

Stadt Norden



Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199c V

„Nordsee-Camp –
Veranstaltungsfläche/ 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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

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

1.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2.	PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....	2
2.1	Raumordnung.....	2
2.2	Bauleitplanung.....	2
2.3	Stadtentwicklungskonzept	3
2.4	Tourismusstrategie Norden-Norddeich 2030	4
2.5	Campingplatz Nordsee-Camp Norddeich	4
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	5
3.1	Frühzeitiges Beteiligungsverfahren.....	5
3.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	6
3.3	Relevante Abwägungsbelange	6
3.3.1	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	6
3.3.2	Belange der Erschließung	7
3.3.3	Belange der Landwirtschaft	7
3.3.4	Altlasten.....	8
3.3.5	Belange von Natur und Landschaft.....	8
3.3.6	Belange der Wasserwirtschaft.....	12
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES.....	13
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.2	Verkehrsflächen/ Leitungen	13
4.3	Grünflächen/ Spielflächen.....	14
4.4	Vorkehrungen zum Lärmschutz.....	14
4.5	Wasserrechtliche Festsetzungen	14
5	ERGÄNZENDE ANGABEN	15
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	15
5.2	Ver- und Entsorgung	15
5.3	Daten zum Verfahrensablauf	16

Teil II: Umweltbericht

1	EINLEITUNG.....	17
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
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	23
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	23
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2	Boden, Wasser, Klima, Luft	24
2.1.3	Landschaft/Ortsbild.....	25
2.1.4	Mensch.....	25
2.1.5	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.2	Wechselwirkungen	25
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.....	26
2.4.2	Auswirkungen auf Klima/Luft	26
2.4.3	Auswirkungen auf das Landschaft/Ortsbild.....	26
2.4.4	Mensch, Kultur- und Sachgüter	26
2.4.5	Wechselwirkungen	27
2.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
2.6	Ermittlung des Ausgleichsbedarf (Eingriffsregelung)	28
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	32
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. 199c V soll die planungsrechtliche Absicherung der gewünschten Erweiterungsflächen mit der begleitenden Infrastruktur sichergestellt werden.

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

Der Vorhabenträger, die Nordsee-Camp Norddeich GmbH, sieht das folgende Nutzungskonzept, siehe Vorhabenbeschreibung/ Vorhaben- und Erschließungsplan, vor:

- Planungsrechtliche Absicherung von bis zu 28 hochwertigen Mobilheimen (Chalets).
- Die Erschließung des Teilbereiches A erfolgt zum einen über eine neue Anbindung von der Kreisstraße (Ziegeleistraße) aus; ergänzend wird diese Planfläche über einen zusätzlichen Versorgungsweg sowie einen Fußweg an das bestehende Netz des Campingplatzes angebunden.
- Teilbereich B wird für die allgemeinen Verkehrsbewegungen ausschließlich über das bestehende Wegenetz des Campingplatzes erreichbar sein. Hinsichtlich erforderlicher Rettungsfahrten kann für die Erreichbarkeit des Teilbereiches B ergänzend auch der Deichachtsweg genutzt werden.
- Innerhalb des Teilbereiches A wird zusätzlich ein Spielplatz eingerichtet.
- Die Größe des einzelnen Standplatzes beträgt bis zu ca. 350 m², wobei die Größe der Mobilheime bis zu 65 m² plus 10 m² überdachten Freisitz beträgt.
- 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. 199c V sollen folgende grundsätzliche Festsetzungen erfolgen:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“ zur Absicherung der gewünschten Entwicklungsabsichten,
- Festlegung der Bauflächen für die Mobilheime (Teilfläche A),
- Private Verkehrsflächen zur Absicherung der inneren Erschließung mit Zufahrten und Fußwegen,
- Private Grünflächen zur Absicherung von Spielflächen,
- Unterstellhalle (Teilfläche B).

2. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung

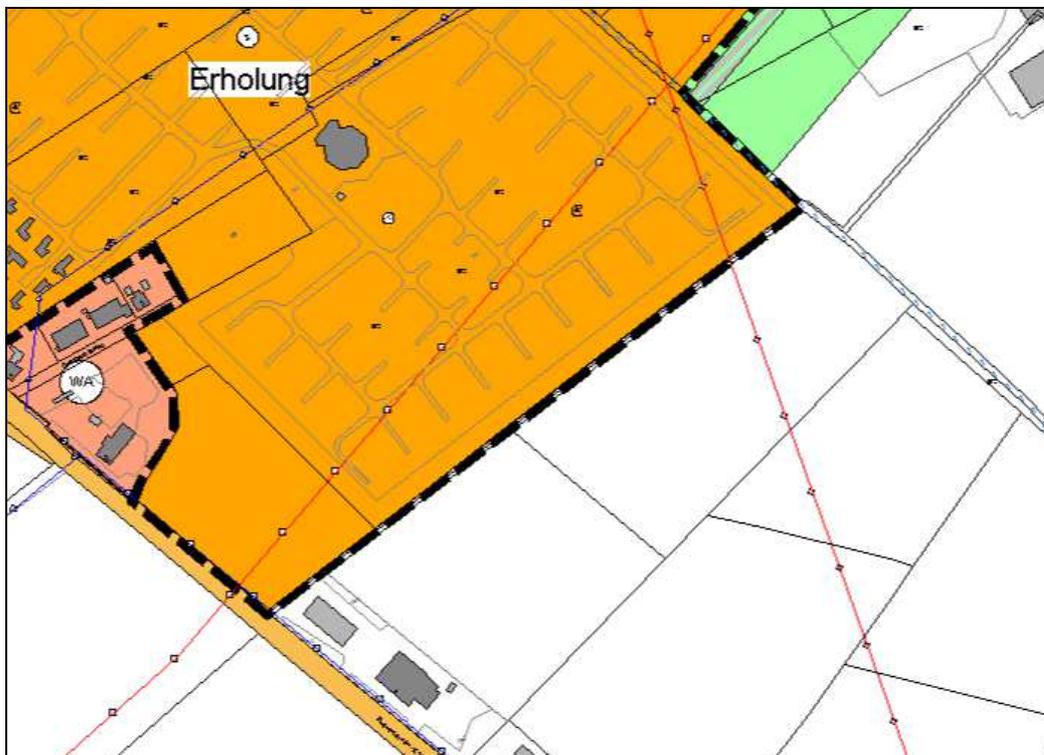
Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist nach dem 20.07.2006 nicht mehr gültig. Mit Wegfall des RROP gilt das Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden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

Die unten gezeigte 10. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für die beiden Teilflächen der Planung bereits Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 199c V kann daher mit den beiden Teilflächen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich nördlich 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 als Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung festgesetzt und umgesetzt worden.



Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Norden

Für die beiden südwestlich und westlich an den Bebauungsplan angrenzenden Teilflächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V gibt es bislang keinen Bebauungsplan.

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 Ferienwohnungen. 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 %¹. Mit den geplanten Erweiterungen möchte der Betreiber auf die sich veränderten Ansprüche und Rahmenbedingungen in der Campingwirtschaft reagieren und der veränderten Nachfragesituation gerecht werden. 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 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.

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

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.

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 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

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. 199c 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 Straßenbaubehörde der Stadt Norden sowie dem Amt für Kreisstraßen überarbeitet und angepasst.

Weiter bittet der Landkreis Aurich 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 sowie im Umweltbericht 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.

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.

Ein Nachbar gibt zu bedenken, dass durch die Errichtung der Chalets die Ortseingangssituation negativ belastet wird. Von Süden aus kommend befinden sich entlang der Kreisstraße jedoch umfangreiche Gehölzstrukturen, so dass eine freie Einsicht auf das Gelände nicht gegeben sein wird. Außerdem werden Bedenken gegen eine hohe Lärmbelastung aufgrund des geplanten angrenzenden Spielplatzes und der Veranstaltungsfläche geäußert. Das schalltechnische Gutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte an den definierten Immissionsorten am Deichachtsweg sowie an der Ziegeleistraße vollumfänglich eingehalten werden.

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 wurde².

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

² 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

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.

Die Ergebnisse für den Verkehrslärm zeigen für kleine Teilbereiche des Plangebiets geringfügige Überschreitungen (2 dB(A)) der zulässigen Orientierungswerte am Tag, während die Orientierungswerte in der Nachtzeit eingehalten werden. Diese Überschreitung ist jedoch als vernachlässigbar einzustufen, sodass auf weitere Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Vertiefende Aussagen sind dem Immissionsschutzgutachten zu entnehmen.

3.3.2 Belange der Erschließung

Die Teilfläche A des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V wird über eine neu zu schaffende Einmündungssituation von der Kreisstraße aus angebunden. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche führt östlich entlang des Campingplatzes vorbei und mündet in eine private Verkehrsfläche, die als Notzufahrt für den nördlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199b V fungiert.

Die Teilfläche B (Unterstellhalle) ist über die bestehende Erschließungsstruktur des Campingplatzes vollständig angebunden. Eine direkte Zufahrt zur geplanten Halle von der südlich befindlichen Kreisstraße ist nicht vorgesehen. Lediglich für den Notfall/ Feuerwehr und die Rettungsdienste soll die Möglichkeit bestehen, über den Deichachtsweg das Gelände mit dem motorisierten Verkehr von der Kreisstraße aus zu erreichen. Für den allgemeinen Verkehr ist heute bereits eine Durchfahrtsbeschränkung vorhanden, die weiterhin bestehen bleibt.

Entlang der Kreisstraße (Ziegeleistraße) ist in Abstimmung mit dem Amt für Kreisstraßen, eine anbaufreie Zone von 15 m zu beachten, die von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freigehalten wird.

