurich, H. Elies mdl.



11.4.5 Mensch

Auswirkungen auf den Menschen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten werden nicht erwartet, da bei 50 entstehenden Stellplätzen und jeweils angenommenen ca. zweimaligen An- und Abfahrten ca. 200 zusätzliche Fahrzeugbewegungen zu erwarten sind.

Auch durch die Hotelnutzung wird durch die Aufstockung um ein Geschoss nicht von relevanten Verkehrslärmimmissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr ausgegangen.

11.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

11.4.7 Wechselwirkungen

Von der zusätzlichen Versiegelung werden die allgemein zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft und der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Das ist vorstehend jeweils schon schutzgutbezogen erfasst.

Für die Erholungsnutzung wird das Plangebiet durch das erweiterte Nutzungsangebot aufgewertet.

11.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

11.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Beseitigung der Gehölze im zentralen Plangebiet und sonstige Gehölzunterhaltungsmaßnahmen (Pflegschnitt) sollen außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 31.10 und 1.3 durchgeführt werden.

Um die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes sicherzustellen, wird der entlang der Deichstraße vorhandenen Gehölzbewuchs gemäß § 9 [1] 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Durch zusätzliche Bepflanzungen an den übrigen Plangebietsrändern wird gemäß BauGB § 9 [1] 25 a die Eingrünung vervollständigt.

Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten heimischen Gehölzen, vierreihig lochversetzt, Abstand in der Reihe ca. 1,5 m. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens (Eröffnungstermin) vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens (Eröffnungstermin) vorzunehmen.

Zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen wird festgesetzt, dass die Caravanstellplätze durch geeignete Materialien wasserdurchlässig befestigt werden.

Beeinträchtigungen der Vorflut werden durch eine in der Grünfläche RRB für das anfallende Niederschlagswasser anzulegende Speichermulde ($t = 0,80$, $A = \text{rd. } 160 \text{ m}^2$)¹⁷ vermieden.

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

¹⁷ s. Lageplan Oberflächenentwässerung

11.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

❑ Röhrichtausgleich

Der Ausgleich für das geschützte Röhricht erfolgt über Ausnahmeregelung gemäß § 28 a (5) NNatG außerhalb des Plangebietes zwischen Langhauser Straße und der Straße Westermarsch im Flurstück 18 der Flur 3 in der Gemarkung Westermarsch im Zusammenhang mit den im Rahmen der Eingriffsregelung zum vorliegenden B-Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (s.u.).

❑ Ermittlung des Ausgleichsbedarf zur Eingriffsregelung

Für die durch den Bebauungsplan begründeten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft (hier Boden, Arten und Lebensgemeinschaften) sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Als Bemessungsgrundlage für den Ausgleich zur Eingriffsregelung wird der Zustand der bisher nicht bebauten Flächen vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff nach dem Bewertungsmodell der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages¹⁸ gegenübergestellt.

Dazu werden die betroffenen Biotoptypen 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 vorher

Flächenwert vorher	Größe m ²	Wertfaktor	WE
Graben mit Böschungen (FG, UHF, NRS)	610	3,0	1.830
Landröhricht (NRS, Ausgleich gem. § 28a (5) NNatG)	300	o.W:	o.W.
Grünland GI	170	2,0	340,0
Grünland GI, jetzt UHF	4.006	3,0	12.018
Grünland GIE, jetzt Gb/UHF	2.140	3,0	6.420
Ruderalflur UHF (wie 2005)	620	3,0	1.860
Bäume, Sträucher HFM	2.370	3,0	7.110
Scherrasen	640	1,0	640
Bereich gepl. SO1 Hotel (TFZ,GR, GI)	1.423	o.W.	o.W.
Zwischensumme	12.279		30.218
Einzelbäume	Grundfläche		
4 x Kastanie	64	2,0	128
2 Kastanie+Obst	32	2,0	64
Gesamtflächenwert vorher			30.410

Das §-28a-Biotop ist hier aus der Wertung herausgenommen, da der Ausgleich gesondert über eine Ausnahme gemäß NNatG § 28 a (5) erfolgt.

Für die entlang der Deichstraße vorhandenen Gehölze wird durch die heranrückenden Motorcaravanplätze von einer Abwertung um Wertfaktor 0,5 ausgegangen.

¹⁸ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, hg. in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Umweltministerium und dem Niedersächsischen Sozialministerium, Hannover 2006



Die Grünflächen ohne Anpflanz- u./o. Erhaltungsgebot werden als strukturärmere jüngere „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ dem Wertfaktor 2 zugeordnet.

