Stadt Norden

Landkreis Aurich

92. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich Molenstraße / Hattermannsweg)

Übersichtsplan

25. Januar 2016 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 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 4

1. EINLEITUNG 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Rechtsgrundlagen 4
1.3 Planungsrahmenbedingungen 4

2. BESTANDSANALYSE 6

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG 7

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG 10
4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 10
4.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB 10
4.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 12
4.2 Abwägung der betroffenen Belange 12
4.2.1 Belange der Raumordnung 12
4.2.2 Verkehrliche Belange 13
4.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 13
4.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz 15
4.2.5 Belange der Wasserwirtschaft 15
4.2.6 Belange der Landwirtschaft 15
4.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung 16

5. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 16

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT 17

1. EINLEITUNG 17
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes 17
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung 17
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes 17
1.2.2 Artenschutz 18

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 20
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 20
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 20
2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft 20
2.1.3 Landschaft/Ortsbild 21
2.1.4 Mensch 21
2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter 21
2.1.6 Wechselwirkungen 21
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 22
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen, Eingriffsbeurteilung 22
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 22

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 23
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 23
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 23
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

ANLAGEN

Schalltechnischer Bericht Nr. LG10710.1/01 vom 22.01.2016, Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen

Geruchstechnischer Bericht Nr. LG10710.2/01 vom 19.10.2015, Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, in dem durch Einrichtungen für den Fremdenverkehr geprägten Gebiet in Norddeich zur Sicherung des Dauerwohnens und des Ferienwohnens einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bestehenden Nutzungen und den Bestand und die Entwicklung für eine Hofstelle mit Pferdehaltung planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

- **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,8 ha und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Norddeich entlang der Bahnlinie Oldenburg - Norddeich-Mole. Parallel dazu verläuft die Ortsumgehung (B 72 neu). Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Fähranleger zu den Inseln Norderney und Juist. Das Plangebiet wird durch die Molenstraße und den Hattermannsweg erschlossen und ist fast vollständig bebaut. Es eine beidseitige Straßenrandbebauung vorhanden. Die o.g. Straßen sichern eine Anbindung an den Fähranleger und an die Ortsdurchfahrt von Norddeich. Im Nordosten grenzt die Böschung der Bahnlinie an. Im Bereich der im Südwesten befinden sich angrenzend Wasserflächen (Kolk). Ein Anschluss an Siedlungsflächen erfolgt im Nordwesten. Die übrigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

- **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. Das RROP 2015 liegt zwischenzeitlich im Entwurf vor; dem Standort Norddeich ist die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet.

- **Stadtentwicklungskonzept**

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (1997) aus dem Jahre 2008/2009 wird die Zielsetzung formuliert, Norden/Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiter entwickeln und nachfragegerecht ergänzt werden. Hierzu gehören eine Verbesserung der Qualität und des Angebotes sowie eine optimierte Zielgruppenorientierung.

Zur Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Aufenthaltsqualität verbessert und der regionale Charakter betont werden. Die Stadt soll als Wohnstandort für alle potentiellen Nachfragegruppen attraktiv sein. Daher sollen die Rahmenbedingungen zur Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnangebotsformen geschaffen werden. Bei der Weiterentwicklung des Wohnangebotes soll der Nutzung vorhandener Flächenpotentiale im Rahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Siedlungsflächen eingeräumt werden. In Norddeich stellen die Frisia-Flächen ein erhebliches Potential für die Innenentwicklung des Ortsteiles dar.

- **Konzepte zur Touristischen Entwicklung**

Über die Niedersächsische Wattenmeerstiftung wurde im Jahre 2003 für Norden-Norddeich ein Tourismusleitbild erstellt. Im Hinblick auf das Themenfeld „Unterkunft und Gastronomie“ ist eine Ausrichtung der Gastronomie auf die touristischen Zielgruppen und einer Verbesserung eines zielgruppenorientierten Beherbergungsangebotes und eine bessere Auslastung des vorhandenen Angebotes formuliert.

Im Jahre 2011 hat die Stadt Norden im Rahmen einer Standortprofilanalyse die Stärken und Schwächen des Tourismus herausgearbeitet. Potentiale werden dabei im Gesundheit und Wellnessbereich sowie im Naturtourismus gesehen.

Für den Standort Norden-Norddeich wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden im Jahre 2013 die Tourismusstrategie 2030[1] erstellt, die dem Rat der Stadt Norden zur Kenntnis gegeben wurde und aktuell keiner verbindlichen Beschlusslage durch den Rat der Stadt Norden unterliegt. Zielsetzung im Tourismusmarketing ist unter anderem eine Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

Darüber hinaus wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden eine Untersuchung[2] im Hinblick auf mögliche Hotelstandorte für den gesamten Ortsteil Norddeich durchgeführt und festgestellt, dass ein neues Hotel in Norddeich zur Stärkung des touristischen Profils und der vorhandenen Infrastruktur beitragen kann. Das Plangebiet ist durch die Untersuchung nicht direkt betroffen.

Die mit dieser Planung beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Gästebeherbergung und die Sicherung der touristischen Infrastruktur entsprechen dem Ziel der Festigung der Position von Norden-Norddeich im Küstentourismus.

