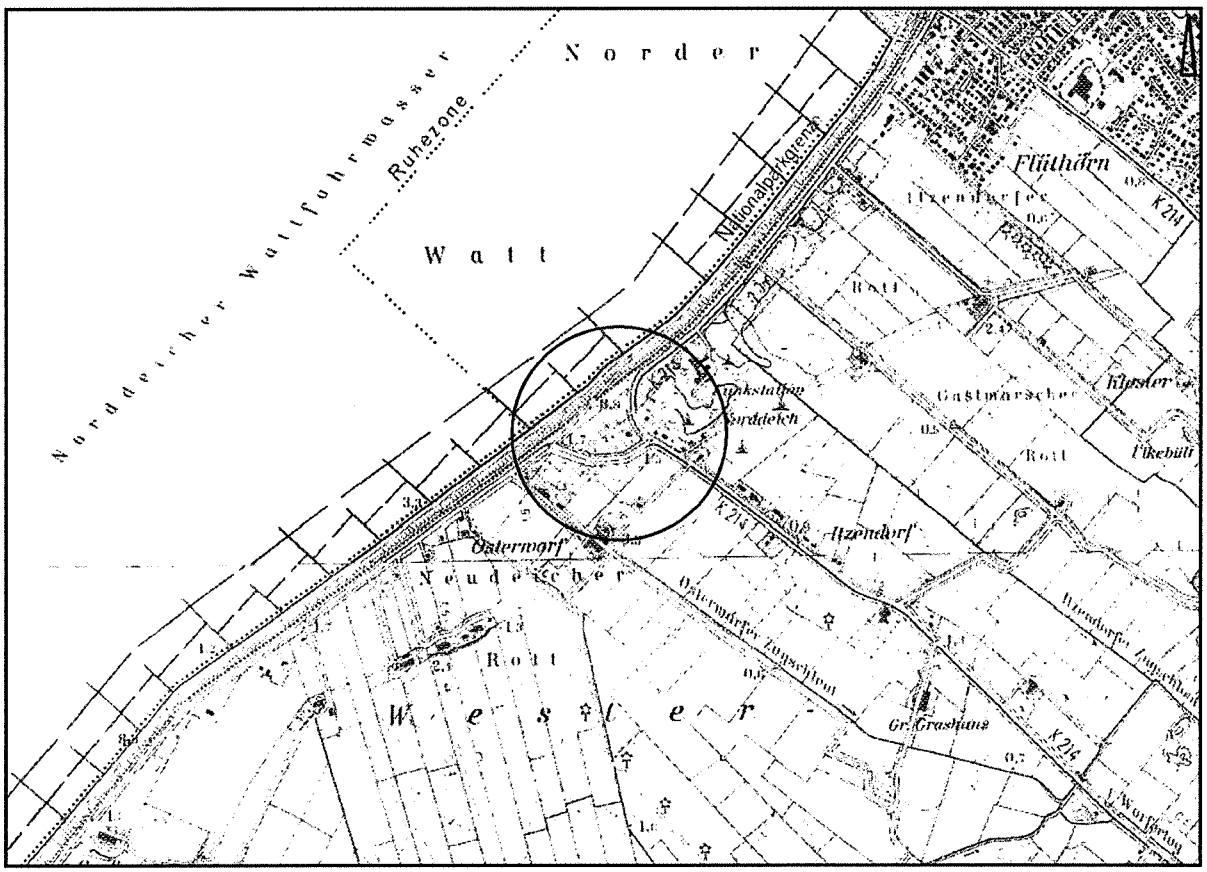
# Stadt Norden

## 65. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Begründung




Übersichtsplan M. 1:25.000

| **Entwurf** | geändert am: | geändert am: |
|---|---|---|
| Stand: 12.03.2008 | | |
| | | |
| **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

# Teil I

# Inhalt


**1 Rechtsgrundlagen ..... 4**

**2 Anlass und Ziele der Planung ..... 4**

**3 Rahmenbedingungen ..... 5**

**4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme ..... 6**

**5 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren / Relevante Abwägungsbelange ..... 6**

**5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren ..... 6**
5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ..... 6
5.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ..... 7
5.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ..... 8