Für die fußläufigen Nutzer wird es an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Teilbereiches A einen ergänzenden Weg geben, der auf das benachbarte Campingplatzgelände führt. Zudem wird ein weiterer Weg geschaffen, der für den motorisierten Verkehr zugelassen wird, um die internen Wege der Versorgung möglichst kurz zu halten. Somit wird die Teilfläche A auch direkt über den Campingplatz erreichbar sein. Für diese vorgenannten Erschließungssituationen ist es erforderlich, den bestehenden Grünstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes zweimal zu queren.

Die bestehenden Grabenstrukturen werden bei der Neugestaltung der Erschließungssituation bis auf eine Grundreinigung nicht verändert.

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

Zur Eingriffsregelung und zum Nachweis der Kompensation wird als Teil II ein Umweltbericht erstellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte von Natur und Landschaft sowie zur Eingriffsregelung zusammengefasst wiedergegeben.

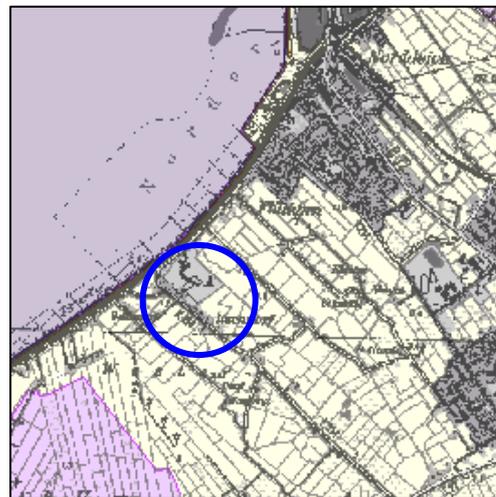
Gesetzlicher Biotopschutz/ Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Das geplante Vorhaben grenzt in einem Abstand von etwa 400 m an das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. an das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.³

Abgrenzungen FFH -Gebiet



Abgrenzungen EU- Vogelschutz



Bestandssituation

Die südliche Teilfläche wird ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt; die nördliche Teilfläche wird als Grünfläche mit Scherrasen genutzt. Nach Norden grenzt ein Wohnhaus an, welches durch dichte und umfangreiche Gehölze geprägt ist, auch weiter im Norden am Deichachsweg sind Wohn- und Ferienhausnutzungen ausgeprägt.

³ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>,

Das im Norden und Westen bestehende Nordsee- Camp wird zum Teilbereich A und teilweise auch zu Teilbereich B durch Gehölzanpflanzungen abgeschirmt, die teilweise auf einem Wall angelegt sind.

Zur Straße Ziegeleistraße (Kreisstraße) im Westen ist ein paralleler Entwässerungsgraben ausgeprägt, der auch das nördliche Wohngrundstück umschließt

Weiter im Westen und Süden grenzen weitere, offene landwirtschaftliche Flächen an, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt.

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.⁴ Als Oberflächengewässer sind die teilweise angrenzenden Gräben ausgeprägt. Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt in den Teilbereichen bei über 300 mm/a, während in den umgebenden Marschflächen die Neubildungsrate deutlich niedriger liegt. 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 und der Deich als windbrechende Elemente von Bedeutung.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die unmittelbare Lage am bzw. im Nordsee-Camp 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 hervorgehoben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für die Erholung dargestellt.

□ Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des Sondergebietes SO₁ „Mobilheimpark“ zur Errichtung von Chalets sowie des Sondergebietes SO₂ „Spiel- und Freizeitfläche“ und der Erschließung sind Flächeninanspruchnahmen von Acker- und Grünlandflächen verbunden, die vor allem infolge der Versiegelung zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, Verminderung der Versickerungsleistung und zum Verlust von Lebensräumen führt. Diese versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden als erheblich eingestuft und sind entsprechend in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 199c V sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Sondergebiet SO₁, Zweckbestimmung „Mobilheimpark“ auf 7.586 m². Innerhalb des Sondergebiets wird festgesetzt, dass für jeden der 28 Mobilheimstandplätze eine Grundfläche von maximal 65 m², zzgl. 10 m² überdachten Freisitz versiegelt werden darf, somit wird eine Versiegelung von 75 m² pro Platz in Ansatz gebracht.