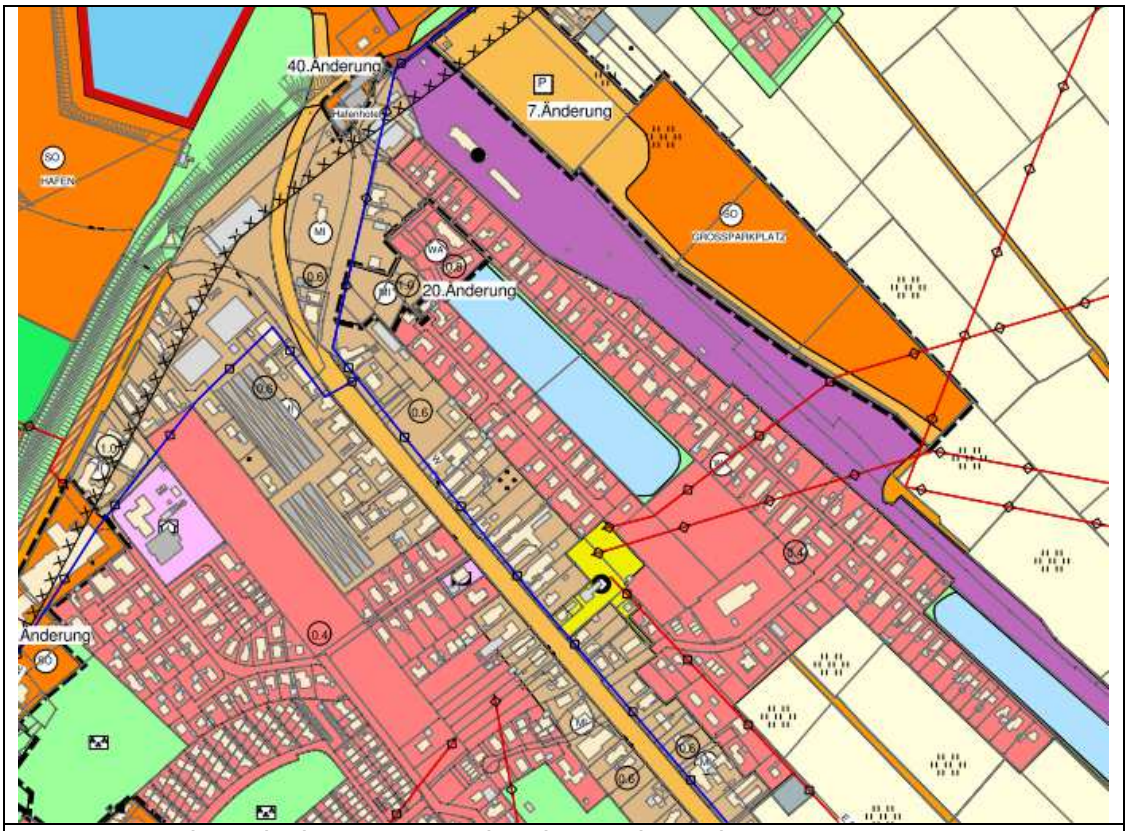
---

1 BTE Tourismus und Regionalberatung, Stiftstraße 12, 30159 Hannover

2 Quick Check Kommunal Hotelstandorte in Norden Norddeich, Volz & Partner

- **rechtskräftige Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Molenstraße und dem Hattermannsweg als Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

- **geplante Bauleitplanung**

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 179 aufgestellt. Durch die FNP-Änderung erfolgt eine Umwandlung der Wohnbauflächen in Sonderbauflächen für den nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplangebietes.

2. BESTANDSANALYSE

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nahezu vollständig erschlossenen und bebauten Bereich. Es ist eine Durchmischung der Hauptwohnungen mit Ferienwohnungen vorhanden. Auf der Westseite des Hattermannswegs befindet sich eine Hofstelle mit Pensionstierhaltung. Zudem sind im Plangebiet vereinzelt Büros und Dienstleistungen vorhanden. Im nordwestlichen Abschnitt wird das Plangebiet von einer 110 Kv-Leitung überquert.

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Fortschreibung des LROP 2008 im Jahre 2012 wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- ***Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.***

- ***In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.***

Entsprechend dieser Vorgaben hat die Stadt Norden die bestehenden Bebauungsplangebiete und Plangebiete mit Aufstellungsbeschlüssen im Ortsteil Norddeich untersucht. Hierbei wurden in einer umfassenden Bestandsanalyse die Nutzungen und die Ausnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken aufgenommen und mit dem Planungsrecht- soweit bereits vorhanden – abgeglichen.

Als Ergebnis der Untersuchung ergibt sich der Handlungsbedarf zur bestandorientierten Sicherung der Nutzungsstrukturen und die Differenzierung und Rücknahme von Baurechten sowie ein Zielkonzept mit Entwicklungszielen für den gesamten Ortsteil Norddeich.

Die Ziele für Norddeich sind in einem Gesamtkonzept für Norddeich dargestellt. Die Planung dient neben der Sicherung von Einrichtungen für den Fremdenverkehr zur touristischen Versorgung sowie der Sicherung des Dauerwohnens für Personen mit Lebensmittelpunkt in Norddeich.

