

# Stadt Norden



## Landkreis Aurich

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199b V „Nordsee-Camp – Chalets / Woodlodes“

Übersichtsplan



**11. September 2015**

**Entwurf**

**Begründung**

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



# INHALTSVERZEICHNIS

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

<b>1.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
2.1	Raumordnung.....	2
2.2	Bauleitplanung.....	2
2.3	Stadtentwicklungskonzept .....	4
2.4	Tourismusstrategie Norden-Norddeich .....	4
2.5	Campingplatz Nordsee-Camp Norddeich.....	5
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....	6
3.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung .....	7
3.3	Relevante Abwägungsbelange .....	7
3.3.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	7
3.3.2	Belange der Erschließung .....	7
3.3.3	Belange der Landwirtschaft .....	8
3.3.4	Altlasten.....	8
3.3.5	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz .....	9
3.3.6	Belange der Wasserwirtschaft.....	12
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>13</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.2	Verkehrsflächen.....	14
4.3	Grünflächen/ Spielflächen.....	14
4.4	Vorkehrungen zum Lärmschutz.....	14
4.5	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	14
<b>5</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>15</b>
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	15
5.2	Ver- und Entsorgung .....	15
5.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	16

**Teil II: Umweltbericht**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>17</b>
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes .....	17
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung .....	18
1.2.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	18
1.2.2	Ziele des Artenschutz .....	20
1.2.3	FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz .....	21
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>24</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	24
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	24
2.1.2	Boden, Wasser, Klima, Luft .....	25
2.1.3	Landschaft/Ortsbild.....	25
2.1.4	Mensch.....	26
2.1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	26
2.2	Wechselwirkungen .....	26
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
2.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
2.4.1	Auswirkungen auf Biotopstrukturen, biologische Vielfalt, Boden- und .....	
	Wasserhaushalt.....	27
2.4.2	Auswirkungen auf Klima/Luft .....	27
2.4.3	Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild.....	27
2.4.4	Mensch.....	27
2.4.5	Kultur- und Sachgüter.....	27
2.4.6	Wechselwirkungen .....	27
2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	28
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	28
2.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	28
2.5.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung) .....	29
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>33</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	33
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen .....	
	Umweltauswirkungen.....	33
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33

**ANLAGEN:**

- Schalltechnisches Gutachten
- Zukunft Nordsee-Camp Norddeich – mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven
- Erläuterungsbericht zur Entwässerung

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

### 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V und der im Parallelverfahren durchgeführten 97. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Absicherung der gewünschten Erweiterungsflächen des Vorhabens und die geänderten Flächennutzungen mit der begleitenden Infrastruktur sichergestellt werden.

Der Rat der Stadt Norden hat am 29.04.2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die geänderten Rahmenbedingungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V „Nordsee-Camp - Chalets / Woodlodges“ beschlossen. Notwendig war der Aufstellungsbeschluss, um die städtebauliche Entwicklung auf der betroffenen Fläche, welche für die geplante Freizeitnutzung nicht zur Verfügung stand, durch Umnutzung den geänderten städtebaulichen Zielen anzupassen.

Der Vorhabenträger, die Nordsee Camp-Norddeich GmbH, sieht für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V das folgende Nutzungskonzept vor:

- Planungsrechtliche Absicherung von bis zu 50 hochwertigen Mobilheimen (Chalets).
- Erschließung erfolgt über die bestehende Wegeführung des Campingplatzes nordwestlich mit einem zentralen Einfahrtsbereich und Anordnung der Kfz-Stellplätze im Nordwesten.
- Innerhalb des Gebietes ist Platz für Spielflächen sowie eine randliche landschaftsgerechte Eingrünung.
- Die Größe des einzelnen Standplatzes beträgt bis zu ca. 350 m<sup>2</sup>, wobei die Größe der Mobilheime bis zu 65 m<sup>2</sup> plus 10 m<sup>2</sup> überdachten Freisitz beträgt.
- Die bestehenden Grabenstrukturen entlang der Grenzen bleiben bestehen und werden für eine Entwässerung des Grundstückes genutzt.
- Eine Dauernutzung ist nicht zulässig.

Das Nutzungskonzept des Vorhabenträgers wurde am 09.12.2014 durch den Rat der Stadt als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen. Auf der Grundlage dieses Nutzungskonzeptes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche geschaffen werden. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V sollen folgende grundsätzliche Festsetzungen erfolgen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“ zur Absicherung der gewünschten Entwicklungsabsichten,
- Festlegung der Bauflächen für die Mobilheime,
- Private Verkehrsflächen zur Absicherung der inneren Erschließung mit Zufahrten und Fußwegen,
- Private Grünflächen zur Absicherung einer randlichen Eingrünung mit Bepflanzung,
- Wasserrechtliche Festsetzung zur Absicherung der Oberflächenentwässerung.

Der Flächennutzungsplan wird mit der 97. Änderung im Parallelverfahren geändert, um die Entwicklungserforderlichkeit gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

## 2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

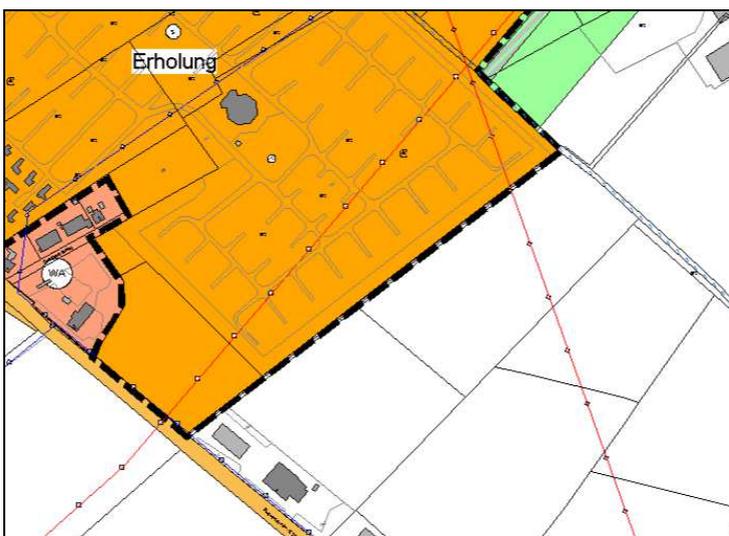
Mit Realisierung des Projektes wird in Norddeich das einzige integrierte, aber gleichwohl mit der Stadt Norden und den Umlandgemeinden verflochtene Camping- und Ferienressort in Ostfriesland entstanden sein. Die Aufstockung des Übernachtungsangebotes erfolgt überwiegend in Unterkunftsarten, die in Norddeich und in Ostfriesland in dieser Form nicht angeboten werden. Daher wird seitens des Betreibers nicht von einer Beeinträchtigung oder gar Schädigung ortsansässiger Anbieter von Übernachtungsleistungen ausgegangen.

### 2.2 Bauleitplanung

#### ➤ Flächennutzungsplan / rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Flächennutzungsplan in seiner 10. Änderung sind die Flächen des Plangebiets ohne Darstellung. Planungsrechtlich werden sie somit dem Außenbereich bzw. als Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf der Änderung.

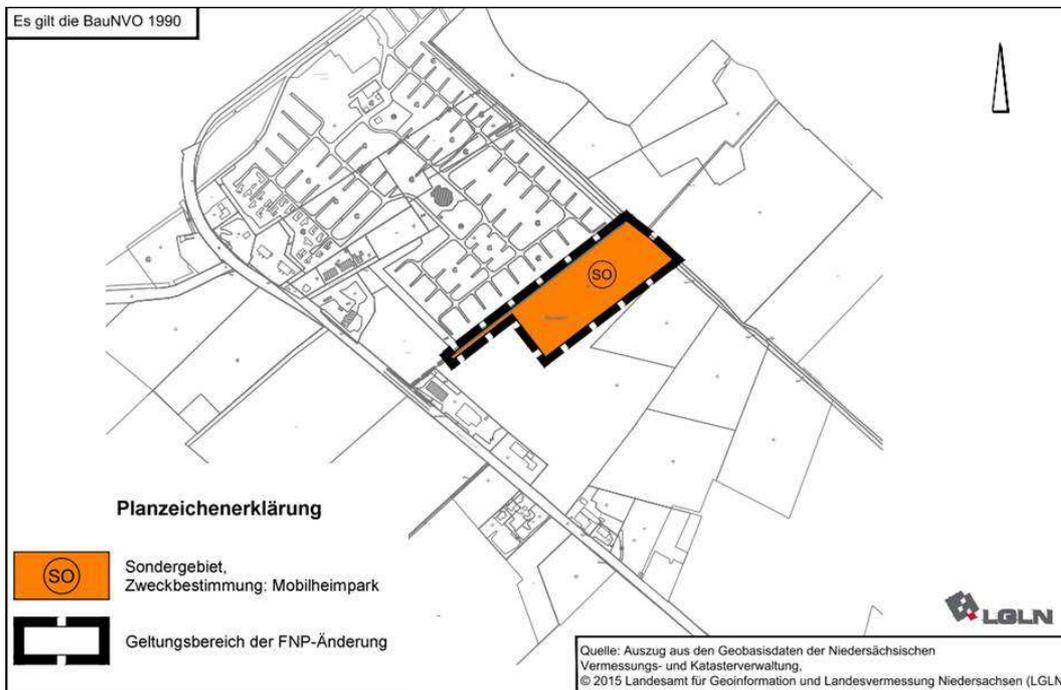
Der nordwestlich angrenzende, bestehende Freizeitbereich wird in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

#### ➤ geplante Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norden wird im Parallelverfahren geändert. Durch die 97. FNP-Änderung erfolgt eine Umwandlung der Flächen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“.