**5.2 Relevante Abwägungsbelange ..... 9**
5.2.1 Grundsätze der Raumordnung ..... 9
5.2.2 Ergebnisse der Umweltprüfung ..... 9
5.2.3 Nachbarschaftsverträglichkeit und Immissionsschutz ..... 9
5.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung ..... 10
5.2.5 Verkehrliche Erschließung ..... 10
5.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen ..... 10

**6 Inhalt der Flächennutungsplanänderung ..... 10**

**7 Nachrichtliche Hinweise ..... 11**

**8 Daten zum Verfahrensablauf ..... 12**

**Teil II - Umweltbericht**

**9 Einleitung ..... 13**

**9.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes ..... 13**

**9.2 Ziele des Umweltschutzes ..... 13**

**10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 17**

**10.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ..... 17**
10.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 17
10.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft ..... 18
10.1.3 Landschaft / Ortsbild ..... 19
10.1.4 Mensch ..... 19
10.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 19
10.1.6 Wechselwirkungen ..... 20

**10.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..... 20**

**10.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..... 20**
10.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden ..... 20
10.3.2 Auswirkungen auf Wasser ..... 21

10.3.3 Auswirkungen auf Klima/Luft ..... 21
10.3.4 Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild ..... 21
10.3.5 Mensch/Kultur und Sachgüter ..... 21
10.3.6 Wechselwirkungen ..... 21

**10.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..... 22**

**10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 22**

**11 Zusätzliche Angaben ..... 22**

**11.1 Verfahren und Schwierigkeiten ..... 22**

**11.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... 22**

**11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 22**

# Teil I der Begründung:

# Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung 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 Bereich der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am westlichen Rand des von Norddeich angrenzend an den Deich der Nordsee. Innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits eine Hotelnutzung mit Restaurationsbetrieb vorhanden.

Der Eigentümer der Fläche möchte die Nutzungsmöglichkeiten erweitern durch die Anlage eines Stellplatzes für Motorcaravans (Wohnmobile). Die Stadt Norden steht den Planungen positiv gegenüber und möchte für das Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Es sollen deshalb ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Hotel' und ‚Motorcaravanplatz' ausgewiesen werden. Die Flächen liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich und genießen keine Privilegierung nach § 35 [1] BauGB. Mit der Aufstellung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung 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 und Motorcaravanplatz"

# 3 Rahmenbedingungen

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Norden hat die Aufstellung der 65 Äderung des Flächennutzungsplanes am 06.12.2005 beschlossen.

**Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich verfügt über eine Größe von ca. 1,23 ha. Er wird südlich durch die Deichstraße und östlich durch die Ziegeleistraße begrenzt. Nördlich des Änderungsbereiches 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 zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

**Planungsrahmenbedingungen**

Im Landesraumordnungsprogramm 2007 werden die Küstenbereiche zu den ostfriesischen Inseln als Gebiete, die aus Landessicht für die Festlegung als Vorsorgegebiete für die Erholung in den regionalen Raumordungsprogrammen 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 Raumordungsprogrammen in Betracht kommen, dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Norden ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Durch den nordöstlichen Teil des Planbereiches verläuft die Deichschutzzone. Diese Abgrenzung ist auch innerhalb der Planzeichnung zur 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 und der nachrichtlich übernommene Deich an.

Eine verbindliche Bauleitplanung für den Bereich besteht nicht.

# 4 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

**Siedlungs- und Verkehrsstruktur**

Der Änderungsbereich 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 Spielplatz 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 Änderungsbereich hin über einen Straßenseitengraben mit Bewuchs verfügen.

Östlich des Ziegeleiweges befinden sich einzelne Wohngebäude, daran schließt sich ein Campinglatz 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 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 auch der ÖPNV leicht zu erreichen ist.