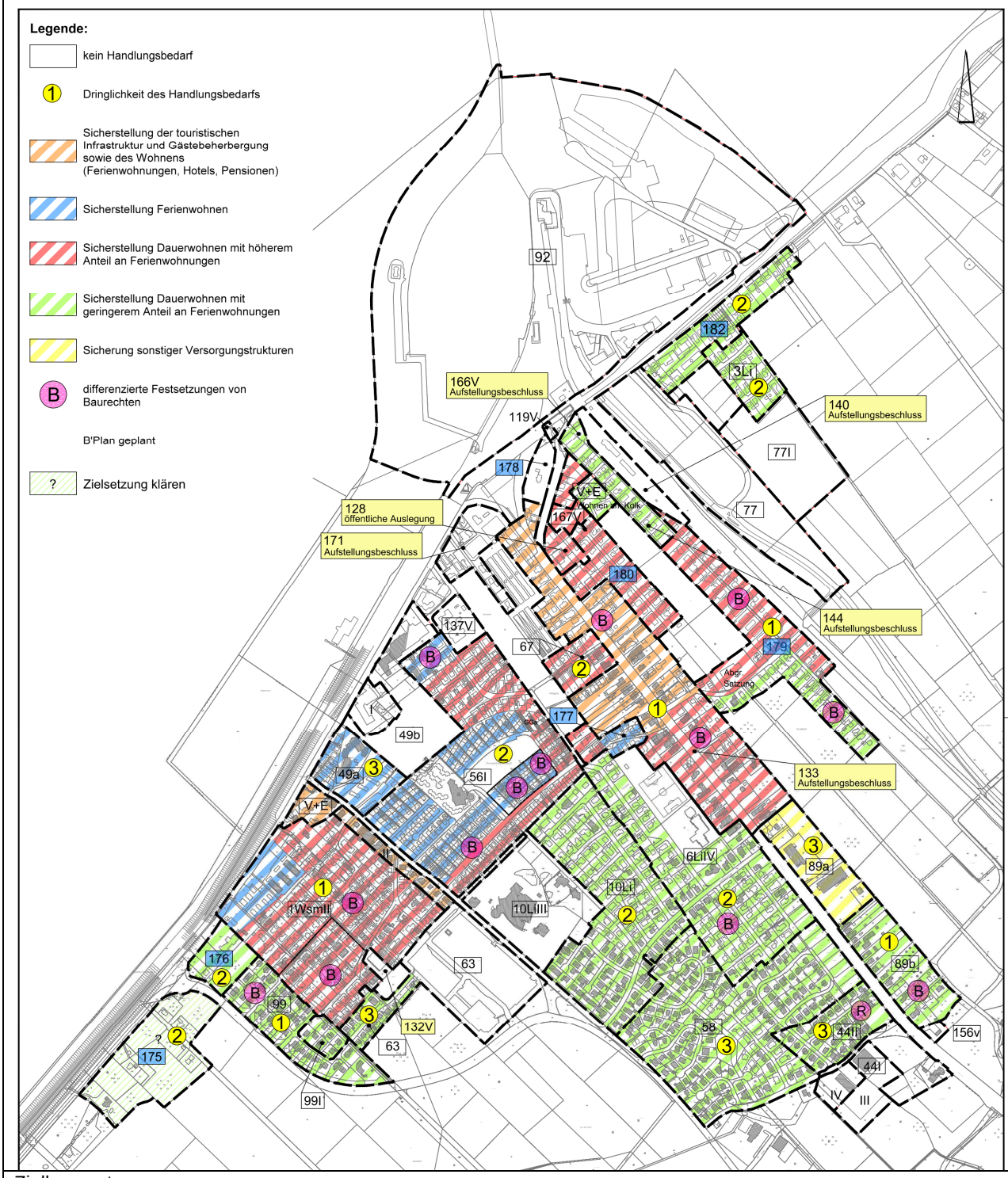
Die städtebaulichen Zielsetzungen – betreffend den gesamten Ortsteil Norddeich - sind mit entsprechenden Planungsinstrumenten zu sichern. Dabei werden folgende Planungsgrundsätze für festgelegt:

- In den überwiegend durch Dauerwohnen geprägten Gebieten sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

- In den überwiegend mit Ferienwohnen geprägten Gebieten sollen Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt werden.

- In den Gebieten mit einer Durchmischung von Wohnen und Ferienwohnen sollen Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt und diese Nutzungen als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden.

- In den Gebieten mit einer Mischung aus touristischer Infrastruktur und Ferienwohnen/Dauerwohnen sollen ebenfalls Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Neben der Regelnutzung Dauerwohnen und Ferienwohnen soll hier die touristische Infrastruktur gesichert werden.



Zielkonzept

Hinweis: Das Gesamtkonzept wird noch fortgeschrieben. Bereiche, wo derzeit kein bauleitplanerischer Handlungsbedarf bezogen auf die Thematik des Wohnens gesehen wird, wurden in der Untersuchung außen vor gelassen.

Aus der Abbildung zum Gesamtkonzept wird deutlich, dass nach wie vor umfangreiche Gebiete mit hohen Anteilen an Dauerwohnen erhalten bleiben und Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bieten. Auch in den Gebieten, die mit Ferienwohnungen durchmischt werden können, wird durch die Festsetzung des Dauerwohnens bei Neubauten und größeren Umbauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Im Änderungsbereich besteht eine starke Ausprägung durch touristische Einrichtungen und Einrichtungen der Gästebeherbergung, der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mehr vorhanden. Zielsetzung für den Änderungsbereich ist die Sicherstellung des Dauerwohnens und der Gästebeherbergung entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur. Die Gästebeherbergung im Änderungsbereich ist überwiegend durch Ferienwohnungen geprägt. Mit dieser Planung sollen neben dem Dauerwohnen die genannten Einrichtungen zur Gästebeherbergung im Bestand und für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert werden. Die bisherige Darstellung als Wohnbaufläche lässt die Nutzung von Ferienwohnungen nicht zu.

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung[3] ergibt sich für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- *Eine Wohnnutzung ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.*
- *Die Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt. Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach aktueller Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine Ferienwohnnutzung nach derzeitiger Rechtsprechung eine eigenständig typisierte Nutzungsart, die in allen Wohngebieten und im Mischgebiet nicht zulässig ist.*
- *Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO kommen dann in Frage, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Betreiberwohnungen und keine eigenständige Wohnnutzung.*
- *In Beherbergungsbetrieben werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.*

Die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung kann nach derzeitiger Rechtslage nur durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO erfolgen. Daraus ergibt sich ein Planungserfordernis sowohl auf der Ebene des Bebauungsplanes als auch in der verbindlichen Bauleitplanung. Zielsetzung ist eine Umwandlung der Wohnbauflächen in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“. Zudem wird der vorhandene Pferdehof durch die Darstellung eines Sonstiges Sondergebietes im Bestand und in der möglichen touristischen Ausrichtung planungsrechtlich gesichert.