□ Ermittlung des Flächenwertes nachher

Flächenwert nachher	Größe m²	Wertfaktor	WE
Bereich SO1 'Hotel'	1.423	o.W.	o.W.
SO2, Motorcaravanplatz	4.956		
davon Ausgleich gem. § 28a (5) NNatG	300	o.W.	o.W.
SO2, Motorcaravanplatz ohne 28a-Bereich	4.656		
davon versiegelt	30%	1.397	0,0
davon wassergebunden	70%	3.259	0,5
SO3, Motorcaravanplatz	1.388		
davon versiegelt	90%	1.249	0,0
davon unversiegelt	10%	139	1,0
Grünfläche G1	1.436	2,5	3.590
Grünfläche G2	1.058	2,5	2.645
Grünfläche G3	500		
davon Gehölzanteil	20%	100	2,5
davon sonstiges Grün	80%	400	2,0
Grünfläche mit Anpflanzgebot	866	2,5	2.165
Grünfläche RRB	652	2,0	1.304
Gesamtflächenwert nachher	12.279		12.522
Vorher/nachher Bilanz			-17.888

Insgesamt verdeutlicht die Differenz von 17.888 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung die Wertverluste für Natur und Landschaft und es sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

❑ Ausgleichsmaßnahmen in der Westermarsch - Gehölzsukzession

Der Investor verfügt in der Westermarsch zwischen Langhauser Straße und Westermarsch über eine derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche,¹⁹ auf der die Umsetzung der Kompensationsanforderungen zum Bebauungsplan Großen Krug vorgesehen ist. Hier erfolgt schon der Ausgleich gemäß § 28a (5) NNatG für das Röhricht.

Die im Plangebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen beruhen in erster Linie auf die mit der geplanten Nutzung einhergehende Bodenversiegelung und den sonstigen Bodenbefestigungen. Betroffen sind das Schutzgut Boden und die darauf angewiesenen Tiere und Pflanzen.

Zur Begünstigung der Bodenfunktionen und zur Entwicklung einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt soll in der externen Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der vorgesehenen Röhrichtentwicklung eine gehölzreiche Sukzession eingeleitet werden.

Dazu wird die Fläche gruppenweise mit geeigneten standortgerechten heimischen Gehölzarten bepflanzt. Zur Initialbepflanzung werden folgende Gehölzarten verwendet:

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Pflanzanteil	Pflanzqualität
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	20 %	Jpf 2j.v. ²⁰
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	10 %	Jpf 3j.v.
Silberweide	<i>Salix alba</i>	10 %	Hei. 2xv ²¹
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	20 %	Jpf 2j.v.
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	20 %	Jpf 2j.v.
Salweide	<i>Salix caprea</i>	20 %	Jpf 2j.v.

Die Fläche wird aufgelockert in Gehölzgruppen von 10 Stück bepflanzt. Die Pflanzung erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von ca. 1,2 m. Insgesamt soll sich die Pflanzfläche auf ca. 20 % der Gesamtfläche beziehen. Zur gemäß § 28 a (5) NNatG geplanten Röhrichtfläche wird ein Mindestabstand der Bepflanzung von ca. 20 m Abstand eingehalten.

Je Gehölzgruppe soll nicht mehr als 1x Esche und 1 x Silberweide gepflanzt werden. Als Pflanzware werden 2jährige Sämlinge verwendet.

Um den Aufwuchs sicherzustellen, wird ein Wildschutzzaun errichtet und die Bepflanzung mit einer dreijährigen Entwicklungspflege begleitet. Danach wird die Fläche der Sukzession überlassen.

Die gehölzreiche Sukzession führt unter Beachtung eines mittelfristigen Entwicklungszeitraumes von 15-25 Jahren zu einer Aufwertung der Intensivgrünlandfläche um den Wertfaktor 2 und es ist ein Flächenanteil von 8.944 m² erforderlich, der dem vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Eingriffsregelung als Ausgleichsfläche zugeordnet wird.

Die Umsetzung und Durchführung der Maßnahmen wird abschließend im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabensträger geregelt und durch grundbuchliche Eintragung sichergestellt.

¹⁹ s. Anlage: Lageübersicht der Ausgleichsfläche

²⁰ 2jährig verschulte Jungpflanze

²¹ Heister, 2 x verschult



11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bearbeitung des Planungsvorhabens wurden anderweitige interne Stellplatz- und Nutzungsvarianten geprüft. Dabei wurde im Laufe des Planungsprozesses die Grünfläche an der Deichstraße zum Schutz des hier vorhandenen Gehölzstreifens von 5 m auf 8 m verbreitert.

Die hiermit vorliegenden Festsetzungen stellen somit den optimierten Planungsstand des vorliegenden konkreten Nutzungskonzeptes dar.

12 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

12.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Zusammenstellung der vorhandenen Unterlagen traten insofern Schwierigkeiten auf, als das sich im Laufe des Planungsprozesses die örtliche Vegetationsbestände soweit entwickelten, dass sich eine Neubewertung der Ausgangslage ergab und dadurch zusätzlich ein Ausnahmeverfahren gemäß NNatG § 28 a (5) erforderlich wurde.

12.2 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.

Zur Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung werden die Röhrchentwicklung im Plangebiet und die Maßnahmen zur Anlage eines Waldes im zweiten und fünften Jahr nach Umsetzung der Maßnahme geprüft und die Prüfergebnisse dokumentiert

12.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Norden beabsichtigt, am westlichen Rand von Norddeich, in unmittelbarer Nähe zum Deich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Stellplätzen für Motorcaravans und zur Erhöhung eines vorhandenen Gaststätten- und Hotelbetriebes um eine Etage zu schaffen und die Flächen als Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen 'Hotel' und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Motorcaravanplatz' festzusetzen.