# 5 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren / Relevante Abwägungsbelange

## 5.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

### 5.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Hinweise und Anregungen wurden hierbei insbesondere zu Belangen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes gegeben, sie wurden jedoch nicht differenziert gestellt und werden der Vollständigkeit halber hier dokumentiert:

- Hinweise auf geschützte Biotope 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 wird im weiteren eine Ausnahmebegründung und ein Antrag auf Ausgleich gemäß § 28 a (5) NNatG gestellt. Auf ein weiteres besonders zu schützendes Biotop wurde in der Begründung hingewiesen. Zu den vogelkundlichen Belangen wurde eine Untersuchung durchgeführt, die jedoch 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 Einwändern konnte allerdings insofern entgegengekommen werden, als das 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 Abs. 1 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden. Dabei ergingen Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Punkten (auch hierbei wurde i. d. R. nicht zwischen den Ebenen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung differenziert):

- 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.

Die Anregungen betrafen überwiegend die verbindliche Bauleitplanung. Mit ihnen wurde folgendermaßen eingegangen:

Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt, es sieht einen Regenrückhaltebereich im zentralen Teil des Plangebietes vor. Die Räumung des Deichringschlootes 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. Für ein besonders geschütztes Biotop wird im weiteren eine Ausnahmebegründung und ein Antrag auf Ausgleich gemäß § 28 a (5) NNatG gestellt. Auf ein weiteres besonders zu schützendes Biotop wurde in der Begründung hingewiesen. Das Zu- und Abfahrtsverbot wurde in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Zu den vogelkundlichen Belangen wurde eine Untersuchung durchgeführt, die jedoch 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angepasst. Die geplante Beplanung 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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Bei der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zu folgenden Belangen vorgebracht:

- der Oberflächenentwässerungsentwurf sollte zur Prüfung vorgelegt werden,
- es sollten Aussagen zur Abwägung der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Umweltbericht auch in Teil 1 der Begründung aufgenommen werden,
- es war eine FFH-Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen,
- es wurden Beeinträchtigungen der Schafwirtschaft auf dem Deich befürchtet,
- eine Stellungnahme zu der Verkehrsbelastung und Anregung zur Verlegung der Zu- und Abfahrtsbereich zum Caravanstellplatz wurde wiederholt sowie
- es ergingen Hinweise zur Erschließungsplanung

Der Oberflächenentwässerungsentwurf wurde der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vorgelegt. Einwände wurden nicht vorgebracht. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt, die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen des angrenzenden EU-Vogelschutzgebietes konnte nachgewiesen werden. Beeinträchtigungen der Schafwirtschaft auf dem Deich werden angesichts der Vorbelastungen wie z. B. Straßenverkehr und Spaziergänger auf dem Deich als nicht erheblich eingestuft. Dies gilt auch für die Zunahme der Verkehrsbelastungen auf den an den Motorcaravanstellplatz angrenzenden Straßen. Zu einen sollen hier nur 50 Stellplätze eingerichtet werden, zum anderen ist die Mobilität der Urlauber erfahrungsweise **mit** ihrem Motorcaravan eher gering. Aus erschließungstechnisch bedingter Sicht sollte der Zu- und Abfahrtsbereich nicht verlegt werden. Seitens der Fachbehörden wurden diesbezüglich auch keine Vorbehalte geltend gemacht. Die Hinweise zur Erschließungsplanung sind auf dieser Ebene zu berücksichtigen.

## 5.2 Relevante Abwägungsbelange

### 5.2.1 Grundsätze der Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) 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. Zusammengefasst wird eine mögliche Neuversiegelung von aufgerundet ca. 2.600 m² bzw. einschließlich wassergebundener Decke eine Bodenbefestigung von zusammen ca. 6.000 m² ermöglicht.

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

Zusätzlich ist für die Beseitigung eines gemäß § 28 a NNatG geschützten Röhrichts eine geeignete Fläche zum Ausgleich gemäß NNatG § 28 a (5) bereitzustellen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Dazu soll in der Westermarsch, im Zusammenhang mit bestehenden Wald- und Aufforstungsflächen in Abstimmung mit der zuständigen Walbehörde auf ca. 8.990 m² ein neuer Wald aus standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt werden.