### **Geplante 97. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden, Entwurf September 2015**

In direkter Nähe zum Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V befindet sich nordwestlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 86 aus dem Jahr 1993, der ein großflächiges Sondergebiet „Campingplatz“ festsetzt. Entlang der Plangebietsgrenze ist eine randliche 10 m breite Anpflanzung als Kompensationsmaßnahme festgesetzt und realisiert worden. Im südwestlichen Bereich ist ein ca. 2 m hoher Wall zur Abgrenzung des Campingplatzes zu der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt und umgesetzt worden.

Für das Plangebiet selbst gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher auf der Grundlage von § 35 BauGB.



**Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Norden**

### 2.3 Stadtentwicklungskonzept

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (1997) aus dem Jahre 2008/2009 wird die Zielsetzung formuliert, Norden/Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Zur Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität verbessert und die Stadt als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiver gemacht werden. Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden. Auch die Weiterentwicklung als Arbeitsort und die Optimierung der Rahmenbedingungen als Arbeitsstandort für die Ansiedlung von Dienstleistungen und Gewerbe ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes.

Die geplante Erweiterung des Freizeitbereiches der Nordsee-Camp Norddeich GmbH steht in Einklang mit Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes und leistet einen wichtigen Beitrag, ein vielfältiges touristische Angebot in der Region anzubieten.

### 2.4 Tourismusstrategie Norden-Norddeich 2030

Für den Standort Norden-Norddeich besteht eine Tourismusstrategie aus dem Jahr 2013, die dem Rat der Stadt Norden zur Kenntnis gegeben wurde und aktuell keiner verbindlichen Beschlusslage durch den Rat der Stadt Norden unterliegt.

Das vorliegende Vorhaben erfüllt schwerpunktmäßig die Nachfrage im Campingbereich, was mit der Nordsee-Camp Norddeich GmbH in der Stadt Norden ein Alleinstellungsmerkmal aufweist und somit im Einklang mit der Tourismusstrategie zu sehen ist. Die mit dem Campingplatz und dem neu hinzugewonnenen Segment der Mobilheime/Chalets angesprochenen Zielgruppen stehen ebenfalls nicht in Konkurrenz mit den Nutzern von bestehenden Ferienwoh-

nungen. Die Errichtung von qualitativ hochwertigen Einheiten erfüllt zudem das Ziel der Tourismusstrategie einer Qualitätsverbesserung des bestehenden Angebotes im Übernachtungssektor.

Gemäß einer Umfrage der aktuellen Nutzer von kleineren Mieteinheiten des bestehenden Campingplatzes werden durch das neue Angebot bis zu 90 % Nutzer generiert, die zuvor noch nicht als Übernachtungsgäste in der Stadt Norden/Norddeich registriert waren.

## **2.5 Campingplatz Nordsee-Camp Norddeich**

Der bestehende Campingplatz weist mit rund 115.000 Übernachtungen (ohne Saisoncamping-Übernachtungen) einen Anteil von 7 % am Gesamtübernachtungsangebot des Nordseeheilbades Norddeich auf. Werden die Saisoncamper noch berücksichtigt, erhöht sich dieser Anteil auf knapp 10 %<sup>1</sup>. Mit den geplanten Erweiterungen möchte der Betreiber auf die sich veränderten Ansprüche und Rahmenbedingungen in der Campingwirtschaft gerecht werden und der veränderten Nachfragesituation begegnen. In den letzten Jahren haben die touristischen Übernachtungen von 2002 bis 2014 um mehr als 15 % zugenommen. Bei einer durchschnittlichen Dreipersonenbelegung rechnet der Betreiber mit ca. 180 Übernachtungen pro Saisondauercampingeinheit, was allein im Jahr 2013 zu einer Zunahme von ca. 44.500 Übernachtungen pro Jahr geführt hat. Diese touristischen Übernachtungen von Dauercampern und Mobilheimnutzern wirken sich durch den Verbrauch und die Nutzung der Infrastruktur positiv auf die Mikroregion und insbesondere auf die gastronomischen Einrichtungen in der Umgebung aus.

In Summe stehen derzeit ca. 203 Saisonstellplätze, 436 touristische Stellplätze, 6 Mini-Chalets, 23 Mobilheime von Eigentümern sowie eine Zeltwiese für rd. 150 Zelte zur Verfügung. Eine genaue Bettenzahl ist aufgrund der Campingstruktur nicht möglich. Mit der Realisierung der geplanten Erweiterungsflächen der 97. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 199b V und Nr. 199c V ist die Ergänzung des Angebotes um rd. 73 Chalets mit ca. 4 Betten und rd. 5 Doppel-Chalets mit 2 Betten verbunden.

Gemäß dem Gutachten von Prof. Dr. Lang wird mit zusätzlichen 10.000 Übernachtungen aus der Erweiterung des Nordsee-Camps um einen Mobilheimpark gerechnet. Nach Realisierung des Vorhabens wird in Norddeich ein integriertes aber gleichwohl mit der Standortgemeinde Norddeich verflochtenes Camping- und Freizeitressort entstanden sein. Die Aufstockung der Übernachtungsangebote erfolgt ganz überwiegend in Unterkunftsarten, die mit den Chalets so in dieser Form in Norddeich und in Ostfriesland bisher in keinem Ressort angeboten werden. Es wird daher von keiner Schädigung bestehender ortsansässiger Anbieter von Übernachtungsleistungen ausgegangen.

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

---

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

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. Lang, H. (2014): Zukunft Nordsee-Camp Norddeich – mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven 2015 bis 2025, Tübingen

Die Stadt Norden gibt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Die planungsrelevanten Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nach Vorlage wiedergegeben.

### 3.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Ergänzung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 19.06.2015 durchgeführt. Die folgenden Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V abgegeben. Stellungnahmen Privater wurden nicht vorgebracht.

Der Landkreis Aurich führt an, dass bei der Planung die Anbauverbotszone gemäß § 24 NStrG zu beachten ist. Zudem wird einer Zufahrt zum Nordseecamp außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt in der vorgesehenen Form nicht zugestimmt. Die Planung wird in der Abstimmung mit der Stadt Norden sowie dem Amt für Kreisstraßen überarbeitet und angepasst. Vorgesehen ist, die Erschließung des Plangebiets nun über das bestehende Campingplatzgelände.

Der Landkreis Aurich bittet um die ergänzende Darstellung des Vorhabens hinsichtlich der Ableitbarkeit aus der Tourismusstrategie Norden-Norddeich 2030. Weiter fehlen Angaben zu einer annähernden Gesamtzahl der Unterkünfte. Außerdem sind vertiefende Aussagen zu den Gast- und Brutvögeln sowie ergänzende Angaben zu schützenswerten und sulfatsauren Böden zu tätigen. Diese Aussagen werden unter Berücksichtigung der angegebenen Quellen in der Planbegründung ergänzt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN kann nicht unterstellen, dass keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet vorkommen. Daher empfiehlt er, eine Maßnahme der Gefahrenforschung durchzuführen. Da das Plangebiet selbst ackerbaulich bzw. als Grünfläche des Campingplatzes genutzt wird, hält die Stadt Norden eine Prüfung auf eine Kampfmittelbelastung aufgrund der vorhandenen Strukturen und des Siedlungsgefüges, für nicht erforderlich.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises ein Entwurf der Oberflächenentwässerung vorzulegen. In dem Oberflächenentwässerungskonzept wird die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers nachgewiesen und die Regenrückhaltung geklärt

Aufgrund der Größe des Erweiterungsvorhabens, insbesondere in Verbindung mit dem bereits bestehenden Betrieb, regt der Landkreis Aurich an, mögliche raumbedeutsame Auswirkungen, insbesondere auf Ebene des regionalen Beherbergungsmarktes im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung zu untersuchen. Es wird seitens der Stadt Norden kein Erfordernis gesehen, eine raumordnerische Beurteilung durchzuführen, die über die genannten Umfänge der Bauleitplanung hinausgeht.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie die Landesjägerschaft Norden e. V. bemängeln die fehlenden Angaben zum Kompensationserfordernis. Dieses wird im Verfahren nachgeholt.

Der Entwässerungsverband Norden verweist auf die Berücksichtigung des 10 m breiten Räumstreifens entlang des Itzendorfer Zugschlootes. Dieser Hinweis wird durch Ausweisung einer privaten Grünfläche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V berücksichtigt.

Einige Leitungsträger (EWE NETZ GmbH, OOWV) bitten um Berücksichtigung ihres Leitungsnetzes bei der weiteren Planung. Diese Hinweise werden auf Ebene der Bauausführung berücksichtigt. Die vorhandene Stromleitung wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Weitere planungsrelevante Stellungnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungsziele geführt hätten, wurden nicht vorgebracht.

### **3.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die hierzu abgegebenen Stellungnahmen und Anregungen und deren Abwägungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

### **3.3 Relevante Abwägungsbelange**

#### **3.3.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die an das Plangebiet angrenzende Nutzung und Bebauung des bestehenden Campingplatzes hat gemäß den Vorgaben der DIN 18005, Blatt 1 den immissionsschutzrechtlichen Schutzcharakter vergleichbar dem eines Allgemeinen Wohngebiets. Südlich hiervon und beidseitig der Ziegeleistraße befinden sich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet werden, was dem Schutzanspruch eines Dorf- bzw. Mischgebietes entspricht. Zum Nachweis der Nachbarschaftsverträglichkeit der erweiterten Freizeitnutzung gegenüber den schutzwürdigen Nachbarschaften bzw. der Wohnbebauung an der Ziegeleistraße wurde ein lärmtechnisches Gutachten beauftragt, welches im Ergebnis in diese Bauleitplanung eingestellt wurde<sup>2</sup>.