Durch die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorhandene Nutzungsstruktur im Bestand und zukunftsorientiert planungsrechtlich gesichert und die touristische Entwicklung als Wirtschaftsfaktor im Küstenort Norddeich gestärkt.

---

3 OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07
OVG Oldenburg, 14.02.2013 Az: 4 A 3211/09
OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13
OVG Lüneburg, Beschluss v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13
VG Schwerin, Beschluss v. 20.12.2012 - 2 A 621/11
OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007 – 3M 190/07
OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19.11.2008 – 3K 2/07

In der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die Instrumente des Planungsrechts entsprechende Anteile des Dauerwohnraums in der Ortslage von Norddeich gesichert. Dabei sollen Ferienwohnen und Dauerwohnen in verträglicher Mischung als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ferienwohnungen geschaffen und eine stärkere Durchmischung mit Dauerwohnungen erzielt werden. Die Wohnanteile für die „ortsansässige Bevölkerung“ in Norddeich sollen erhalten und gestärkt werden, um negative städtebauliche und soziale Folgen zu vermeiden, die sich durch hohe Anteile an touristischem Verkehr, durch temporäre Gebäudeleerstände, fehlenden Nachbarschaften und mangelnder Identifikation der Bewohner mit der Wohnquartieren ergeben. Die Stärkung des Dauerwohnens in Norddeich entspricht den Zielen des am 11.06.2013 in Kraft getretenen Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung. Hiernach soll gemäß § 1 Absatz 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zusätzlicher Landschaftsverbrauch durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für neue Baugebiete wird vermieden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179 erfolgt im Parallelverfahren.

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

4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Stadt Norden hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, unterrichtet. Hierzu wurde eine Bürgerversammlung am 05.03.2015 im Rathaus der Stadt Norden durchgeführt. Von den Bürgern wurde in erster Linie zu den Festsetzungen des Dauerwohnens Bezug genommen. Es wurde die Mindestgröße der Dauerwohnungen angesprochen und ein höherer Anteil angeregt. Die Mindestgröße der Dauerwohnungen bleibt bestehen, höhere Anteile sind hierdurch nicht ausgeschlossen. Bezüglich des Pferdehofes wurde der Bestandsschutz angesprochen. Die Anregung wird berücksichtigt. Des Weiteren wurden der Bestandsschutz und die Entwässerung angesprochen. Zur Entwässerungsthematik wurde die Begründung ergänzt.

4.1.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

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

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

<u>Deichacht Norden</u>
Die Deichacht hat auf die Verschlechterung der Oberflächenentwässerung hingewiesen- insbesondere bei Starkregenereignissen - und Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet angeregt. Die Hinweise werden beachtet. Die Hinweise werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept ist nicht erforderlich, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Die Entwässerungsgräben bleiben erhalten. Hierzu wurde ein Kapitel in die Abwägung aufgenommen.

Deutsche Bahn AG

Die Hinweise zur Vorbelastung durch die Bahnanlagen und den Schienenverkehr werden beachtet. Zur Prüfung der Auswirkungen durch den Bahnlärm wurden ein Schallschutzgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Deutsche Telekom, Kabel Deutschland, EWE Netz, OOWV, Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmBH

Seitens der Versorgungsträger wurden Hinweise auf Versorgungsanlagen ihres Unternehmens im Plangebiet vorgebracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen des OOWV werden nachrichtlich übernommen.

Ev.-luth. Kirchengemeinde Norddeich

Die Ev.-luth. Kirchengemeinde Norddeich hat angeregt, zum Erhalt und zur Förderung des gemeindlichen Lebens bezahlbaren Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurde um ein Gesamtkonzept für Norddeich gebeten. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Begründung ergänzt. In der Bürgerinformationsveranstaltung wurden die Grundzüge des Gesamtkonzeptes vorgestellt. Das Gesamtkonzept für den Ortsteil Norddeich wird der Entwurfsfassung beigefügt und macht wird deutlich, dass nach wie vor umfangreiche Gebiete mit hohen Anteilen an Dauerwohnen erhalten bleiben und Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bieten. Auch in den Gebieten, die mit Ferienwohnungen durchmischt werden können, wird durch die Festsetzung des Dauerwohnens bei Neubauten und größeren Umbauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Das Gesamtkonzept bezieht sich jedoch vorrangig auf die städtebaulichen Belange und Fragestellungen, um eine Rechtsgrundlage für die vorhandenen und gewollten Nutzungen im Plangebiet abzuleiten und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Bebauungsplan kein Sozialplanungsinstrument ist.

LGLN-Regionaldirektion Aurich

Von der LGLN- Regionaldirektion Aurich wurde um die Übernahme redaktioneller Änderungen in der Planunterlage gebeten. Die Planunterlagen wurden um die genannten Hinweise zur Plangrundlage ergänzt.

LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdiens

Von der LGLN-Regionaldirektion Hameln-Hannover wurde darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt und eine Luftbildauswertung angeboten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird mit Ausnahme geringer Teilflächen auch nahezu komplett baulich genutzt. Eine Prüfung der Kampfmittelbelastung wird aufgrund der vorhandenen Siedlungsentwicklung nicht für erforderlich gehalten.