### 5.2.3 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 sind jedoch bei nur 50 entstehenden Stellplätzen als gering eingestuft. Selbst bei zweimaliger Zu- und Abfahrt jedes Wohnmobiles entstehen nur 200 zusätzliche Fahrtbeziehungen zu dem Verkehr, der derzeit auch nur gering auftritt. Auch durch die Hotelnutzung wird durch die Aufstockung um ein Geschoss nicht von relevanten Verkehrslärmim-

missionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr ausgegangen. Relevante Beeinträchtigungen sind daher auch zukünftig nicht zu erwarten.

### 5.2.4 Belange der Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird über offene Gräben dem nächsten Vorfluter zugeführt.

### 5.2.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die südlich gelegene Deichstraße. Durch den Betrieb des Motorcaravanplatzes, also insbesondere der An- und Abreisesituation werden keine relevanten Mehrbelastungen für den Bereich erwartet, die die vorhanden Straßenquerschnitte und der Knotenpunkt mit der Ziegeleistraße nicht aufnehmen könnten.

### 5.2.6 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 EWE Aktiengesellschaft.

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 der Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird der Änderungsbereich gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Hotel und Motorcaravanplatz“ dargestellt. Entsprechend der geplanten Nutzungsverteilung erfolgt auf der Ebene des im Parallelverfahrens aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 143 (V) eine Gliederung in drei Teilbereiche, innerhalb der der Betrieb des Hotels, des Eingangerbereiches mit Rezeptionsgebäude und der eigentlichen Stellplätze differenziert ausgewiesen werden.

# 7 Nachrichtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren dieser Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetztes (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 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt.

# 8 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: 11.12.2007

Bekanntmachung der Auslegung 04.01.2008 - 18.01.2008

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 [2] BauGB: 14.01.2008 – 15.02.2008

Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Norden:

Die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Norden den .....

Bürgermeisterin

Anmerkung:

Die Begründung hat gemäß § 3 [2] BauGB vom 14.01.2008 bis zum 15.02.2008 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Norden, den .....

Bürgermeisterin

# Teil II: Umweltbericht

# 9 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 Flächennutzungsplan dargelegt.

## 9.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden beabsichtigt, mit der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Stellplatzangebotes für Motorcaravans in Norden-Norddeich und zur Absicherung des vorhandenen Hotel- und Restaurationsbetrieb zu schaffen.

Hierfür erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung eines ca. 1,23 großen Sondergebietes für die Erholung mit der Zweckbestimmung „Hotel und Motorcaravanplatz". Parallel dazu wird der Bebauungsplan Nr. 143/V erstellt.

## 9.2 Ziele des Umweltschutzes

### 9.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB ist im Umweltbericht darzulegen, wie die Ziele des Umweltschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

**Ziele des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)**

Nach den Maßgaben der Naturschutzgesetzgebung werden im nachgeordneten Bebauungsplan die für Natur und Landschaft wertgebenden Elemente erhalten und sichergestellt oder, soweit dies nach den städtebaulichen Zielen der Planung nicht möglich ist, nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Besondere artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

**Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)**

Nach den Zielen des BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden werden sollen. Nach den städtebaulichen Zielen für die Bereitstellung von Stellplätze für Motorcaravans können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen nicht vermieden werden. Der Ausgleich wird im Rahmen der Eingriffsregelung sichergestellt.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

Die Planung begründet entsprechend den Zielen der Fachgesetzte zum Schutzgut Wasser keine zusätzlichen Gewässerverunreinigungen. Eine hydraulische Überlastung der Vorflut ist nicht zu erwarten.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Durch die Planungen werden keine wesentlichen zusätzliche Lärmimmissionen erwartet, so dass die Lärmschutzansprüche der in diesen Bereich und der Umgebung wohnenden Menschen erfüllt werden.