Gemäß der Aufgabenstellung wurden die von der geplanten Nutzung bewirkte und die auf die Plangebiete einwirkenden gewerblichen Schallemissionen und –immissionen ermittelt und bewertet. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der Niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie sowie der TA-Lärm zu berücksichtigen. Ergänzend wurde eine Bewertung des auf die Chalets einwirkenden Verkehrslärms, der von der Kreisstraße ausgeht, vorgenommen.

Im Ergebnis werden die zulässigen Immissionswerte an allen Immissionspunkten in der Nachbarschaft deutlich unterschritten. Die zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen werden tags unterschritten. Während der Nachtzeit hingegen ergeben sich rechnerische Überschreitungen, die durch die Campingplatzordnung, die nächtliche Ruhezeiten von 22:00 bis 7:00 Uhr vorsieht, jedoch i.d.R. eingehalten werden. Die Genehmigungsfähigkeit des Projektes ist bei Einhaltung der Nachtruhe aus Sicht des Schallschutzes gegeben.

Vertiefende Aussagen sind dem Immissionsschutzgutachten zu entnehmen.

---

<sup>2</sup> IEL (2015): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: Vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 199c V und 199b V Erweiterung Nordseecamp“ in Norddeich. Bericht Nr. 3693-15-L2, Aurich, 08. September 2015

### **3.3.2 Belange der Erschließung**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V wird über die Erschließungsstruktur des bestehenden Campingplatzes an der nordwestlichen Ecke angebunden. Eine direkte Zufahrt zur allgemeinen Erschließung des Geländes von der südlich befindlichen Kreisstraße (Ziegeleistraße) ist nicht vorgesehen. Für den Notfall und die Rettungsdienste wird eine ergänzte Zufahrt geschaffen, die das Plangebiet aus Richtung Süden an die Kreisstraße und an das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V anbindet. Eine Durchgängigkeit für den allgemeinen Verkehr ist nicht vorgesehen und wird durch geeignete Maßnahmen (Durchfahrtbeschränkungen, Beschilderung) ausgeschlossen.

Für die fußläufigen Nutzer wird entlang der nordwestlichen Grenze ein ergänzender Wegestich vorgesehen, der von dem bestehenden Campingplatzgebiet auf das Gelände führt und somit zu einer Entflechtung der Nutzergruppen ermöglicht. Für diese vorgenannten zwei Erschließungssituationen ist es erforderlich den bestehenden Grünstreifen entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes zweimal zu queren.

Entlang der nordwestlichen Grenze werden parallel zum Graben und der Erschließungsstraße 57 Kfz-Stellplätze angeordnet, die von den Mobilheimbewohnern genutzt werden können. Auf dem Gelände selbst befinden sich ausschließlich Kurzzeitparkplätze, die für den Zeitraum des Be- und Entladens genutzt werden können. Ziel ist es, die Fahrbewegungen mit dem motorisierten Verkehr innerhalb der Freizeitfläche zu beschränken.

Die Breite der Wege wird mit 3 m (inneren Fahrwege) sowie 6 m (Fahrweg entlang der Kfz-Stellplätze) ausreichend dimensioniert sein, die anfallenden Verkehre für die bis zu 50 Mobilheime aufzunehmen. Die Straßen- und Wegeflächen werden in Asphalt- oder Betonpflaster, die Fußwege in Betonpflaster ausgebildet.

Seitens des Vorhabenträgers ist innerhalb der Grünfläche ein Spielplatz vorgesehen, der mit attraktiven Geräten bzw. Spielmöglichkeiten ausgestattet werden soll.

### **3.3.3 Belange der Landwirtschaft**

Generell stehen alle städtebaulichen Planungen in Konkurrenz zur landwirtschaftlichen Nutzung von Grund und Boden im Außenbereich, der ursächlich der Landwirtschaft vorbehalten ist und einem besonderen Schutz unterliegt. Daher sind insbesondere die Belange der Landwirtschaft bei Flächenplanungen zu berücksichtigen und in die Planung einzustellen.

Bedingt durch die Standortsituation der in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, handelt es sich im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe um keine heranrückende, d.h. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erstlimitierende Bebauung.

Durch die Bauleitplanung werden aufgrund der Abstände weder potentielle Erweiterungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben noch eine Ansiedlung von Wohnbaunutzung eingeschränkt. Die geplante Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche erfolgt im Einvernehmen mit den Landwirten bzw. auf privaten Eigentumsflächen. Insofern geht die Stadt Norden davon aus, dass landwirtschaftliche Belange der Umsetzung des Sondergebietes nicht entgegenstehen.

### **3.3.4 Altlasten**

Derzeit sind keine Verdachtsflächen aktenkundig.

### 3.3.5 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutz

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte von Natur und Landschaft sowie zur Eingriffsregelung zusammengefasst wiedergegeben.

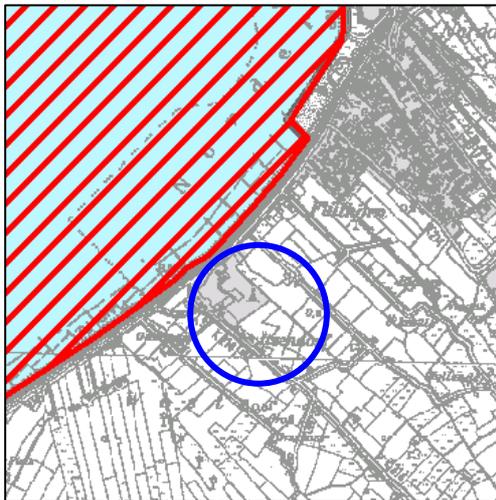
#### □ Gesetzlicher Biotopschutz/ Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, aber die Freiflächen östlich des Seedeiches gelten als für Gastvögel wertvolle Bereiche.<sup>3</sup>

Das geplante Vorhaben grenzt in einem Abstand von etwa 500 m an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.<sup>4</sup>

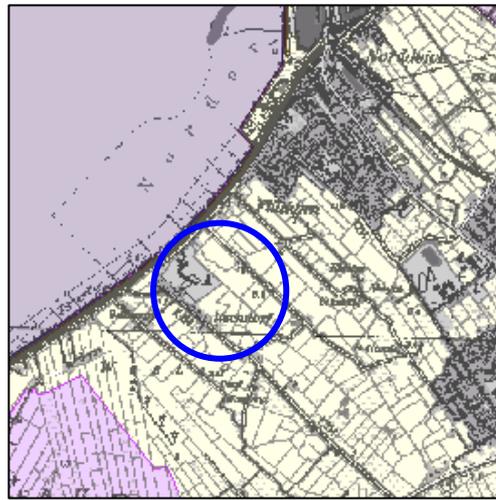
#### Abgrenzungen FFH -Gebiet

(schraffiert)



#### Abgrenzungen EU- Vogelschutz

(hinterlegt, lila)



#### □ Bestandssituation

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt. Nach Norden grenzt der Itzendorfer Zugschloot an das Plangebiet und auch nach Westen und Osten wird die Ackerfläche von Gräben eingerahmt. Im Westen schließt unmittelbar das Siedlungsgehölz des Campingplatzes aus überwiegend standortgerechten Arten an. Nach Norden, Osten und Süden grenzen weitere, offene landwirtschaftliche Flächen an, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt, nur im Norden befinden sich noch Grünlandflächen.

Wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften werden im Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet nicht abgegrenzt.

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind marine, kalkhaltige Schluffe und Tone, die dem Bodentyp der Kalkmarsch zugeordnet werden.<sup>5</sup> Als Oberflächengewässer sind die umgebenen Gräben ausgeprägt, wobei der Itzendorfer Zugschloot als Vorfluter ausgebaut ist. Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt bei unter 100 mm/a. Der Grundwasserleiter ist vollständig versalzt.

<sup>3</sup> Aus interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

<sup>4</sup> aus <http://www.umwelt.niedersachsen>,

<sup>5</sup> LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

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

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die unmittelbare Lage am Nordseecamp im Übergang zur weitgehend offenen, landwirtschaftlich genutzten Marschlandschaft. Die ursprüngliche Eigenart der Marsch ist im deichnahen Bereich durch die bestehende Nutzung des Campingplatzes bereits weitgehend überformt, die Qualität des Landschaftsbildes ist entsprechend eingeschränkt. Doch schließen nach Norden und Osten noch typische Strukturen mit weiten Sichtbeziehungen an.

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt für das Plangebiet keine besondere Bedeutung vor, jedoch werden im Bereich von Itzendorf Warfen, künstlich aus der Erde aufgeschüttete Siedlungshügel, hervorgehoben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### □ Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des Sondergebietes Mobilheimpark zur Errichtung von Chalets sowie der Erschließung sind Flächeninanspruchnahmen von Ackerflächen verbunden, die vor allem infolge der Versiegelung zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, Verminderung der Versickerungsleistung und zum Verlust von Ackerbiotopen führt. Diese versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden als erheblich eingestuft und sind entsprechend in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Im Umweltbericht wird in Anlehnung an die `Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung` des Niedersächsischen Städtetages (2013) die Eingriffsbeurteilung durchgeführt. Grundlage ist zum einen die Bestandsausprägung (Acker), zum anderen der anzunehmende Biotopwert gemäß den Festsetzungen in dem Bebauungsplan – unter Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Umweltbericht legt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung dar und zeigt den erforderlichen Umfang und die Maßnahmen für einen Ausgleich eingriffsbedingter Folgen auf.

Die Gegenüberstellung ergibt, dass mit der Flächeninanspruchnahme ein flächenbezogenes Kompensationsdefizit von **6.151 Werteinheiten** verbleibt. Dementsprechend werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zur vollständigen Kompensation werden in der östlich angrenzenden Marsch auf einer vom Vorhabenträger angekauften Fläche Maßnahmen umgesetzt: Die Intensivgrünlandfläche am Warfer Weg (Gemarkung Westermarsch I, Flur 14, Flurstück 9/1, Größe 1,0024 ha) wird entsprechend des Kompensationserfordernisses als extensives Grünland umgenutzt, wobei die Bewirtschaftungsauflagen den Anforderungen zur Sicherung und Förderung der Brut- und Rastvogelbedeutung des Raumes angepasst sind.