Landkreis Aurich

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung für den Entwurf durch eine Begründung zur FNP-Änderung und die Umweltberichte für die Bauleitplanung hingewiesen. Die Planunterlagen wurden für die Entwurfsfassung ergänzt.

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung für den Entwurf durch eine Prüfung des Artenschutzes hingewiesen. Die Hinweise zum Artenschutz werden beachtet, die Planunterlagen wurden für die Entwurfsfassung ergänzt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine artenschutzrechtliche Beurteilung.

Der Hinweis zum Erhalt der Entwässerungsgräben wird beachtet. Die im Plangebiet vorhandenen Schaugräben zur Sicherung der Oberflächenentwässerung werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen sulfatsaurer Böden und deren Folgen bei Bodenaushub sowie die Vorgaben für eine Bodenuntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Da die Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die planungsrechtliche Absicherung des Bestandes vor dem Hintergrund der veränderten touristischen Wohn- und Nutzungsstruktur verfolgt, werden im Grundsatz keine weiteren Baufelder und Flächenausweisungen zugelassen. Diesbezüglich besteht daher kein Handlungsbedarf. Der Hinweis des Landkreises, dass in Bezug auf die schutzwürdige natürliche Bodenfruchtbarkeit aufgrund der bestehenden Bebauung und den bereits erfolgten Eingriffen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Vorgehensweise beim Auftreten von Abfällen bei Aushub- und Tiefbauarbeiten und zur Verwendung von Bauschutt bei Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Vorgaben der Abfallentsorgung und der Erreichbarkeit der Abfallstandorte werden beachtet. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wurde überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine geordnete Abfallentsorgung ist gewährleistet.

Der Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Vermeidung einer Verschlechterung der Bodenqualität wird zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des Pferdehofes wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Demnach sind keine unzulässigen Geruchsemissionen durch die Pferdehaltung auf die umliegende schutzwürdige Bebauung zu erwarten.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) werden in der verbindlichen Bauleitplanung in die Planunterlagen aufgenommen.

4.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mit den vorliegenden Unterlagen eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden parallel die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Hierzu wird im weiteren Verfahren ausgeführt.

4.2 Abwägung der betroffenen Belange

4.2.1 Belange der Raumordnung

Die Planung mit Festsetzungen zur Sicherung von Einrichtungen zur Gästebeherbergung entspricht den Zielen der Raumordnung, wonach Norddeich die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet ist und touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Die Steuerung der Anteile von Dauerwohnen und Ferienwohnen sowie deren bauliche Ausnutzung durch das Planungsrecht reduziert und vermeidet Nutzungskonflikte für bestehende und künftige Nutzungen.

4.2.2 Verkehrliche Belange

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Molenstraße und den Hattermannsweg gesichert. Diese Straßen ermöglichen eine Verbindung zur Ortsdurchfahrt Norddeicher Straße und zur Ortsumfahrung B 72neu. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die vorhandenen ausgebauten Stadtstraßen gesichert.

4.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- **Schutzansprüche**

Durch die Umwandlung der Allgemeinen Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ist die Schutzwürdigkeit gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Sportlärm zu prüfen. Entsprechend der innerhalb der Sondergebiete zulässigen Wohnanteile werden für die Gebiete folgende Schutzansprüche festgelegt.

Gebietsausweisung	*Schutzanspruch gemäß DIN 18005*
Sonstige Sondergebiete Touristisches Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet 50*-55/40-45** dB(A) tag/nachts
Sonstige Sondergebiet Pferdehof mit touristischer Infrastruktur	Mischgebiet 55*-60/50-45** dB(A) tag/nachts
*	Der niedrige Wert tags gilt für Sportlärm in der Ruhezeit
**	Der niedrige Wert nachts gilt für Gewerbelärm und Sportlärm

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein schalltechnisches Gutachten[4] erstellt. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation im Bereich des Plangebietes ermittelt. Hierbei sind die Einwirkungen durch öffentlichen Verkehr - Straßen-, Schienen-, Parkplatzlärm und öffentliche Schifffahrtslinien - sowie durch Sport- und Gewerbelärmeinwirkungen zu berücksichtigen.

- **Verkehrslärm**

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten werden. Dieses betrifft insbesondere das Sondergebiet SO 1 (Touristisches Wohngebiet) nordöstlich der Molenstraße. Die stärksten Überschreitungen sind in den Obergeschossen zu verzeichnen.

Auf Grund der Überschreitungen für schützenswerte Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 vorzusehen. Zusätzlich sind auf Grund von zu erwartenden Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) im Nachtzeitraum Anforderungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen von Schlafräumen festzusetzen.

In den typischen Außenwohnbereichen sind in Teilbereichen des Sondergebietes SO 1 (Touristisches Wohngebiet) und des Allgemeinen Wohngebietes tags Überschreitungen des Orientierungswertes zu erwarten. Daher sind hier Maßnahmen zum Schutz typischer Außenwohnbereiche erforderlich. In der typischen Terrassenlage (2 m über Gelände) wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten.

4 Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Schalltechnischer Bericht Nr. LG10710.1/01 vom 22.01.2016

Dieser Wert wird im Rahmen der Vorbelastung und der örtlichen Gegebenheiten als gebietsverträglich eingestuft. Da fast alle Grundstücke bebaut sind und insbesondere die Bebauung nordöstlich der Molenstraße straßenseitig ausgerichtet ist sowie wegen der nordöstlichen Böschungslage eine abschirmende für die Außenwohnbereiche kaum möglich ist, wird die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 in Kauf genommen. Die Stadt gibt hier der Erhaltung der örtlichen Bebauungsstrukturen den Vorrang vor einem vollständigen Lärmschutz der ebenerdigen Außenbereiche.