Die unbebauten Flächen stellen sich derzeit vorwiegend als Grünland dar. Die Flächen sind zur Deichstraße mit heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt und randlich von Gräben gefasst. Weitere Bäume und Sträucher stehen an einem das Plangebiet in Richtung Deich querenden Graben.

Im westlichen Plangebiet steht bereits ein Gaststätten- und Hotelbetrieb.



Mit Verwirklichung der Planung werden die derzeit unbebauten Flächen als Stellplätze für Motorcaravans hergerichtet. Im Zuge dessen ist eine mögliche Neuversiegelung von 2.736 m² bzw. einschließlich wassergebundener Decken eine Bodenbefestigung von zusammen 5.995 m² zu veranschlagen.

Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbunden und es gelten die Maßgaben der Eingriffsregelung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen.

Unter dem Vermeidungsaspekt wird zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes die Eingrünung der Stellplätze sichergestellt. Zur Vermeidung hydraulischer Belastungen wird ein Bereich zur Regenrückhaltung festgesetzt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes in der Westermarsch durch Gehölzsukzession auf einer bisherigen Pferdeweide im räumlichen Zusammenhang zu schon bestehenden Wald- und Aufforstungsflächen sichergestellt.

Für den Menschen bzw. für die nordöstlich anschließenden Wohnnutzungen werden im Sinne der lärmtechnischen Regelwerke keine Beeinträchtigungen erwartet.

Kultur und Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

ANLAGE:

Lage der Ausgleichsfläche

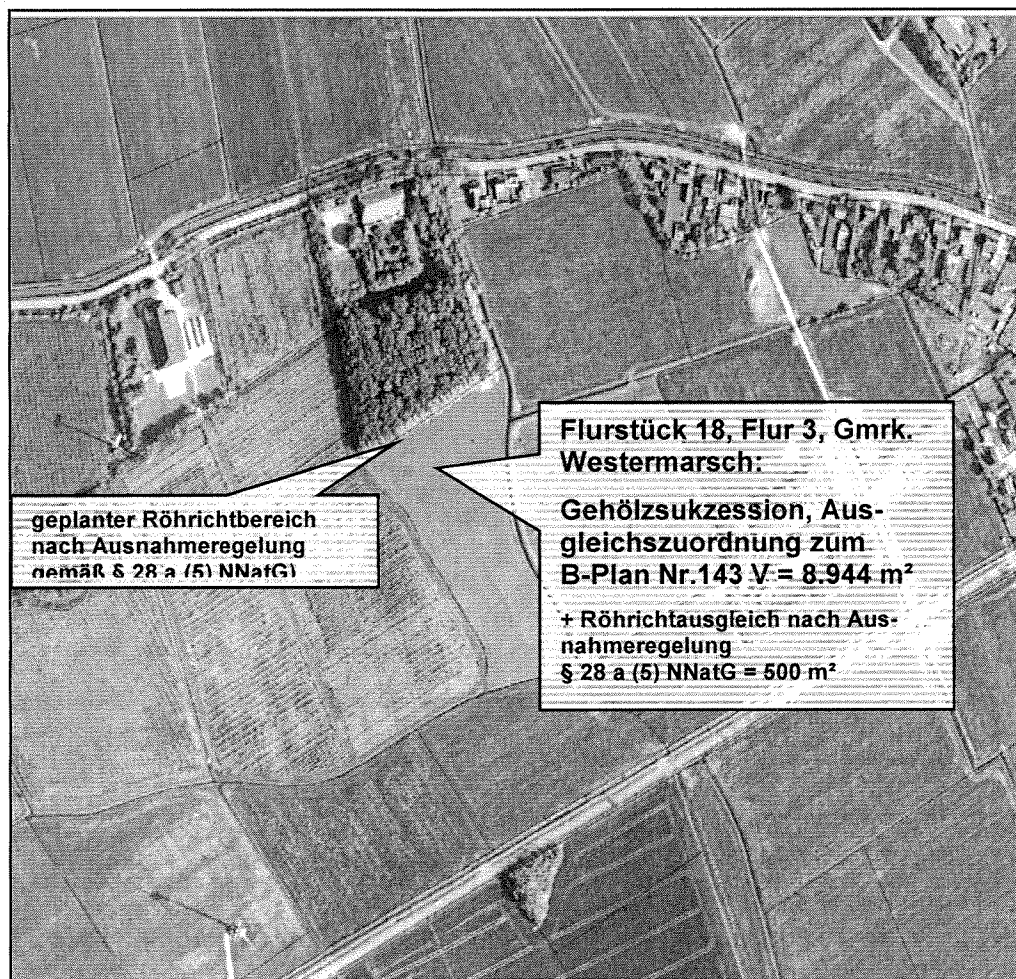


Abbildung: Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen



Liste geeigneter Gehölzarten für den B-Plan 143 V „Großer Krug“

Bäume 1. und 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Knackweide

Bäume 3. Ordnung und Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Europäischer Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualitäten: 2xverpflanzte Ware, Sträucher in Mindestgrößen von 100 – 150 cm