Der Ausgleich für die Gehölzverluste durch die Anbindung an den westlichen Campingplatzbereich erfolgt innergebietlich durch die randliche, 3 m breite, Gehölzpflanzung zur Einbindung in die Landschaft und Bildung eines Siedlungsrandes.

## □ Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>6</sup>

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage unmittelbar am Campingplatz mit randlichen Siedlungsgehölzen sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brut- und unter Beachtung von Meidungsräumen auch Gastvögel zu erwarten. Eine Bedeutung als Bruthabitat von Wiesenbrütern wird aufgrund der randlichen Strukturen als untergeordnet eingestuft. Quartierspotentiale für Fledermäuse liegen nicht vor, jedoch kann die Ackerfläche parallel des Gehölzes als Jagdleitlinie genutzt werden.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche und in geringem Umfang von Gehölzen und Gräben berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfasst:

### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Nur im Bereich der Erschließungsstiche sind Gehölze zu entfernen, so dass zum Schutz von Brutvögeln artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind, die sich auf die Festlegung von Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten beziehen. Auch sind auf der Ackerfläche grundsätzlich auch Nester und Gelege zu erwarten, so dass insgesamt bauvorbereitende Maßnahmen, auch Gehölzfällungen, nur im Winter durchzuführen sind, um ein Ausweichen auf andere Flächen zu ermöglichen und um Tötungen zu vermeiden.

### 2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So geardete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche unmittelbar an einen Campingplatz anschließt und sich durch die Planung die Störfunktion der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird.

### 3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der Ackerfläche und der Gehölzverluste bei den Erschließungsstichen ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß nicht vor, soweit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

---

<sup>6</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Bei den hier betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt es sich um Flächen, die durch den bestehenden Campingplatz vorbelastet sind. Der Verlust der Gehölzbestände kann innergebietlich durch randliche Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Zudem sind in der Umgebung weitere, auch ungestörtere Acker- und Grünlandflächen vorhanden, so dass auch davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Offenraumfunktionen Bsp. für Brutvögel weiterhin erfüllt werden kann.

Der Gastvogel-Teilbereich Flüthörn, der nach aktueller Anfrage bei der Vogelschutzwarte keiner Bewertung zugeordnet werden kann und weiterhin als `Status offen` einzustufen ist, wird zwar durch die Reduzierung um die Plangebietsfläche und der Verschiebung des Meidungsradius verkleinert, aber da der Campingplatz in den Hauptruhezeiten von Herbst bis Frühjahr wenig oder nicht frequentiert wird und das verbleibende, überwiegende Gastvogelgebiet noch in einer zusammenhängenden Größe verbleibt, ist von einer andauernden Bedeutung des Gebietes in der aktuellen Wertigkeit auszugehen. Darüber hinaus werden mit der Umsetzung der externen Kompensationsfläche im räumlichen Umfeld attraktive Brut- und Gastvogelbereiche geschaffen, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion weiterhin erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

**Fazit:** An diesem Standort im Übergang vom bestehenden Campingplatz zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Agrarraum werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Beachtung von Bau- und Gehölzfällzeiten, Erhalt der überwiegenden randlichen Gehölze, Ausgleich der Gehölzverluste) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt.

**Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### 3.3.6 Belange der Wasserwirtschaft

Gemäß dem erstellten Entwässerungsgutachten<sup>7</sup> erfolgt die schadlose Abführung des Oberflächenwassers über das bestehende Graben- und Kanalsystem. Die das Plangebiet begleitenden Gräben entwässern in Richtung Norden in den Itzendorfer Zugschloot, es handelt sich hierbei um einen Hauptvorfluter im Zuständigkeitsbereich des Entwässerungsverbandes Norden.

Die Straßen werden über Straßeneinläufe, die Dachrinnen der Kleingebäude über Fallrohre und die Wege und sonstigen befestigten Flächen des Campingplatzbereiches über Hofeinläufe an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Bei kleineren Niederschlagsereignissen wird das Wasser direkt in den Grünflächen versickern. Bei größeren Niederschlagsereignissen wird das überschüssige Wasser über einen Hofeinlauf der Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Zufahrten entwässern mit einem Quergefälle direkt in den Graben, ebenso wie die Kfz-Stellplätze.

Aktuell besteht eine landwirtschaftliche Nutzung der Planflächen mit einem natürlichen Meliorationsabfluss. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann durch einen entsprechenden Einstau in

<sup>7</sup> Tell Bau GmbH (2015): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Erweiterung Nordsee-Camp Norddeich B Plan 199, Norden, Stand 04.09.2015

die begleitenden Gräben ein ausreichend großes Rückstauvolumen bereitgestellt werden, welches durch die ergänzte Versiegelung der Planflächen erforderlich wird. Die Gräben werden hierfür gereinigt und auf die erforderliche Tiefe gebracht.

Die Erweiterungsflächen auf dem Campingplatz erhalten eine Freigefällekanalisation. Die bestehende Pumpstation auf dem Gelände wird um eine weitere Pumpstation erweitert, die das Siedlungswasser in Richtung der bestehenden Pumpstation des Campingplatzes abführt und aufnimmt. Hinsichtlich der Bemessung wurde von einer maximalen Belegung von 6 Personen pro Mobilheim ausgegangen und entspricht daher einem konservativen Ansatz.

Die Planunterlage setzt einen Teil des bestehenden und in das Plangebiet reinragenden Entwässerungsgrabens bis zur Oberkante des Grabens als Fläche für die Wasserwirtschaft fest. Die Flächen des Itzendorfer Zugschloot befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. In der Planzeichnung ist ein 10 m breiter Grabenräumstreifen für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung festgesetzt.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird großflächig ein Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“ ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO ist bei der geplanten freizeitorientierten Nutzungen anwendbar.

Das Erfordernis nach einer Ausweisung eines Sondergebietes ergibt sich insbesondere durch die Sicherstellung der Freizeitnutzung zum Zweck der Erholung und dem Freizeitwohnen in transportablen Unterkünften. Wesentliches Merkmal ist der zeitlich begrenzte Aufenthalt an den Wochenenden, in den Ferien (Urlaub) oder in der sonstigen Freizeit. Eine Nutzung zum Dauerwohnen (als 1. Wohnsitz oder Nebenwohnsitz gemeldet) ist nicht zulässig. Eine Nutzung als Mobilheim ist nur im Erdgeschoss zulässig. Diese Regelung verhindert eine Nutzung bzw. den Ausbau von Zwischendecken und Scheingeschossen und die Errichtung von zusätzlichen Geschossen, die kein Vollgeschoss sind.

Es wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die Versiegelungsrate wird über die Vorgabe einer maximalen Versiegelung für das gesamte Sondergebiet festgesetzt und setzt sich wie folgt zusammen: die Größe für das einzelne Mobilheim mit maximal 65 m<sup>2</sup> sowie den ergänzenden Freisitz von bis zu 10 m<sup>2</sup>, so dass pro Standplatz für die bauliche Hauptnutzung ca. 75 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden dürfen. Bei einem Ansatz von maximal 50 Mobilheimen ergibt sich eine maximale versiegelte Grundfläche für die baulichen (Haupt-)Anlagen für den Geltungsbereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 75 m<sup>2</sup> x 50 = 3.750 m<sup>2</sup>.

Die überbaubaren Flächen für die Hauptanlagen sind an der Vorhabenplanung orientiert festgesetzt. Kleinräumige Verschiebungen einzelner Häuser sind mit getroffenen Festsetzungen der Baugrenzen möglich, ohne dass sich Veränderungen hinsichtlich der Flächenbilanzierung ergeben würden.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 3,70 m definiert und ermöglicht somit landschaftsverträgliche und typische Mobilheime/ Chalets. Die Baugrenzen sind vorhabenorientiert mit 2 m bis 5 m Abstand zu den Straßenverkehrsflächen sowie den Grünflächen festgesetzt.

## 4.2 Verkehrsflächen

Die Flächen für die innere Erschließung werden als private Verkehrsfläche festgesetzt, wobei ein Erschließungsstich im Nordwesten ausschließlich als reine Fußwegeverbindung ausgebildet wird. Für die erforderliche Erschließung ist es erforderlich, den benachbarten Grünstreifen an zwei Stellen zu queren. Dieser Grünstreifen wurde im Bebauungsplan Nr. 86 mit einem Pflanzgebot belegt und war für die Kompensation des Bebauungsplanes Nr. 86 erforderlich. Die Umwandlung von Pflanzflächen in Erschließungsflächen erfordert einen weiteren Kompensationsbedarf, der berücksichtigt wird.

Ergänzend werden 57 private Pkw-Stellplätze vorgesehen, die entlang der nordwestlichen Grenze realisiert werden, damit die eigentlichen Mobilheimplätze weitgehend vom Autoverkehr frei bleiben. Die sich im Süden anschließende Verkehrsstrasse (Notzufahrt) mit begleitendem Bankett wird - wie alle Straßenverkehrsflächen im Plangebiet - als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 4.3 Grünflächen/ Spielflächen

Zur Eingrünung des Plangebietes sind die randlichen Bereiche zur freien Landschaft hin als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 25 a BauGB dicht mit standortheimischer Gehölze der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Ordnung soll ca. 12 – 15 % betragen. Ausfälle sind zu ersetzen. Zu verwenden sind bei Bäumen 3-4 mal verpflanzte Qualitäten, Stammumfang mind. 16/18 cm, mB. und bei Sträuchern mindestens 2-mal verpflanzte Gehölzqualitäten, Mindestgröße 100 – 150 cm, 3-5 Triebe.