In den Obergeschossen hingegen ist in einer Teilfläche des Plangebietes von einer Überschreitung dieses Grenzwertes auszugehen. Hier sollten Außenwohnbereiche (Balkone, Dachterrassen o. ä.) nicht ohne weitere schallabschirmende Maßnahmen errichtet werden.

- **Gewerbelärm**

Die im Plangebiet zu erwartende Gewerbelärmsituation ergibt sich aus den Gewerbebetrieben im Bereich des Hafens Norddeich, einer Tankstelle südlich des Plangebietes und durch gewerblich genutzte Parkplätze. Ferner wurde die Gewerbelärmsituation aus dem benachbarten, in der Planung befindlichen Bebauungsplan Nr. 191 und aus den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77, 1. und 2. Änderung sowie für den Standort des ehemaligen Netto- und Getränkemarktes im Bebauungsplangebiet Nr. 89a berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass - bezogen auf den Regelbetrieb im Hafen - nahezu im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen im nördlichen Randbereich um bis zu 1 dB können im Sinne der TA Lärm als nicht relevant bewertet werden, da sie ggf. im Sinne der TA Lärm nicht erheblich sind und nur theoretisch bei einer gleichzeitigen und kontinuierlichen Maximalauslastung aller möglichen gewerblichen Geräuschquellen auftreten können.

Lediglich bei Betrachtung einer Extremsituation - mit Ramm-/Reparaturarbeiten im Hafen - sind insgesamt tags Orientierungswertüberschreitungen in einer Teilfläche des Sondergebietes SO 1 um bis zu 2 dB nicht auszuschließen, sofern gleichzeitig das Emissionskontingent des Bebauungsplangebietes Nr. 77 ausgeschöpft wird. Diese Nutzung ist - auf Grund der Art und Unregelmäßigkeit der Betriebssituation - nicht als Regelfall einzuschätzen. Zudem unterliegen die Ramm-/Reparatur- arbeiten im Hafen in der Regel nicht dem Anwendungsbereich der TA Lärm, sondern sind ggf. als Bautätigkeiten einzustufen. Dann wäre eine getrennte Beurteilung des Gewerbelärms (ohne Bautätigkeiten) und des Baulärms möglich. In dem Fall sind durch die Ramm-/Reparaturarbeiten im Hafen keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

- **Sportlärm**

Durch die Nutzung des Sportplatzes an der Nordmeerstraße durch den SuS Frisia Norddeich e.V. sind sowohl werktags - Training von zwei Mannschaften - als auch sonntags - ein Meisterschaftsspiel - im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 179 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BImSchV zu erwarten.

- **Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO)**

Mit Bekanntmachung vom 03.04.2014 gilt eine Lärmschutzverordnung für die Stadt Norden und damit auch für Norddeich. Die Verordnung gilt ganzjährig für den Kurbereich und dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, sowie durch das Verhalten Einzelner hervorgerufen werden können. Grundregel für das Nordseeheilbad Norden-Norddeich als Kur-, Erholungs- und Ferienort ist, dass aufgrund der daraus erwachsenen Aufgaben zur Förderung der Gesundheit und der Gewährleistung der Erholung sich jeder so zu verhalten hat, dass kein anderer mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Lärm beeinträchtigt wird. Somit ist definiert, dass es sich um vermeidbare Geräusche handelt, die hier entsprechend geregelt und beordnet werden sollen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmschutzverordnung, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine den Kurbetrieb störenden Nutzungen zugelassen werden.

4.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Das gesamte Plangebiet ist - bis auf ein Grundstück am Hattermannsweg - vollständig bebaut. Es handelt sich um ein nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilendes Gebiet. Die Neufestsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete umfassen die Bestandsflächen, so dass auch mit der einzelnen Baulücke, für die nach § 34 BauGB ein Baurecht vorliegt, keine Eingriffe vorbereitet werden.

Da keine zusätzliche Neuversiegelung vorbereitet wird, liegt **kein Eingriff** vor, eine Ausgleichsverpflichtung besteht nicht.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind **artenschutz**rechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

4.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Infolge der bestandsorientierten Festsetzungen ergibt sich keine Erhöhung der Flächenausnutzbarkeit, so dass auch keine Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten ist. Seitens des NLWKN (Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz) Betriebsstelle Aurich, werden wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ebenfalls nicht erwartet. Ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Die im Plangebiet vorhandenen offenen und verrohrten Entwässerungsgräben wurden in der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

4.2.6 Belange der Landwirtschaft

Durch das Sondergebiet S02 „Pferdehof mit touristischer Infrastruktur" kann es durch zu Geruchsimmissionen kommen, welche sich auf die angrenzenden Baugebiete auswirken können. Zur Prüfung der Auswirkungen wurde ein Geruchsgutachten[5] erstellt und die durch die die Pferdehaltung hervorgerufene Geruchsimmissionssituation ermittelt und beurteilt. Eine Vorbelastung durch weitere Geruchsemittenten liegt nicht vor.

---

5 Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Geruchstechnischer Bericht Nr. LG10710.2/01 vom 19.10.2015

Aus den ermittelten Emissionen wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen - hervorgerufen durch die Pferdehaltung - ermittelt. Im Bereich der nächstgelegenen Immissionspunkte beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 8 % der Jahresstunden. Der in der GIRL für Wohnhäuser in Wohngebieten angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % der Jahresstunden wird sicher eingehalten. Die Pferdehaltung hat nur im Nahbereich bis zu einem Abstand von ca. 100 m einen relevanten Einfluss auf die Geruchsimmissionssituation. Im Bereich der weiter entfernt gelegenen Immissionspunkte beträgt die durch die Pferdehaltung hervorgerufene Geruchsstundenhäufigkeit weniger als 2 % der Jahresstunden und trägt somit im Sinne der GIRL nicht relevant zur Geruchsimmissionssituation bei.