**Geschützte Bereiche**

Innerhalb des Plangebietes hat sich in den letzten 2 Jahren ein gemäß NNatG § 28a geschütztes Landröhricht entwickelt. Die Ausnahme von den Verboten gemäß NNatG § 28 a (5) wurde vom Landkreis in Aussicht gestellt und es wird ein entsprechender Antrag beim Landkreis gestellt. Vorgesehen ist, den Ausgleich gemäß NNatG § 28 a (5) an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes sicher zu stellen.

Beeinträchtigungen des außendeichs gelegenen Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer sind auf Grund der fehlenden Wechselbeziehungen zum Plangebiet und vor dem Hintergrund der bestehenden Erholungsnutzung bzw. Vorbelastungen nicht zu erwarten (s. FFH, und EU-Vogelschutz, Kap. 9.2.2).

Störungen des westlich anschließenden geschützten Biotops in seiner Bedeutung für die Vogelwelt werden im nachgeordneten B-Plan durch eine Eingrünungsfestsetzung vermieden.

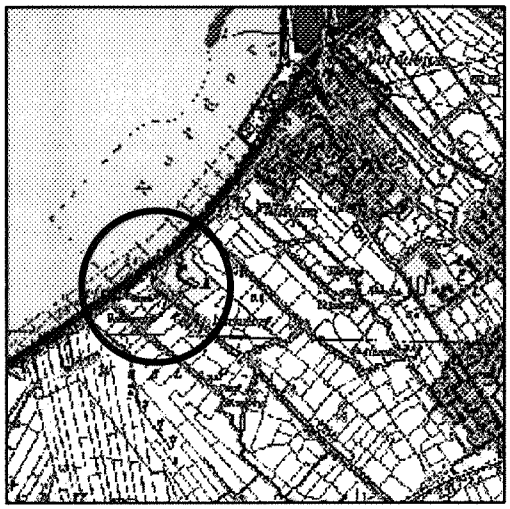
### 9.2.2 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Das geplante Vorhaben grenzt an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer". (Meldenummer 2306-301).

Abbildungen[1]:

Abgrenzungen FFH
(schraffiert, rot bzw. schwarz)

Abgrenzungen EU- Vogelschutz
(hinterlegt, lila bzw. grau)



Das FFH-Gebiet und das EU-Vogelschutzgebiet sind als Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer" geschützt. Ziele und Schutzzweck gemäß FFH und EU-Vogelschutz sind in das Gesetz zur Neufassung des Gesetzes über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer" integriert.

Zur Umsetzung des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat- / FFH-Richtlinie) fordert § 34c Abs. 1 NNatG, Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Beide Gebietstypen zusammen bilden das kohärente europäische ökologische Netzwerk „Natura 2000" (§ 32 BNatSchG).

Gemäß § 34c Abs. 2 NNatG ist ein Projekt unzulässig, wenn diese Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines solchen Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Abweichend hiervon darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es nach § 34c Abs. 3

- aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und

[1] aus http://www.umwelt.niedersachsen, Abruf 25.02.2008

- zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

Für eine Verträglichkeitsprüfung ist zunächst zu ermitteln, welche Tier- und Pflanzenarten sowie welche Lebensräume als Erhaltungsziele bzw. als für den Schutzzweck maßgebliche Bestandteile anzusehen sind. Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist daraufhin festzustellen, ob Flächen betroffen sind, die für diese Arten von Bedeutung sind bzw. ein Entwicklungspotenzial aufweisen.

Der Begriff „Erhaltungsziele" ist nach § 34d NNatG i. V. m. § 10 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG wie folgt definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

a.) der in Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführten natürlichen Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen,

b.) der in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführten und der in Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume, die in einem Europäischen Vogelschutzgebiet vorkommen.