Innerhalb des Gebietes ist eine private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen und entsprechend planerisch abgesichert. Dort sind Einrichtungen und Anlagen für sportliche und spielerische Zwecke zulässig. Die Ausstattung der Grünfläche mit einem attraktiven Spielangebot wird auf Ebene des Durchführungsvertrages gesichert.

Im Nordosten schließt an die Bauflächen eine private Grünfläche an, die ergänzend mit der Zweckbestimmung Gewässerräumstreifen festgesetzt ist. Diese darf weder bebaut noch bepflanzt werden.

## 4.4 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden keine Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich.

## 4.5 Wasserrechtliche Festsetzungen

Der bestehende Graben entlang der nordwestlichen Grenze wird mit seinem in das Plangebiet hereinragenden Bereich als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und dient der Oberflächenentwässerung sowohl im Plangebiet als auch weiträumiger für die angrenzenden Bereiche. Dieser Graben entwässert in den nördlich verlaufenden „Itzendorfer Zugschloot“.

Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgte gemäß dem Entwässerungskonzept, welches im Ergebnis diesen Planunterlagen zugrunde liegt. Für die erforderliche Grabenräumung des „Itzendorfer Zugschlootes“ wird entlang der südlichen Grabengrenze ein 10 m breiter Räumstreifen berücksichtigt, der von baulichen Anlagen und Bepflanzungen frei bleiben muss. Die Vorgaben der Verbandssatzung des Unterhaltungsverbandes sind zu beachten.

Im Bereich der Pkw-Stellplätze ist die Räumung des Entwässerungsgrabens problemlos möglich, so dass in diesem Bereich auf einen separat ausgewiesenen Räumstreifen verzichtet werden kann.

## 5 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Geltungsbereich</b>	<b>18.586 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet "Mobilheimpark"	11.970 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	2.914 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stellplatzfläche	959 m <sup>2</sup>
Fläche für die Wasserwirtschaft	903 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Räumstreifen = 840 m <sup>2</sup> - Spielplatz = 168 m <sup>2</sup> - Anpflanzung = 832 m <sup>2</sup>	1.840 m <sup>2</sup>

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Wärme- und Fernmeldeversorgung erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den OOWV.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Schmutzwasserkanalisationsnetz der Stadt Norden. Eine erforderliche Pumpstation befindet sich auf dem Gelände des Campingplatzes und wird bedarfsgerecht erweitert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Aurich. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Der Brandschutz als Grundschutz obliegt der Stadt Norden. Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf dem Gelände des Campingplatzes befinden sich heute bereits einige Wasserentnahmestellen, die für die Löschwasserversorgung herangezogen werden können. Seitens des Vorhabenträgers werden im Plangebiet Stellen für die Erweiterung der Löschwasserentnahmestellen vorgesehen, hierzu laufen die Abstimmungsgespräche.

### 5.3 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss (Rat)
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

Die Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V als Anlage beigefügt.

Norden den .....

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

## Teil II der Begründung: Umweltbericht

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden beabsichtigt mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Angebotes für Mobilheimstandplätze in Norden-Norddeich zu schaffen.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (97. Flächennutzungsplanänderung).

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Mobilheimpark“ vorgesehen, die Erschließung wird über Anbindungen an den bestehenden Campingplatz gewährleistet. Zudem werden bestandsorientiert Wasserflächen sowie auch private Grünflächen festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von 18.586 m<sup>2</sup>, derzeit überwiegend intensiv genutzter Ackerflächen sowie Teile des Gehölzstreifens zum bestehenden Campingplatz und Querung des Entwässerungsgrabens.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>18.586 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet "Mobilheimpark"	11.970 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	2.914 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stellplatzfläche	959 m <sup>2</sup>
Fläche für die Wasserwirtschaft	903 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche - Räumstreifen = 840 m <sup>2</sup> - Spielplatz = 168 m <sup>2</sup> - Anpflanzung = 832 m <sup>2</sup>	1.840 m <sup>2</sup>

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

### 1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</b>	
<p>(1) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Planung entspricht diesem Grundsatz insofern, als dass eine durch angrenzende Campingplatznutzung geprägte und vorbelastete Fläche beansprucht wird.</p> <p>Gefährdungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 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.</p>
<p>(2) dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, insbesondere (zusammengefasst)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen</li> <li>2. Natürlich vorkommender Ökosysteme,</li> <li>3. Lebensgemeinschaften und Biotope in struktureller und geografischer Eigenart</li> </ol>	<p>Der ackerbaulich genutzte 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 nur in geringem Maße eingeschränkt, überwiegend erhalten und nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen.</p>
<p>(3) Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. biologische Funktionen, Stoff- und Energieflüsse, sowie landschaftliche Strukturen,</li> <li>2. Böden (Funktion im Naturhaushalt)</li> <li>3. Meeres- und Binnengewässer,</li> <li>4. Luft und Klima,</li> <li>5. Wildlebende Tiere und Pflanzen,</li> <li>6. Selbst regulierender Ökosysteme</li> </ol>	<p>Besonders empfindliche oder gefährdete Bestandteile des Naturhaushaltes sind von der Planung nicht direkt betroffen.</p> <p>Die den Standort umgebenden und prägenden Gräben werden übernommen.</p> <p>Das Maß der Bodeninanspruchnahmen ist - vorhabenbezogen - gering.</p> <p>Dennoch nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden nach der Eingriffsregelung ausgeglichen.</p>
<p>(4) Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften</li> <li>2. Geeignete Flächen für Erholung in der freien Landschaft</li> </ol>	<p>Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche, die im Umfeld noch weiter genutzt wird und durch Ausgleichspflanzungen vom Sondergebiet abgeschirmt wird. Eine Beeinträchtigung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes ergibt sich somit nicht.</p> <p>Mit dem Mobilheimpark wird ein bisher unterrepräsentiertes touristisches Angebot aufgestellt, was zur Steigerung des Erholungswertes der Region beiträgt.</p>
<p>(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.</p>	<p>Mit der unmittelbaren Arrondierung an den bestehenden Campingplatz mit Nutzung der Infrastruktur wird dem Ziel im Grundsatz entsprochen.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (...) sind zu erhalten.	Zur Verwirklichung des Zieles werden randliche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen und prägende Strukturen (Gräben) werden weitgehend erhalten.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
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 seltenen Bodenfunktionen betroffen sind. Es handelt sich um einen intensiv bearbeiteten Ackerstandort. Die Einstufung als Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit entspricht der intensiven Ackernutzung. Bei der Planung wird der Vermeidungsansatz mit der Reduzierung der Versiegelung auf das vorhabenbezogene Minimum berücksichtigt. Es verbleiben dennoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens, die gemäß der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.	Für den Mobilheimstandplatz ist eine Bodenbefestigung für die Aufstellfläche, Freisitz sowie PKW-Stellplatz pro Mobilheimplatz von 75 m <sup>2</sup> vorgesehen, so dass zzgl. Nebengebäude und PKW Stellplätzen eine versiegelte Fläche von rd. 4.900 m <sup>2</sup> vorliegt. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge und Kontaminationen zu vermeiden.
Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten.  Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Aufgrund der auf das Minimum reduzierten Versiegelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten. Zur Regulierung des Oberflächenabflusses ist ein Ablauf in den angrenzenden Wasserzug (Itzendorfer Zugschloot) vorgesehen. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung erfolgt in einem erstellten Entwässerungskonzept.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
<b>Schutzgebiete und geschützte Objekte</b>	
Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, aber es liegt innerhalb eines für Gastvögel wertvollen Bereichs. Dieser Gastvogel-Teilbereich Flüthörn ist nach aktueller Anfrage bei der Vogelschutzwarte weiterhin als `Status offen` einzustufen, da nur wenige Zählergebnisse vorliegen und diese nicht zu einer Bewertung führen. Mit den Vordeichflächen ist neben der Fortführung des EU-Vogelschutzgebietes auch die Ausweisung des FFH-Gebietes und des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer verbunden (vgl. Abb. 1). Beeinträchtigungen des Nationalparks sind vor dem Hintergrund der bestehenden Erholungsnutzungen und der fehlenden ökologischen Wechselbeziehungen zwischen Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.	

<b>Landschaftsrahmenplan<sup>8</sup></b>	
Im Plangebiet liegen keine, aus kreisweiter Sicht, für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.	Durch die Festsetzung der randlichen Eingrünung sind keine über das Plangebiet hinausgehenden Störungen und Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 1.2.2 Ziele des Artenschutz

### Rechtliche Grundlage

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>9</sup>

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

### Situation im Plangebiet

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage unmittelbar am Campingplatz mit randlichen Siedlungsgehölzen sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brut- und unter Beachtung von Meidungsräumen auch Gastvögel zu erwarten. Eine Bedeutung als Bruthabitat von Wiesenbrütern wird aufgrund der randlichen Strukturen als untergeordnet eingestuft. Quartierspotentiale für Fledermäuse liegen nicht vor, jedoch kann die Ackerfläche parallel des Gehölzes als Jagdleitlinie genutzt werden.

Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus der Gruppe der Amphibien, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche und in geringem Umfang von Gehölzen und Gräben berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfasst:

#### 1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Nur im Bereich der Erschließungsstiche sind Gehölze zu entfernen, so dass zum Schutz von Brutvögeln artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind, die sich auf die Festlegung von Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten beziehen. Auch sind auf der Ackerfläche grundsätzlich auch Nester und Gelege zu erwarten, so dass insgesamt bauvorbereitende Maßnahmen, auch Gehölzfällungen, nur im Winter durchzuführen sind, um ein Ausweichen auf andere Flächen zu ermöglichen und um Tötungen zu vermeiden.

<sup>8</sup> Landkreis Aurich, 1996

<sup>9</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

## 2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear- tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche unmittel- bar an einen Campingplatz anschließt und sich durch die Planung die Störwirkung der Nut- zungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird.