Aus geruchstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Pferdehaltung auf der Hofstelle auf den Bereich des Plangebietes und der umliegenden Bebauungsplangebiete zu erwarten.

4.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen des OOWV liegen überwiegen in den öffentlichen Verkehrsflächen, einige liegen auch auf privaten Flächen. Die Leitungen werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Ebenfalls übernommen werden die 110 KV-Leitungen.

5. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Plangebiet werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“ in einer Größe von rd. 42.700 m² dargestellt, um die bestehende Nutzungsstruktur zu sichern und die touristische Entwicklung mit Übernachtungsmöglichkeiten sowie das Dauerwohnen zu fördern. Zur Bestandssicherung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“ in einer Größe von rd. 5.100 m² dargestellt.

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, 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 dargelegt.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden beabsichtigt mit der 92 Änderung der Flächennutzungsplanes eine bestandsorientierter Darstellung der vorhandenen Nutzungen durch ein Sonstiges Sondergebietes „Touristisches Wohngebiet Molenstraße“ und ein Sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“. Gemäß den Zielen des LROP 2008/2012 sollen zur Förderung des Tourismus und zur Vermeidung von Konflikten die bestehenden Nutzungen mit Dauerwohnen und Gästebeherbergung am Hattermannsweg und an der Molenstraße planungsrechtlich gesichert und die Wohnanteile gesteuert werden.

Das gesamte Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Molenstraße und dem Hattermannsweg als Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 dargestellt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 179 aufgestellt.

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)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage 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 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 auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung berücksichtigt diese Ziele insofern, dass es sich um ein vollständig bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt. Mit der Übernahme der Bauflächen im Bestand und der Verkehrsfläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.	Den Zielen wird entsprochen, da mit der Planung keine zusätzlichen Bodeninanspruchnahmen über das bestehende planungsrechtliche Maß hinaus vorbereitet werden.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Mit der bestandsorientierten Darstellung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Zur Prüfung der Verträglichkeit des Pferdehofes im Siedlungszusammenhang wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Der Bahnkolk im Osten des Plangebietes ist als Naturdenkmal geschützt (ND AUR 129). Beeinträchtigungen des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer und der Natura 2000-Gebiete sind vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und diesbezüglich fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.	
Landschaftsrahmenplan[6]	
Im Plangebiet sind bis auf das angrenzende Naturdenkmal `Bahnkolk` keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche ausgeprägt.	Aufgrund der Bestandssituation mit Erhalt und Sicherung des Altbaumbestandes in konkretisierenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

1.2.2 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).[7]

6 Landkreis Aurich, 1996

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

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 in den bebauten Flächen des Plangebietes nicht erfüllt werden.

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Altgehölze im Plangebiet kommen vor allem am Pferdehof im Westen und auf dem Bahndamm vor, die Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen können. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

Europäische Vogelarten (alle Arten besonders geschützt) und artenschutzrechtlich relevant: Die Gehölze, Gärten und Grünflächen im Plangebiet können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von ubiquitären, unempfindlichen Brutvögeln des Siedlungsbereiches sein und erlangen somit eine Bedeutung als Bruthabitate.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG, die durch die Inanspruchnahme der innerörtlichen Fläche bzw. allgemeine Flächenumnutzungen berührt werden, bzw. deren Berücksichtigung bei der Planung, umfassen:

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da bei der Planung bis auf eine Baufläche keine weiteren neu ausgewiesen werden und somit auch keine weiteren Vogel-Brutplätze oder Fledermausquartiere betroffen sind, ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren weitgehend auszuschließen. Bei Maßnahmen an Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse getötet werden. Dies kann durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten bzw. der Quartierszeiten der Fledermäuse oder durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt werden.

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 geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da zum einen keine Neufestsetzungen getroffen werden und zum anderen handelt es sich um einen Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Störempfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

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

Da im Plangebiet nur eine bestandsorientierte Übernahme bestehender Gebäude und Bauflächen erfolgt und auch die Grünflächen – vor allem zur Sicherung des Gehölzbestandes - festgesetzt werden, ist nicht mit einer Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen. Bei kleineren Baufeldverschiebungen oder Anpassungen ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

---

7 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.

Fazit: Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

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 2015).

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Gebiet, das von einer Hofstelle, die als Pferdehof betrieben wird geprägt wird. Neben offenen Hof- und Grünflächen wird eine Teilfläche als individuell gepflegter Garten bewirtschaftet, der von einer hohen Buchenhecke eingerahmt wird. Zur westlich angrenzenden Grünlandfläche (Pferdeweide) ist eine markante Baumreihe ausgeprägt. Auch in den ansonsten überwiegend durch Scherrasen geprägten Gärten an der Molenstraße zum Kolk sind einzelne Bäume wie Eschen und Weidengebüsch ausgeprägt.

Die Böschung zum höher gelegenen Bahngelände wird von standortgerechten Gehölzen wie Eichen, Erlen, Hainbuchen, Birken, Feldahorn, Holunder und Eberesche bestimmt und auch die Verlängerung des Hattermannswegs zur Bahn wird von Eschen gesäumt.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich nicht als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgehoben, jedoch der angrenzende, geschützte Bahnkolk.