⁴ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

- Sondergebiet SO₂, Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitfläche“ auf 3.236 m², zulässig ist eine Unterstellhalle von maximal 240 m² Grundfläche und einer Höhe von 6 m,
- Straßenverkehrsfläche sowie Straßenfläche mit besonderer Zweckbestimmung auf 1.503 m²,
- ergänzend werden für die 28 erforderlichen Stellplätze der Mobilheime jeweils 14 x 30 m² versiegelte Fläche in Ansatz gebracht = 420 m²,
- zzgl. eines Versorgungsgebäudes (max. 40 m²) und einer Trafostation (9 m²),
- private Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Verkehrsgrün, auf insgesamt rd. 775 m²,

In Anlehnung an die `Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung` des Niedersächsischen Städtetages (2013) wird die Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Grundlage ist zum einen die Bestandsausprägung (Acker, Grünland), zum anderen der anzunehmende Biotopwert gemäß den Festsetzungen in dem Bebauungsplan – unter Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Im Umweltbericht wird die Eingriffsbilanzierung dargelegt.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass mit der Flächeninanspruchnahme ein flächenbezogenes Kompensationsdefizit von 6.287 Werteinheiten verbleibt. Dementsprechend werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zur vollständigen Kompensation werden Extensivierungsmaßnahmen in der östlich angrenzenden Marsch auf einer vom Vorhabenträger angekauften Fläche umgesetzt. Die Intensivgrünlandfläche am Warfer Weg (Gemarkung Westermarsch I, Flur 14, Flurstück 9/1, Größe 1,0024 ha) wird entsprechend des Kompensationsanfordernisses 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 nördlichen Campingplatzbereich erfolgt durch eine interne Gehölzpflanzung.

☐ Artenschutz

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.

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).⁵

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage unmittelbar am Campingplatz mit randlichen Siedlungsgehölzen sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln zu erwarten. Eine Bedeutung als Bruthabitat von Wiesenbrütern wird aufgrund der umgebenden Strukturen nicht angenommen. Quartierspotentiale für Fledermäuse

⁵ 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.

liegen nicht vor, jedoch kann die Acker- und Grünlandfläche entlang der Gehölze als Jagdhabitat 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. Da auf der Acker- und Grünlandfläche aber grundsätzlich Nester und Gelege angelegt werden können, sind bauvorbereitende Maßnahmen im Winter durchzuführen, 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 Flächen nahezu vollständig von Siedlungsstrukturen und vom Campingplatz eingerahmt sind und sich durch die Planung die Störwirkung 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 Acker- und innergebietlichen Grünlandfläche sowie 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.

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 Meldungsradius 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 Entwässerungsgutachten⁶ 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 versickert. 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 für die Planflächen ein natürlicher Meliorationsabfluss. Gemäß dem Entwässerungskonzept kann durch einen entsprechenden Einstau in die begleitenden Gräben ein ausreichend großes Rückstauvolumen bereitgestellt werden, welches durch die ergänzte Versiegelung der beiden Planflächen erforderlich wird. Die Gräben werden hierfür gereinigt und auf die erforderliche Tiefe (ca. 0,20 m ü. NN) 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.

⁶ Tell Bau GmbH (2015): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Erweiterung Nordsee-Camp Norddeich B Plan 199, Norden, Stand: 04.09.2015

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird in Teilbereich A ein Sondergebiet für die Erholung gemäß § 10 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mobilheimpark“; in Teilbereich B ein Sondergebiet gemäß § 10 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitfläche“ ausgewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten 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.

Im Teilbereich A sind ergänzend zu den Mobilheimen Stellplätze/ Carports sowie Wartungs- und Versorgungseinrichtungen zulässig. Im Teilbereich A wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die Versiegelungsrate wird über die Vorgabe einer maximalen Versiegelung für das Sondergebiet SO₁ festgesetzt und setzt sich wie folgt zusammen: die Größe für das einzelne Mobilheim mit maximal 65 m² sowie den ergänzenden Freisitz von bis zu 10 m², so dass pro Standplatz für die bauliche Hauptnutzung ca. 75 m² Fläche versiegelt werden dürfen. Bei einem Ansatz von maximal 28 Mobilheimen ergibt sich eine maximale versiegelte Grundfläche für die baulichen (Haupt-) Anlagen für den Geltungsbereich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 75 m² x 28 = 2.100 m². Hinzu kommt ca. eine Fläche von 40 m² für ein Wartungs- und Versorgungsgebäude. Insgesamt beträgt die maximal versiegelbare Fläche für Hauptanlagen 2.140 m².

Für die 28 Mobilheime ist es vorgesehen jeweils einen Kfz-Stellplatz in einem Carport zu realisieren. Seitens des Vorhabenträgers ist es geplant, eine Größe des einzelnen Mobilheimstandplatzes bis zu 350 m² zu realisieren.

Für den Teilbereich B wird eine Unterstellhalle mit einer maximalen Größe der Grundfläche von bis zu 240 m² festgesetzt.

Die Gebäudehöhe für die Mobilheime in Teilbereich A wird mit maximal 3,70 m definiert und ermöglicht somit landschaftsverträgliche und typische Mobilheime. Die geplante Unterstellhalle darf die festgesetzte Gebäudehöhe von 6 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig und an der Vorhabenplanung orientiert festgesetzt. Die Baugrenzen werden in Teilfläche A mit 2 m entlang der privaten Flächen sowie mit 3 m zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. In Teilfläche B werden die Baugrenzen mit einem größeren Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze definiert.