## 3.) Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Mit der Inanspruchnahme der Ackerfläche und der Gehölzverluste bei den Erschließungs- stichen ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß nicht vor, soweit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei den hier betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt es sich um Flächen, die durch den bestehenden Campingplatz vorbelastet sind. Der Verlust der Ge- hölzbestände kann innergebietlich durch randliche Gehölzpflanzungen ausgeglichen wer- den. Zudem sind in der Umgebung weitere Acker- und Grünlandflächen vorhanden sind, so dass auch davon auszugehen ist, dass auch die ökologische Funktion der betroffenen Of- fenraumfunktionen Bsp. für Brutvögel weiterhin erfüllt werden kann.

Der Gastvogel-Teilbereich Flüthörn, der nach aktueller Anfrage bei der Vogelschutzwarte keiner Bewertung zugeordnet werden kann und weiterhin als `Status offen` einzustufen ist, wird zwar durch die Reduzierung um die Plangebietsfläche und der Verschiebung des Mei- dungsradius verkleinert, aber da der Campingplatz in den Hauptruhezeiten von Herbst bis Frühjahr wenig oder nicht frequentiert wird und das verbleibende, überwiegende Gastvo- gelgebiet noch in einer zusammenhängenden Größe verbleibt, ist von einer andauernden Bedeutung des Gebietes in der aktuellen Wertigkeit auszugehen. Darüber hinaus werden mit der Umsetzung der Kompensationsfläche im räumlichen Umfeld attraktive Brut- und Gastvogelbereiche geschaffen, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass die ökolo- gische Funktion weiterhin erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

**Fazit:** An diesem Standort im Übergang vom bestehenden Campingplatz zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Agrarraum werden unter Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaß- nahmen (Beachtung von Bau- und Gehölzfällzeiten, Erhalt der überwiegenden randlichen Ge- hölze, Ausgleich der Gehölzverluste) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt.

### **1.2.3 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, aber die Freiflächen östlich des Seedei- ches gelten als für Gastvögel wertvolle Bereiche.<sup>10</sup>

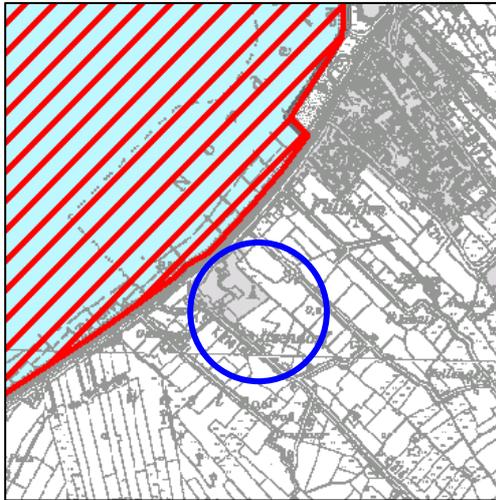
Das geplante Vorhaben grenzt in einem Abstand von etwa 500 m an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Aus interaktive Umweltkarte der Umweltverwaltungen Niedersachsen

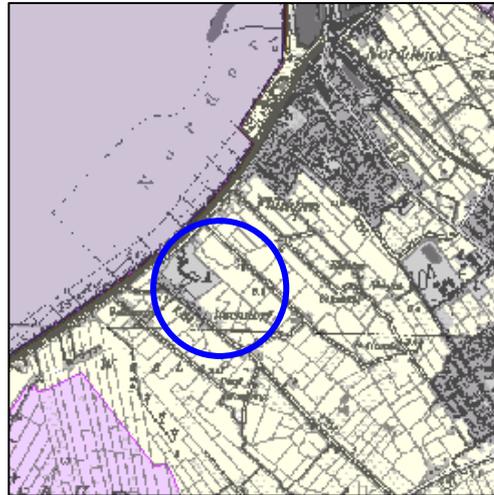
<sup>11</sup> aus <http://www.umwelt.niedersachsen>,

## Lage des Plangebietes zu Natura-2000 Gebieten

### Abgrenzungen FFH -Gebiet



### Abgrenzungen EU- Vogelschutz



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 § 34 BNatSchG 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 § 34 (2) BNatSchG 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 § 34 (3)

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

Die zur Umsetzung der FFH-Richtlinie bezeichneten Flächen des Nationalparks dienen der Bewahrung und Wiederherstellung 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, oligotroph- bis mesotrophe Gewässer sowie
- die nicht prioritären Tier- und Pflanzenarten Seehund, Schweinswal, Meeresneunauge, Sumpf-Glanzkraut.

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

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 Bestandssituation mit den Gebäuden und Anlagen sowie den bestehenden menschlichen Aktivitäten auf dem Campingplatz und den insgesamt touristisch genutzten Bereichen Norddeichs liegt bereits eine Vorbelastung/Beanspruchung des Raumes vor.

Mit der Planung erfolgt eine Erweiterung des Campingplatzgeländes um einen Mobilheimstandplatz, der unmittelbar an den bestehenden Platz anschließt und zur angrenzenden freien Landschaft einen abschirmenden Gehölzsaum aus standortgerechten Gehölzen vorsieht.

So ist mit der Nutzung dieses vorbelasteten Raumes, der randlich vorgesehenen Grün- bzw. Gehölzflächen und der, dem EU-Vogelschutzgebiet abgewandten Lage, sind mit der Planung keine Beeinträchtigungen (optische und akustische Beunruhigung etc.) auf 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 zu erwarten.

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

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

---

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme erfolgt auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen, vorliegender Fachdaten und der Erfassung der Realnutzungen (Stand 4/2015).

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv ackerbaulich (A) genutzt. Nach Norden grenzt der Itzendorfer Zugschloot an das Plangebiet und auch nach Westen und Osten wird die Ackerfläche von Gräben eingerahmt. Diese Gräben sind zur Entwässerung gradlinig und im Trapezprofil angelegt, neben Schilf überwiegen grasreiche Hochstauden (Rispengräser, Knaulgras, Brennessel, Klebkraut, Zottiges Weidenröschen, etc.). Im Westen schließt unmittelbar das Siedlungsgehölz des Campingplatzes aus überwiegend standortgerechten Arten (Weide, Kirsche, Rosen, Holunder, Eschen) an, das in zwei Querungen für die Erschließung beansprucht wird.

Nach Norden, Osten und Süden grenzen weitere, offene landwirtschaftliche Flächen an, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt, nur im Norden befinden sich unmittelbar Grünlandflächen, die durch einem Graben zum Acker getrennt ist.

Im Süden schließt an die Itzendorfer Straße die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes (LSG AUR 31) an, welches im Kern auch das gleichnamige EU-Vogelschutzgebiet einschließt. Die Bedeutung der Plangebietsflächen für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgt auf Grundlage der Biotopkartierung und der Einschätzung des Gebietes nach Auskunft der Vogelschutzwarte bezüglich des Gastvogelgebietes (Status offen). In der Gehölzanpflanzung des bestehenden Campingplatzes ist eine ubiquitäre, an die Anwesenheit des Menschen gewöhnte Gehölzbrüterpopulation zu erwarten. Auf den intensiv bewirtschafteten Ackerfläche sind zum einen in eingeschränktem Maße auch Brutvögel des Offenlandes zu erwarten, zum anderen umfassen diese Flächen auch das Gastvogelgebiet Flüthörn (Teilgebietsnummer 1.2.06.08). Zur Einschätzung der Gebietswertigkeit des Plangebietes als wertvoller Bereich für Gastvögel ist bei der staatl. Vogelschutzwarte eine Anfrage der Gebietskategorie (Status offen) gestellt worden. Im Ergebnis (Mail vom 27.07.2015) liegen nur sehr wenige Zählergebnisse zum Teilgebiet Flüthörn vor, so dass eine Bewertung nicht möglich ist. Im Gebietsbewertungsbogen sind 7 Gastvogelarten bzw. -gruppen im Erfassungsjahr 2009 und 2010 festgestellt worden (Saatgans, Kurzschnabelgans, Blässgans, Stockente, Großer Brachvogel, Sturmmöwe und Wasservögel). Nach Einschätzung der Vogelschutzwarte war die Beobachtung der Kurzschnabelgänse einmalig, „so dass diese nicht zu einer Bewertung führen kann und das Teilgebiet weiterhin als `Status offen` eingestuft wird“.

Für den Bereich südlich der Itzendorfer Straße liegen Brut- und Rastvogelarten aus anderen Planvorhaben vor. An Brutvögeln sind südlich der Itzendorfer Straße mit Schilfrohrsänger und Blaukehlchen Arten der schilfreichen Gräben am häufigsten vertreten, an Wiesenbrütern kommen mit deutlich geringeren Brutpaaren Austernfischer, Kiebitze und Feldlerchen vor. Dennoch erfolgt nach Schreiber (2012) für das südlich von Itzendorf gelegene Teilgebiet die Einstufung als Brutgebiet landesweiter Bedeutung.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Schreiber Umweltplanung (2012): Bewertung ökologischer Gutachten für Potenzialflächen zur Errichtung von Windkraftanlagen auf dem Gebiet der Stadt Norden

Wertvolle Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften werden im Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet nicht abgegrenzt.

### **2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft**

Ausgangspunkt der Bodenbildung sind marine, kalkhaltige Schluffe und Tone, die dem Bodentyp der Kalkmarsch zugeordnet werden. Aufgrund der vorliegenden Marschböden liegt eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit vor, so dass entsprechend diesem Bodentypen ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der natürlichen Bodenfruchtbarkeit herausgestellt wird.<sup>13</sup>

Das Plangebiet befindet sich nach dem NIBIS Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) auch am Rand von potentiell sulfatsauren Böden. Bei Aushub von Bodenmaterial sulfatsaurer Böden können Oxidationsvorgänge (Zufuhr von Luftsauerstoff) Säuren und Sulfate freisetzen. Bei entsprechend niedrigen pH-Werten wird zudem die Löslichkeit von gebundenen Schwermetallen erhöht. Dies führt dazu, dass sich Sickerwasserzusammensetzungen entwickeln können, die eine Gefährdung des Grundwassers darstellen können. Darüber hinaus können als Folge dieser Oxidation geogen entstandene Böden die Charakteristika eines Abfalls aufweisen, so dass auch eine Deponierung des Aushubmaterials in Betracht gezogen werden muss.