Die Ziele gemäß FFH und Vogelschutzrichtlinie sind unmittelbar in das Gesetz zum Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer" übernommen worden.
Demnach dienen die zur Umsetzung der Vogelschutzrichtlinie zum Europäischen Vogelschutzgebiet erklärten Flächen des Nationalparks dem Ziel, das Überleben und die Vermehrung der dort vorkommenden, in Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Richtlinie genannten Vogelarten[2] sicherzustellen.

Die zur Umsetzung der FFH-Richtlinie bezeichneten Flächen des Nationalparks dienen der Bewahrung und Widerherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für

- die prioritären Lebensraumtypen entkalkte Dünen mit Krähenbeere (Braundünen), festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen), Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)
- die weiteren Lebensraumtypen Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser, vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt, flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen), Riffe, einjährige Vegetation mit Queller und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt), Schlickgrasbestände, atlantische Salzwiesen, Primärdünen, Weißdünen mit Strandhafer, Dünen mit Sanddorn, Kriechweide, bewaldete Dünen der atlantischen Region, feuchte Dünentäler, olig9oo- bis mesotrophe Gewässer sowie
- die nicht prioritären Tier- und Pflanzenarten Seehund, Schweinswal, Meeresneunauge, Sumpf-Glanzkraut.

Da das Vorhaben außerhalb der FFH-Grenzen liegt und durch die Deichlinie von den FFH-Flächen getrennt ist, sind Beeinträchtigungen der hier relevanten FFH-Lebensräume ausgeschlossen.

---

[2] s. Anhang

Gleichfalls sind keine Beeinträchtigungen der in Anhang II der FFH-Richtlinie genannten und für den Küstenbereich relevanten bzw. im Nationalparkgesetz genannten Säugetier- und Fischarten zu erwarten.

Nach den vorliegenden Kenntnissen hat das Plangebiet keine besonderen Funktionen als Brut- und Raststandort für die im Wattenmeer" vorkommenden Vogelarten. Insofern sind keine bedeutenden Wechselbeziehungen bzw. Flugbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem EU-Vogelschutzgebiet ausgeprägt.
Durch die mit dem Deich gegebene räumliche Trennung zwischen dem Vorhaben und dem EU-Vogelschutzgebiet sind sowohl in der Bauphase, als auch in der Betriebsphase keine optischen Beunruhigungen für das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Insofern sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes maßgebliche Rast- und Brutgeschehen im zu erwarten.

Damit ist die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet, ein weitergehendes Prüferfordernis besteht nicht.

# 10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## 10.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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

### 10.1.1 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 halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) entwickelt sind. Zunehmend kommt Röhrichtaufwuchs hoch[5].

---

[3] s. Anhang, Stadt Norden: Karte der Biotoptypen, 2005

[4] Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, März 2004

[5] s. Anhang, Biotoptypenkarte 2007

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 – 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 vormaligen[7] UHF eine Fläche von etwa 300 m² zu einem Röhrichtbestand[8] 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), z.T. 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.

### 10.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Ausgangspunkt der Bodenbodenbildung 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]

---

[6] Schreiben des Landkreis Aurich vom 05.12.06

[7] s. Biotoptypen 2005

[8] NRS, s. Biotopkarte 2007

[9] s. ornithologischer Fachbeitrag

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

Für den Bereich des Flurstücks 3/24 liegen Bodenuntersuchungen von 1970 vor, nach denen in 2,1 m - 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.

### 10.1.3 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.

### 10.1.4 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.

### 10.1.5 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.

---

[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

### 10.1.6 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.

## 10.2 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]

## 10.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird vor dem Hintergrund der Parallelbearbeitung von B-Plan und Flächennutzungsplan auf der Grundlage der Kenntnisse zu den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes prognostiziert.

### 10.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden

Der Gaststätten- und Hotelbetrieb ist mit seinen Stellplätzen und Nebenanlagen bereits vorhanden, so dass hier mit Verwirklichung der Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. /

In den derzeit unbebauten Bereichen ist zukünftig mit einer Neuversiegelung von aufgerundet 2.600m² für Haupt- und Nebenanlagen der geplanten Motorcaravanstellplätze zu rechnen. Damit sind erhebliche Beeinträchtigungen für den Boden, für Tiere und Pflanzen und für die biologische Vielfalt zu erwarten.