4.2 Verkehrsflächen/ Leitungen

Die Flächen für die innere Erschließung werden als von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus abgehend als private Verkehrsfläche festgesetzt, wobei der westliche Erschließungsstich im Nordwesten ausschließlich als reine Fußwegeverbindung ausgebildet wird. Der zweite Wegestich wird als private Verkehrsfläche ausgebildet und dient der inneren Erschließung und kurzen Erreichbarkeit der neuen Teilfläche A des Campingplatzes. Für die erforderliche Er-

schließung ist es erforderlich, den benachbarten nördlichen 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.

Entlang der Ziegeleistraße ist in Abstimmung mit dem Amt für Kreisstraßen eine Bauverbotszone von 15 m, gemessen von der Fahrbahnkante aus, zu beachten. Die Abweichung von der generellen Regelung einer 20 m breiten anbaufreien Zone wird seitens des Landkreises Aurich aufgrund der bestehenden nachbarschaftlichen Gegebenheiten, für dieses Neubauvorhaben als vertretbar angesehen. Innerhalb dieser Bauverbotszone verläuft zudem eine Leitungstrasse (Strom), die entsprechend in den Planunterlagen gekennzeichnet ist. Die Bauverbotszone sowie die darin befindliche Leitungstrasse werden von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anbindung der Teilfläche A umfasst neben der eigentlichen Straßentrasse auch die beiderseitigen Bankette.

4.3 Grünflächen/ Spielflächen

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.

Weiterhin ist eine private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt worden, in der, gemäß den Vorgaben des Stromversorgers, der Standort einer Trafostation (max. 10 m² Grundfläche) vorgesehen werden soll. Dieser Standort ist in den Vorhabenplänen dargestellt.

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 östlichen Plangebietsgrenze wird mit seinen in den Geltungsbereich hereinragenden Flächen 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. Im Bereich der Erschließungstrasse ist eine 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

Geltungsbereich Gesamt	13.359 m²
Teilbereich A	10.123 m²
Sondergebiet "Mobilheimpark"	7.586 m ²
Verkehrsfläche öffentlich/ privat	1.402 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	108 m ²
Private Grünfläche (Spielplatz/Verkehrsgrün)	821 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	206 m ²
Teilbereich B	3.236 m²
Sondergebiet "Spiel- und Freizeitfläche"	3.236 m ²

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.

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 m³/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. 199c V
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

(Unterschrift)

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

Norden den

Bürgermeisterin

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. 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. 199c V die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Angebotes für Mobilheime in Norden-Norddeich zu schaffen und zum anderen die eine Spiel- und Freizeitfläche abzusichern.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199c V ist im Teilbereich A die Ausweisung eines Sondergebietes „Mobilheimpark“ vorgesehen, die Erschließung wird über Anbindungen an die Ziegeleistraße als öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet. Die Flächenfestsetzungen werden wie folgt getroffen.

Geltungsbereich Gesamt	13.359 m²
Teilbereich A	10.123 m²
Sondergebiet „Mobilheimpark“	7.586 m ²
Verkehrsfläche öffentlich/ privat	1.402 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	108 m ²
Private Grünfläche (Spielplatz/Verkehrsrün)	821 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	206 m ²
Teilbereich B	3.236 m²
Sondergebiet „Spiel- und Freizeitfläche“	3.236 m ²

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
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<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"> 1. die Biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <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 bzw. umgebende 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"> 1. Lebensfähiger Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen 2. Natürlich vorkommender Ökosysteme, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope in struktureller und geografischer Eigenart <p>(3) Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. biologische Funktionen, Stoff- und Energieflüsse, sowie landschaftliche Strukturen, 2. Böden (Funktion im Naturhaushalt) 3. Meeres- und Binnengewässer, 4. Luft und Klima, 5. Wildlebende Tiere und Pflanzen, 6. Selbst regulierender Ökosysteme <p>(4) Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft, insbesondere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften 2. Geeignete Flächen für Erholung in der freien Landschaft 	<p>Der ackerbaulich bzw. als Grünfläche 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>Besonders empfindliche oder gefährdete Bestandteile des Naturhaushalts sind von der Planung nicht direkt betroffen.</p> <p>Die den Standort umgebenden und prägenden Gräben werden erhalten.</p> <p>Das Maß der Bodeninanspruchnahmen ist - vorhabenbezogen - gering.</p> <p>Dennoch nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden nach der Eingriffsregelung ausgeglichen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst einer Acker bzw. Grünfläche, die von Siedlungsstrukturen eingerahmt ist. 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>(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (...) sind zu erhalten.</p>	<p>Mit der unmittelbaren Arrondierung an den bestehenden Campingplatz mit Nutzung der Infrastruktur wird dem Ziel im Grundsatz entsprochen.</p> <p>Die Grünfläche im Teilbereich B wird durch die Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche im Wesentlichen erhalten.</p>