Daher wird auf die vom LBEG herausgegebenen Handlungsempfehlungen in „Geofakten 24 - Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ und „Geofakten 25 - Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potentiell) sulfatsauren Sedimenten“ hingewiesen.

Als Oberflächengewässer sind die umgebenen Gräben ausgeprägt, wobei der Itzendorfer Zuschloot als Vorfluter ausgebaut ist. Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt bei unter 100 mm/a. Der Grundwasserleiter ist vollständig versalzt.

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

Nach dem Landschaftsrahmenplan liegt für das Plangebiet keine besondere Bedeutung vor, jedoch werden im Bereich von Itzendorf Warfen hervorgehoben.

### **2.1.3 Landschaft/Ortsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die unmittelbare Lage am Nordseecamp im Übergang zur weitgehend offenen, landwirtschaftlich genutzten Marschlandschaft. Die ursprüngliche Eigenart der Marsch ist im deichnahen Bereich durch die bestehende Nutzung des Campingplatzes und der darüber hinaus bestehenden touristischen Infrastruktur bereits weitgehend überformt, die Qualität des Landschaftsbildes ist entsprechend eingeschränkt. Doch schließen nach Norden und Osten noch typische Strukturen mit weiten Sichtbeziehungen an.

---

<sup>13</sup> LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

### **2.1.4 Mensch**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.<sup>14</sup>

Wohnnutzungen im weiteren Umfeld sind mit den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen im Süden an der Kreisstraße zu berücksichtigen, die dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzuordnen sind. Im Norden liegt, getrennt durch Grünlandflächen, ein Pferdehof.

Im derzeitigen Zustand kommt der nicht unmittelbar erschlossenen Ackerfläche keine Bedeutung für Erholung und Freizeit zu.

### **2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

## **2.2 Wechselwirkungen**

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

In Bezug auf die Erholungseignung ist neben der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieser offenen und weit einsehbaren Landschaft, auch die Lage zum Deich, zur Nordsee, sowie zu den vorhandenen Erholungsinfrastruktureinrichtungen im Zusammenhang mit dem Tourismusschwerpunkt Norddeich ausschlaggebend.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen. So ist von einer Beibehaltung der ackerbaulichen Nutzung sowie des durchgängigen Gehölzstreifens am vorhandenen Campingplatz und durchgängigen Grabenverlauf auszugehen.

## **2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes prognostiziert. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199b V sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Sondergebiet, Zweckbestimmung Mobilheimpark auf 11.970 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Sondergebiets wird aufgrund der Festsetzungen, dass die einzelnen (bis zu 50) Mobilheime eine Grundfläche von maximal 65 m<sup>2</sup>, zzgl. 10 m<sup>2</sup> überdachten Freisitz umfassen, so dass insgesamt eine Versiegelung von etwa 75 m<sup>2</sup> pro Platz anzunehmen ist,
- Anpflanzung auf 832 m<sup>2</sup> zur randliche Eingrünung und zum Ausgleich,

---

<sup>14</sup> Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

- private Straßenverkehrsfläche auf 2.914 m<sup>2</sup>,
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für die Stellplätze und einen Fußweg auf 959 m<sup>2</sup>,
- Private Grünfläche auf insgesamt rd. 1.840 m<sup>2</sup>,
- Wasserfläche auf 903 m<sup>2</sup>, die die Grabenfläche im Nordwesten des Plangebietes umfassen.

#### **2.4.1 Auswirkungen auf Biotopstrukturen, biologische Vielfalt, Boden- und Wasserhaushalt**

Mit der Umsetzung des Sondergebietes Mobilheimpark zur Errichtung von Chalets sowie der Erschließung sind Flächeninanspruchnahmen von Ackerflächen, Verluste von Gehölzbeständen und Grabenüberbauungen verbunden, die vor allem infolge der Versiegelung zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, Verminderung der Versickerungsleistung und zum Verlust von Ackerbiotopen führt. Diese versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden als erheblich eingestuft und sind entsprechend in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Neben der Versiegelung der Böden mit entsprechenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind auch Beeinträchtigungen/Gefährdungen durch sulfatsaure Böden zu beachten. Daher sind in Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde entsprechende Untersuchung durchzuführen bzw. bei Verunreinigungen entsprechende Schutz- und Reinigungsmaßnahmen umzusetzen.

#### **2.4.2 Auswirkungen auf Klima/Luft**

Mit Verwirklichung der Planung sind wegen der nur geringen Versiegelung bei ansonsten gärtnerischer Nutzung sowie der Eingrünungsmaßnahmen keine über die Örtlichkeit hinausgehenden Änderungen des Klimas oder der lufthygienischen Situation zu erwarten.

#### **2.4.3 Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild**

Vor dem Hintergrund der bestehenden eingeschränkten Ausgangsqualitäten des Landschaftsbildes und der bestehenden Vorbelastungen sowie der Gehölzeingrünung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild mit der Planung zu erwarten.

#### **2.4.4 Mensch**

Im weiteren Verfahren wird ein Lärmschutzgutachten erstellt.

#### **2.4.5 Kultur- und Sachgüter**

Kultur und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

#### **2.4.6 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.

## 2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da die Versiegelung von Grundflächen auf das Mindestmaß reduziert und vorhabenbezogen festgesetzt wird.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Gräben werden diese als Wasserflächen im Bebauungsplan gesichert.

Um die landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes sicherzustellen, wird an den Rändern des Sondergebietes eine Anpflanzung von Gehölzen gemäß BauGB § 9 [1] 25 a umgesetzt.

Beachtung der vom LBEG herausgegebenen Handlungsempfehlungen in „Geofakten 24 - Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ und „Geofakten 25 - Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potentiell) sulfatsauren Sedimenten“.

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen sind im Zuge der Bauausführungen verdichtete Bodenbereiche aufzulockern und zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien einzusetzen.

### 2.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### Gehölzpflanzungen

Entlang der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze sind zur Eingrünung des Mobilheimparks standortheimische Gehölze der beigefügten Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in Pflanzabständen von ca. 1,2 m. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Ordnung soll ca. 12 –15 % betragen, mit Pflanzqualitäten: 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang min. 16/18 cm, mB. Für Sträucher sind mindestens 2-mal verpflanzte Gehölzqualitäten mit Mindestgrößen von 100 – 150 cm, 3-5 Triebe, zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.

#### Liste geeigneter Gehölzarten

##### 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

### 2.5.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Für die durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründeten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft (hier Boden, Arten und Lebensgemeinschaften) ist die Eingriffsregelung durchzuführen.

So wird im Folgenden in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) die Eingriffsbeurteilung auf Grundlage der Biotopstrukturen durchgeführt. Grundlage ist zum einen die Bestandsausprägung (Acker), zum anderen der anzunehmende Biotopwert gemäß den Festsetzungen in dem Bebauungsplan – unter Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

#### Biotopwertbilanzierung

Biotoptyp Bestand	Größe (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche	17.587	1	17.587
Graben	903	2	1.806
Bestandsgehölze (angrenzender Campingplatz – B-Plan Nr. 86)	96	3	288
<b>Summe</b>	<b>18.586</b>		<b>19.681</b>

Biototypen/Nutzungen	Größe (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Sondergebiet</b>	<b>11.970</b>		
max. Versiegelung (50 x 75 m <sup>2</sup> )	3.750	0	0
Freiflächen als Scherrasen, o.ä.	8.220	1	8.220
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>2.914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stellplätze und Fußweg</b>	<b>959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>1.840</b>		
Gewässerräumstreifen	840	1	840
Kinderspielplatz	168	1	168
Eingrünung mit standortgerechten Gehölzpflanzungen	832	3	2.496
<b>Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben)</b>	<b>903</b>	<b>2</b>	<b>1.806</b>
<b>Summe</b>	<b>18.586</b>		<b>13.530</b>