Im Plangebiet ist auf 300 m² ein 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 Abs. 5). Als Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes in der Westermarsch auf 500 m² eine Röhrichtfläche entwickelt und dauerhaft sichergestellt.

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.

---

[15] s. Anhang, Karte der Biotoptypen

[16] LK. Aurich, H. Elies mdl.

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.

### 10.3.2 Auswirkungen auf Wasser

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

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

Soweit die Beseitigung von vorhandenen offenen Grabenabschnitten erforderlich ist, ist dies als erbliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ‚Oberflächengewässer' zu werten. Vor der Umsetzung von Grabenbeseitigungen sind entsprechendes wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

### 10.3.3 Auswirkungen auf Klima/Luft

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

### 10.3.4 Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild

Die vorwiegend grünland- und gehölzgeprägten Aspekte der unbebauten Grundstücke werden zu Gunsten der Ansichten eines durch einen Gehölzsaum eingegrünten 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.

### 10.3.5 Mensch/Kultur und Sachgüter

Auf Grund der geringen Stellplatzzahl und der damit verbundenen An- und Abfahrten, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Mensch/Kultur und Sachgüter erwartet.

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

Kultur und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

### 10.3.6 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.

### 10.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes sicherzustellen und die landschaftlichen Auswirkungen gering zu halten, wird durch geeignete Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan die landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes sichergestellt. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Caravanstellplätze wasserdurchlässig befestigt werden.

Für die Beseitigung einer gemäß § 28 a NNatG geschützten ca. 300 m² großen Röhrichtfläche wird außerhalb des Plangebietes auf ca. 500 m² ein dauerhafter Ausgleich gemäß NNatG § 28 a (5) angestrebt.

Für die versiegelungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft, (hier Boden, Arten und Lebensgemeinschaften), werden im nachgeordneten Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in der Westermarsch auf ca. 8.990 m² vorgesehenen und geregelt.

### 10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden nicht weiter geprüft, weil der Bereich durch die Hotelnutzung und den Campingplatz in der nordöstlichen Nachbarschaft bereits vorgeprägt ist. Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen vorgegeben und der Eigentümer hat bei der Stadt Norden den Antrag auf Aufstellung eines **vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes gestellt.

## 11 Zusätzliche Angaben

### 11.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Besondere Bearbeitungsschwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten insofern auf, als das sich im Laufe der letzten 2 Jahre ein gemäß NNatG § 28 a geschütztes Röhricht entwickelt hat. Da der Bestand nicht erhalten werden kann, ist zusätzlich zur Bauleitplanung ein Ausnahmeverfahren gemäß NNatG § 28 a (5) beim Landkreis erforderlich.

### 11.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltwirkungen sind Ortsbegehungen zur Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen.

### 11.3 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 Motorca-

ravans und zur Erhöhung eines vorhandenen Gaststätten- und Hotelbetriebes um eine Etage zu schaffen und die Flächen als Sonstige Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen ‚Hotel' und Motorcaravanplatz' darzustellen.

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 wird eine mögliche Neuversiegelung von aufgerundet ca. 2.600 m² bzw. einschließlich wassergebundener Decke eine Bodenbefestigung von zusammen ca. 6.000 $m^2$ veranschlagt.

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 im nachgeordneten Bebauungsplan die landschaftlichen Einbindung des Plangebietes sichergestellt.

Für die Beseitigung eines gemäß § 28 a NNatG geschützten Röhrichts wird auf der Ebene des B-Planes eine geeignete Fläche zum Ausgleich gemäß NNatG § 28 a (5) bereitgestellt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich soll durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Dazu soll in der Westermarsch, im Zusammenhang mit bestehenden Wald- und Aufforstungsflächen in Abstimmung mit der zuständigen Walbehörde auf ca. 8.990 m² ein neuer Wald aus standortgerechten heimischen Gehölzen angelegt werden.

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.