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>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.</p>	<p>Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass von dem Vorhaben keine besonderen Bodenfunktionen betroffen sind. Es handelt sich um einen intensiv bearbeiteten Ackerstandort bzw. innergebietliche Grünfläche. Die Einstufung als Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit entspricht der intensiven Ackernutzung</p> <p>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.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.</p>	<p>Für den Mobilheimpark ist eine Bodenbefestigung für die Aufstellfläche, Freisitz sowie PKW-Stellplätze umzusetzen. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge und Kontaminationen zu vermeiden.</p>
<p>Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten.</p>	<p>Aufgrund der auf das Minimum reduzierten Versiegelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten.</p>
<p>Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Zur Regulierung des Oberflächenabflusses ist ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt worden. Im Ergebnis erfolgt die schadlose Abführung des Oberflächenwassers über das bestehende Graben- und Kanalsystem.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.</p>	<p>Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.</p>
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
<p>Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, aber es grenzt ein für Gastvögel wertvoller Bereich an. Dieser Gastvogel-Teilbereich Flüthörn ist nach aktueller Anfrage bei der Vogelschutzbehörde weiterhin als `Status offen` einzustufen, da nur wenige Zählergebnisse vorliegen und diese nicht zu einer Bewertung führen.</p> <p>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.</p>	
Landschaftsrahmenplan⁷	
<p>Im Plangebiet liegen keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.</p>	<p>Durch die Lage sind keine über das Plangebiet hinausgehenden Störungen und Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

⁷ Landkreis Aurich, 1996

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).⁸

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 Erschließungstiche 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. Da auf der Acker- und Grünlandfläche aber grundsätzlich Nester und Gelege angelegt werden können, sind bauvorbereitende Maßnahmen im Winter durchzuführen, 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 Störwirkung 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 Acker- und innerörtlichen Grünfläche sowie der Gehölzverluste bei den Erschließungstichen ist eine Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und

⁸ 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.

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 Gehölzbestände kann innergebietlich durch randliche Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Zudem sind in der Umgebung weitere Acker- und Grünlandflächen vorhanden sind, so dass auch davon auszugehen ist, dass auch 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 Hauptruhezzeiten 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 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.

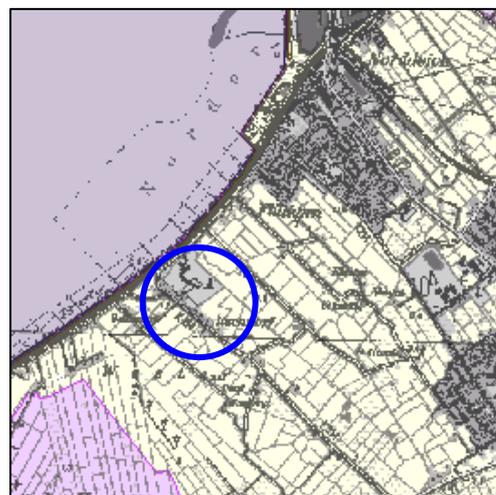
1.2.3 FFH-Verträglichkeit - Vorprüfung, Verträglichkeit EU-Vogelschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, aber in einem Abstand von etwa 400 m grenzt das EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer (Gebietsnummer VO1) bzw. das FFH-Gebiet Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (Meldenummer 2306-301) an.⁹

Abgrenzungen FFH -Gebiet



Abgrenzungen EU- Vogelschutz



⁹ aus <http://www.umwelt.niedersachsen>,

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 und Nutzung der Freifläche, die unmittelbar an den bestehenden Campingplatz anschließen.

So ist mit der Nutzung dieses vorbelasteten Raumes 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.

Die Teilbereiche werden landwirtschaftlich als auch als Grünfläche genutzt, wobei die südliche Fläche (Teilbereich A) als Acker genutzt wird und die nördliche (Teilbereich B) als Grünfläche. Die Teilbereiche liegen unmittelbar an den Flächen des Nordseecamps bzw. den Wohnflächen am Deichachtsweg. Der Campingplatz wie auch die Wohnflächen an der Ziegeleistraße werden durch ein Siedlungsgehölz aus überwiegend standortgerechten Gehölzen (Weiden, Eschen, Holunder, Rosen) eingerahmt, zur Kreisstraße ist ein Straßenseitengraben ausgeprägt und die Straße wird durch einzelne Gehölze markiert. Zu der Wohnbebauung im Norden und zum

Deichachtsweg sind Gräben ausgeprägt, ebenso entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Auch der Teilbereich B wird von Gräben eingerahmt. Südlich der Kreisstraße schließen offene landwirtschaftliche Flächen an, wobei es sich überwiegend um Ackerflächen handelt.