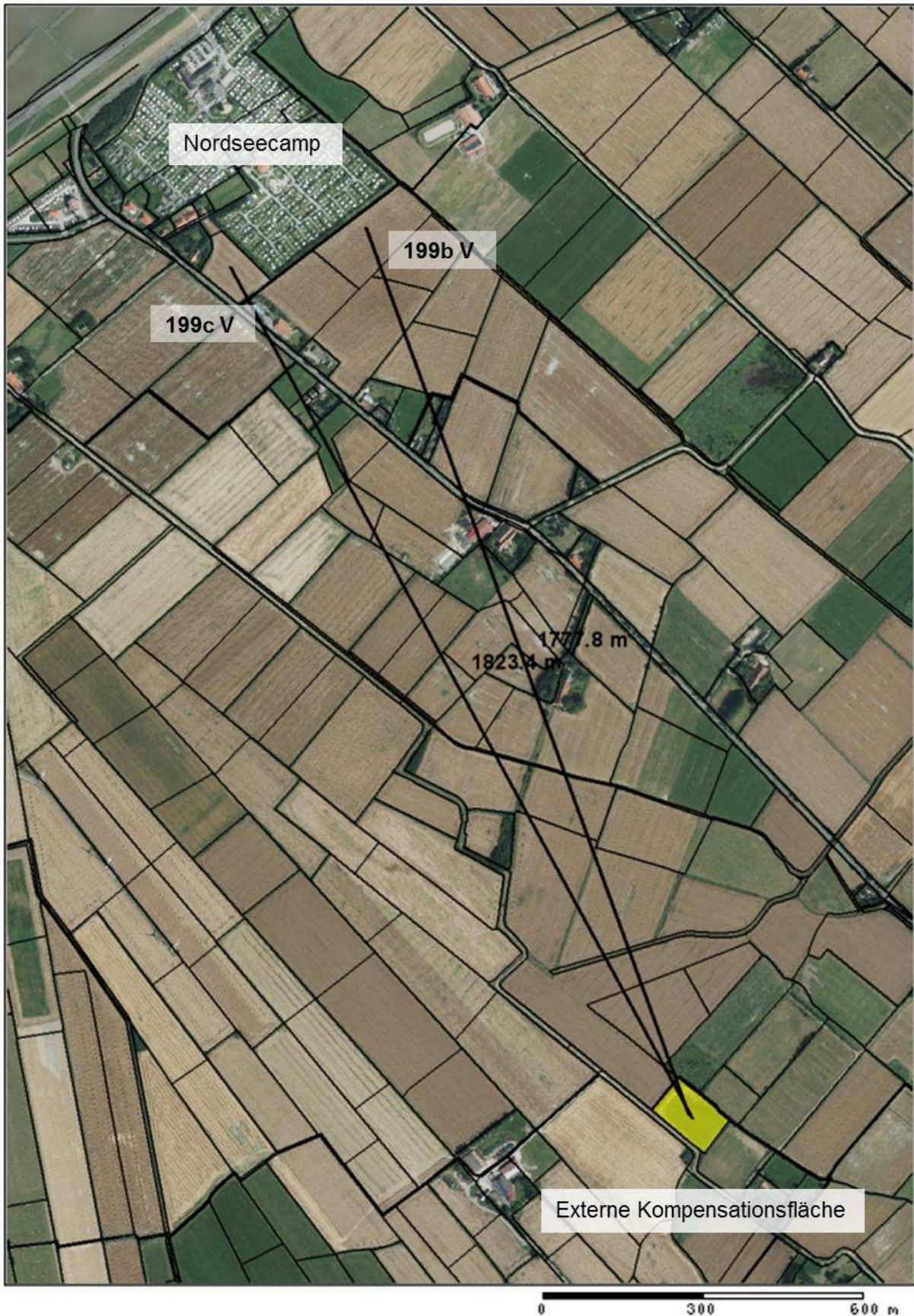
Die Gegenüberstellung zeigt, dass mit der Flächeninanspruchnahme ein flächenbezogenes Kompensationsdefizit von **6.151 Werteinheiten** verbleibt. Dementsprechend werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## Externe Kompensationsfläche

Für die Kompensation steht eine ausreichend große Fläche in räumlichem Zusammenhang innerhalb der Marsch zur Verfügung (Gemarkung Westermarsch I, Flur 14, Warfer Weg Flurstück 9/1. Größe 1,0024 ha). Die Fläche ist vom Vorhabenträger angekauft worden. Es handelt sich um ein intensiv genutztes Mähgrünland, das von größeren Entwässerungsgräben umschlossen ist. Zur Entwicklung einer artenreichen Dauergrünlandfläche mit Sicherung von Brut- und Gastvogelhabitaten werden auf Grundlage der natürlichen Vernässung Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt.

Um die Ziele für artenreiches Feuchtgrünland mit Brut- und Rastvogelfunktion umzusetzen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Ausschließlich Nutzung als Dauergrünland,
- Festlegung von Bewirtschaftungszeiten, um eine ungestörte Brutzeit für Wiesenbrüter zu gewährleisten.
- Herbstliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes, um einen kurzrasigen Bestand für die Wiesenbrüter im Frühjahr zu schaffen, und um Dominanzbestände von Flatterbinse, krausem Ampfer, Brennessel, Ackerkratzdistel und Rasenschmiele einzudämmen.
- Keine Entwässerungsmaßnahmen auf der Grünlandfläche zur Entwicklung von standortgerechter Feuchtvegetation.



Lageübersicht der Kompensationsfläche am Warfer Weg zu den vorhabenbezogenen Bauungsplangebiet Nr. 199b V und Nr. 199c V (Abbildung unmaßstäblich)

Im Einzelnen werden für die Fläche folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:

- Kein Umbruch der Fläche, Nachsaat nur in Abstimmung mit der UNB.
- Keine Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Anlage von Gräben);
- Abhängen ggf. vorhandener Abläufe in die umgebenden Gräben,
- Kein Einsatz von Insektiziden und Herbiziden, keine Düngung (ggf. in Abstimmung mit der UNB),
- Kein Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche,
- Keine maschinelle Bearbeitung (Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen) vom 01.03 bis 15.06,
- Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähgutes,
- Bei Weidenutzung Beschränkung der Beweidungsdichte auf 1 Rind/ha bis 30. Juni, später höhere Beweidungsdichten zulässig; Auftrieb ab dem 1. Mai; Abtrieb bis 1. November,
- Bei Weide- und Mähweidenutzung keine Zufütterung, keine Portionierung der Fläche,
- Durchführung einer Herbstmahd bis zum 31.10 jeden Jahres.

Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen (z.B. Kalkung, Mahd- und Weidetermine) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich mit der Umsetzung des Planvorhabens auszuführen.

Mit der Umsetzung der o.g. Bewirtschaftungsauflagen auf der insgesamt 10.024 m<sup>2</sup> großen Fläche und durch Zulassen einer natürlichen Vernässung der Flächen (ohne Entwässerungsmaßnahmen) ist eine Entwicklung sowohl von Feuchtgrünland- als auch von Extensivgrünlandarten zu erwarten.

Der Kompensationswert der Fläche ergibt sich aus dem Ausgangswert der Fläche (Intensivgrünland Wertstufe 2) und dem Flächenwert nach Umsetzen der Maßnahmen (gemäß dem Entwicklungsziel). Für die Entwicklung von Feuchtgrünland ist eine Wertstufe 4 anzusetzen, während für sonstiges feuchtes Extensivgrünland die Wertstufe 3 anzusetzen ist. Bei einem anteilig veranschlagten Potenzial zur Entwicklung von Feuchtgrünland auf 50 % der Fläche (5.012 m<sup>2</sup> => Aufwertung um Wertfaktor 2 auf Wertstufe 4) beläuft sich der Kompensationsflächenwert auf 10.024 Werteinheiten. Für die restliche Fläche von 5.012 m<sup>2</sup> beläuft sich bei einer Aufwertung um Wertfaktor 1 die Aufwertung auf 5.012 Werteinheiten, so dass insgesamt auf der Fläche ein Kompensationswert von 15.036 Werteinheiten erzielt werden kann.

Demgegenüber verbleibt ein Kompensationsdefizit aus dem Bebauungsplan Nr. 199b V von 6.151 Werteinheiten, das auf der externen Kompensationsfläche umzusetzen ist. Die Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199c V ergeben, sollen gemeinsam auf gleicher Fläche umgesetzt werden.

#### **Kompensationsflächenbilanz:**

Kompensationswert der externen Fläche am Warfer Weg:	15.036 WE
- Kompensationsbedarf aus B-Plan Nr. 199b V	- 6.151 WE
Gesamtbilanz (verbleibender Restwert):	8.885 WE
- Kompensationsbedarf aus B-Plan Nr. 199c V	- 6.287 WE
Verbleibender Restwert:	2.598 WE

Wie die Gegenüberstellung zeigt, reicht die Fläche aus, um einen vollständigen Ausgleich durch Umsetzung der Maßnahmen zu erzielen.

## **2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Lage im Außenbereich widerspricht zunächst den Vorgaben der Landesraumordnung und der Baugesetzgebung, die einer Innenentwicklung und der Nachverdichtung den Vorzug gibt vor einer Entwicklung im Außenbereich. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass es sich um die unmittelbare Erweiterung eines bestehenden Campingplatzes einschließlich Erschließung, Gastronomie etc. handelt.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden interne Pkw-Stellplatz- und Erschließungsvarianten geprüft. Die hier vorliegenden Festsetzungen beruhen auf dem optimierten Planungsstand unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des vorliegenden konkreten Nutzungskonzeptes.

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **3.1 Verfahren und Schwierigkeiten**

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan sowie gängiges Kartenmaterial ausgewertet. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2015. Die Bilanzierung wurde nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt.

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

**Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 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.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Norden beabsichtigt, in Ergänzung des Nordseecamps die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung eines erweiterten touristischen Angebotes zu schaffen und die Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“ festzusetzen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Ackerfläche dar, die von Gräben gesäumt wird. In der Planung ist innerhalb der Sondergebietsausweisung die randliche Anpflanzung standortgerechter Gehölze zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Darüber hinaus sind private Grünfläche (Spielplatz, Gehölzanpflanzungen, Gewässerräumstreifen) sowie Wasserflächen bzw. bestandssichernd dargestellt bzw. umzusetzen.

Dennoch ergeben sich durch Inanspruchnahme von Ackerflächen und der anzunehmenden Versiegelung für die Erschließung und der Befestigung der Mobilheimstellplätze etc. Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen, die einen Ausgleich erforderlich machen. Trotz interner Ausgleichsflächen zur randlichen Eingrünung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

Für den Menschen bzw. für anschließende Wohnnutzungen werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

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

Artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

---

## **Anlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V**

---

- (1) IEL (2015): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: Vorhabenbezogene Bebauungspläne Nr. 199c V und 199b V Erweiterung Nordseecamp“ in Norddeich. Bericht Nr. 3693-15-L2, Aurich, 08. September 2015
- (2) PROF. DR. LANG, H. (2014): Zukunft Nordsee-Camp Norddeich – mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven 2015 bis 2025, Tübingen, Stand: Oktober 2014
- (3) TELL BAU GMBH (2015): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Erweiterung Nordsee-Camp Norddeich B Plan 199, Norden, Stand: 04.09.2015