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 Vogelschutzswarte 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. Vogelschutzswarte 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 Wasservogel). Nach Einschätzung der Vogelschutzswarte 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.¹⁰

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.¹¹ 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.¹²

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 Charakteris-

¹⁰ Schreiber Umweltplanung (2012): Bewertung ökologischer Gutachten für Potenzialflächen zur Errichtung von Windkraftanlagen auf dem Gebiet der Stadt Norden

¹¹ LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

¹² LBEG Geodatenzentrum Hannover, Auswertung NIBIS Kartenserver, Zugriff 5/2015

tika 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. Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate liegt hier bei etwa 300 mm/Jahr, wobei in den angrenzenden Marschflächen die Neubildungsrate deutlich niedriger liegt. 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.

2.1.3 Landschaft/Ortsbild

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

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

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.¹³

Wohnnutzungen im weiteren Umfeld sind mit den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen im Süden an der Kreisstraße und im Norden am Deichachtsweg zu berücksichtigen, die gemäß Flächennutzungsplan dem Schutzanspruch eines Wohngebietes zuzuordnen sind.

Im derzeitigen Zustand kommt der Ackerfläche im Teilbereich A keine Bedeutung für Erholung und Freizeit zu, während der Teilbereich B als Grünfläche schon entsprechend genutzt wird.

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.

¹³ 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

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 bzw. der Nutzung als Grünfläche 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.

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 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.

Für den Teilbereich B ist auf der derzeit als Scherrasen genutzten Flächen die Umnutzung zu Spiel-, Sport- und Freizeitwecken vorgesehen, die zu keinen Auswirkungen führt, Jedoch ist die Errichtung einer Unterstellhalle mit einer Grundfläche von 240 m² zulässig, die infolge der Überbauung und Versiegelung als Beeinträchtigung des Bodens und der Biotopstrukturen zu berücksichtigen ist.

2.4.2 Auswirkungen auf Klima/Luft

Mit Verwirklichung der Planung sind wegen der nur geringen Versiegelung bei ansonsten gärtnerischer Nutzung eine 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, Kultur- und Sachgüter

Zur Prüfung der Lärmbelastungen ist ein Gutachten beauftragt, welches im Ergebnis in die Begründung eingestellt wird.

Kultur und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.4.5 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

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

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" sind zu beachten.

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

Gestaltung der privaten Grünfläche

Auf dem Ackerstandort wird unmittelbar an den Deichachtsweg angrenzend, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Diese wird neben der Anlage von Spielgeräten und offenen Sandflächen als Scherrasen gepflegt und durch Strauch- und Pflanzbeete gestaltet.

Die private Grünfläche parallel der Kreisstraße wird überwiegend als offener Scherrasen extensiv gepflegt.

Gehölzpflanzungen

Zur Eingrünung des Versorgungsgebäudes und zum internen Ausgleich der Gehölzverluste für die Fußweganbindung bzw. den Versorgungsweg sind standortheimische Gehölze der beigefügten Gehölzartenauswahl zu pflanzen. 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

Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Salix alba
Salix fragilis

Feldahorn
Schwarzerle
Hainbuche
Esche
Silberweide
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

2.6 Ermittlung des Ausgleichsbedarf (Eingriffsregelung)

Für die durch den 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, Grünland), zum anderen der anzunehmende Biotopwert gemäß den Festsetzungen in dem Bebauungsplan – unter Beachtung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Biotopwertbilanzierung

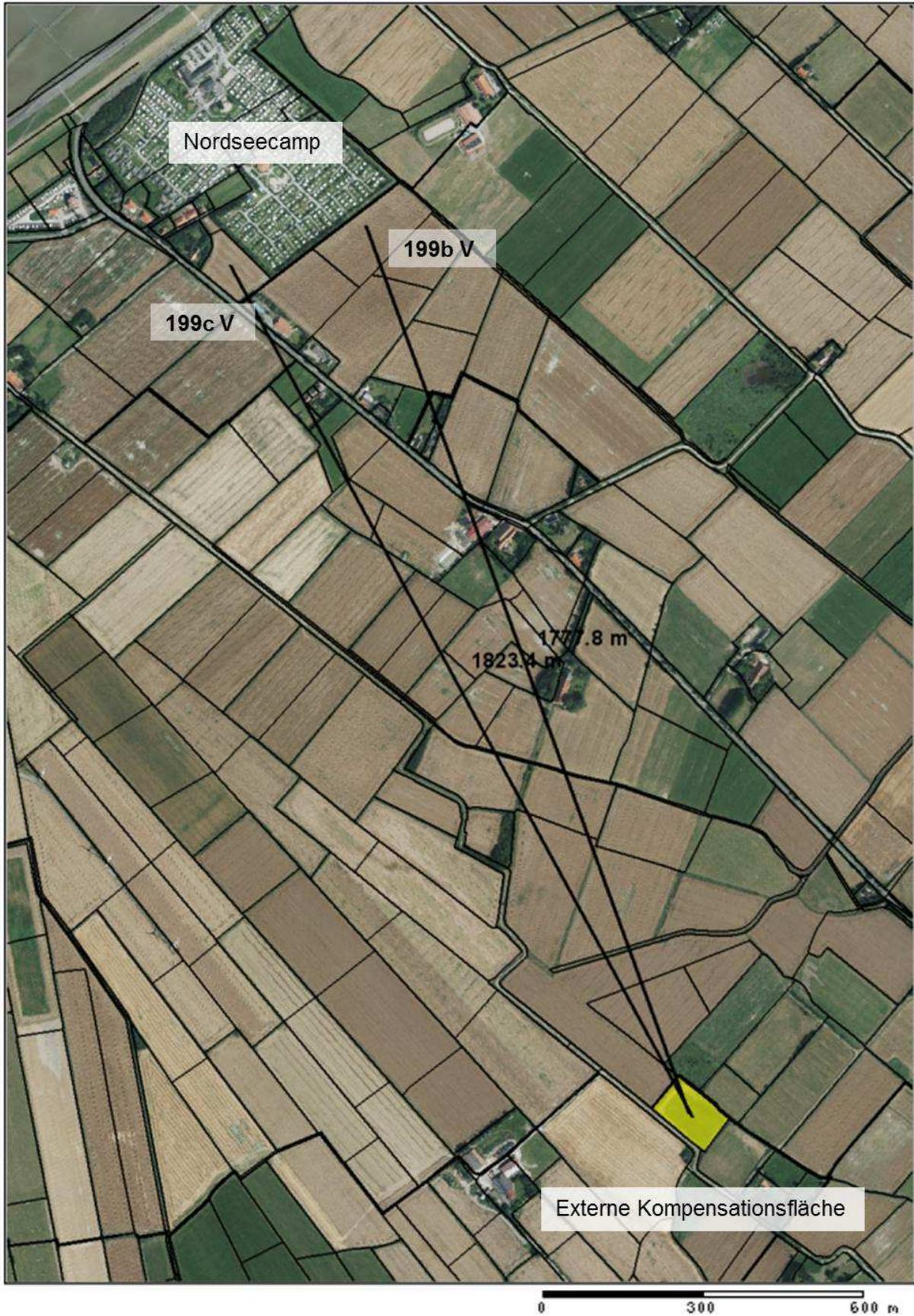
Biotoptyp Bestand	Größe (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche	9.863	1	9.863
Grünlandfläche	3.236	2	6.472
Gehölzpflanzung (angrenzender Campingplatz, B-Plan Nr. 86)	54	3	162
Graben	206	2	412
Summe	13.359		16.909

Biotoptypen/Planung	Größe (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Sondergebiet (SO 1)	7.586		
max. Versiegelung bei 28 Plätzen (à 75 m ²)	2.100	0	0
Versorgungsgebäude	40	0	0
Carports 14 Plätze (à 30 m ²)	420	0	0
Freiflächen als Scherrasen, o.ä.	3.704	1	3.704
Standortgerechte Gehölzpflanzung	54	3	162
Extensiver Scherrasensaum/ Bauverbotszone	1.268	2	2.536
Sondergebiet (SO 2)	3.236		
max. Versiegelung (240 m ²)	240	0	0
Freiflächen als Spiel- und Freizeitflächen, o.ä.	2.996	1	2.996
Straßenverkehrsfläche / VBZ	1.510	0	0
Fläche für die Wasserwirtschaft	206	2	412
Private Grünfläche	821		
Kinderspielplatz / Verkehrsgrün	812	1	812
Trafostation	9	0	0
Summe	13.359		10.622

Die Gegenüberstellung zeigt, dass mit der Flächeninanspruchnahme ein flächenbezogenes Kompensationsdefizit von **6.287 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 natürlicher Vernässung Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt.



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

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.

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 m² 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 m² => Aufwertung um Wertfaktor 2 auf Wertstufe 4) beläuft sich der Kompensationsflächenwert auf 10.024 Werteinheiten. Für die restliche Fläche von 5.012 m² 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. 199c V von 6.287 Werteinheiten, der auf der externen Kompensationsfläche umzusetzen ist. Die Kompensationsmaßnahmen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199b 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' (Teilbereich A) und als Sondergebiet 'Spiel- und Sportfläche' (Teilbereich B) festzusetzen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Acker- bzw. Scherrasenfläche dar, die von Gräben gesäumt wird. In der Planung ist innerhalb der Sondergebietsausweisung die Nutzung als Mobilheimparks bzw. als Sport- und Spielfläche vorgesehen, neben der Anlage eines Kinderspielfeldes. Darüber hinaus werden private und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen und der anzunehmenden Versiegelung - auch der kleinflächigen Versiegelung der Grünfläche - sind Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen verbunden, die einen Ausgleich erforderlich machen. Trotz interner Ausgleichsflächen und Beschränkung der Versiegelung verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, die eine externe Kompensation erforderlich machen.

Für den Menschen bzw. für anschließende Wohnnutzungen werden Lärmemissionen gutachterlich geprüft.

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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199c 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