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Grundlage der Bodenbodenbildung[8] sind marine, kalkhaltige Schluffe und Tone, aus denen die Kalkmarsch hervorgegangen ist. Für den Bereich liegt insgesamt ein sehr hohes ackerbauliches Ertragspotential vor, zurückzuführen auf die hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit dieses Bodentyps. Aufgrund dessen wird dieser als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt. Im Plangebiet sind überwiegend marinogene Substrate ohne sulfatsaure Böden ausgeprägt, jedoch grenzen Bereiche mit Torf- und Tonlagen an, so dass sich sulfaltsaure Böden entwickeln könnten. Nach Hinweisen des Landkreises sind von den Flächen im Plangebiet nach dem Stand des vorhandenen Kartenmaterials sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden erfasst. Da infolge der bestandsorientierten Festsetzung keine zusätzliche Flächenausnutzbarkeit gegeben ist, wird eine Bodenuntersuchung im Zuge dieser Bauleitplanung nicht für erforderlich gehalten. Bei Bestandsflächen ist von keiner Gefährdung auszugehen, jedoch sind bei Baumaßnahmen die Hinweise des LBEG zum Umgang mit sulfatsauren Böden zu beachten.

8 Geodatenzentrum Hannover, LBEG Kartenserver

Das Grundwasser steht oberflächennah an und es liegt eine mittlere Grundwasserneubildungsrate von etwa 170 bis 230 mm/Jahr vor. Aufgrund der Versalzung des unteren Teils des Grundwasserleiters ist eine Einschränkung der Trinkwassergewinnung möglich. Es liegt ein mittleres Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.

Die klimatischen Bedingungen werden wesentlich durch die unmittelbare Nähe zur Nordsee mit ausgleichender Funktion und hoher Durchmischung geprägt, während für das Kleinklima die vorhandenen Gehölze und die Grünlandflächen der Umgebung als Kaltluftentstehungsgebiete von Bedeutung sind.

2.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet weist den Charakter einer Straßensiedlung mit einzeiliger Bebauung auf. Es handelt sich an der Molenstraße überwiegend um Einzelhäuser und Hausgruppen, teilweise in verdichteter Bauweise und individuell gestalteten Gärten und Freiräumen - vielfach mit Scherrasen als Gartennutzung. Dieser Bereich unterliegt auch einem höheren Anteil an Ferienwohnungen. Mit dem Pferdehof und den umgebenden Grünlandflächen in Weidenutzung sind noch ländliche Strukturen erhalten. Bestandsprägend sind die Gehölze auf der Hoffläche sowie die Eschen. Die höher gelegene Bahnlinie wird ebenfalls durch einen dichten naturnahen Gehölzbestand auf der Böschung abgeschirmt.

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.[9]

Als schutzwürdige Nutzungen sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Eine Vorbelastung besteht durch den Verkehrslärm von der Bahnlinie und der Ortsumgehung. Geruchsemissionen können von dem Pferdehof auswirken.

Die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit resultiert aus dem bestehenden Pferdehof und der Ferienhausvermietung.

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.

An Sachgütern materieller Bedeutung sind umfangreiche Gebäude mit Wohn- und Beherbergungsbereichen vorhanden.

2.1.6 Wechselwirkungen

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

---

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

In Bezug auf die Erholungseignung ist neben der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Küstenbereiches am Deich mit der unmittelbaren Nähe zur Nordsee und den offenen Marschflächen auch die vorhandene touristische Infrastruktur ausschlaggebend.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen, Eingriffsbeurteilung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Darstellungen getroffen.

Mit der Änderung der Wohnbauflächen in Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung erfolgt eine bestandsorientierte Anpassung.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden aufgrund der vollständigen Bebauung nicht abgeleitet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch Verkehrslärm von der Bahn und der Ortsumgehung zu erwarten. Die Orientierungswerte werden überschritten. Dieses ergibt sich aus den Ergebnissen eines Lärmschutzgutachtens. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden und für die Außenwohnbereichen festgesetzt. Durch Gewerbelärm und Sportlärm sind keine Auswirkungen zu erwarten. Aus den Ergebnissen eines Geruchsgutachtens ergibt sich, dass durch den Pferdehof keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da ein bereits bebauter und planungsrechtlich abgesicherter Bereich beansprucht wird und sich die Bauflächen im Wesentlichen an dem Bestand orientieren.
Im konkretisierenden Bebauungsplan werden zudem Grünflächen zur Sicherung des Gehölzbestandes festgesetzt.
Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung zu beachten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden in der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz der Schlafräume festgesetzt. Zudem wird die Nutzung der Außenwohnbereiche eingeschränkt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges lässt eine anderweitige Standortdiskussion nicht zu. Die Darstellung von Sondergebieten der 92. Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Grundlage der Realnutzung und in Hinblick auf die Ziele der Raumordnung bezüglich einer moderaten touristischen Entwicklung.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan sowie gängiges Kartenmaterial ausgewertet. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Mai 2015.

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 ändert den Flächennutzungsplan von Wohnbauflächen am Hattermannsweg / Molenstraße in Sonstige Sondergebiete, um zur Umsetzung der Ziele des LROP in dem Bestandsgebiet die Sicherstellung der touristischen Gästebeherbergung und von Dauerwohnraum vorzubereiten.

Entsprechend der Realnutzung wird im Änderungsbereich auf ein Sonstiges Sondergebiet „Pferdehof“ und Sonstiges Sondergebiet `Touristisches Wohngebiet Molenstraße` dargestellt.

Mit der bestandsorientierten Darstellung der Nutzung und der Bauflächen werden keine Auswirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über das bestehende Maß hinaus vorbereitet. Ein Eingriff liegt nicht vor. Jedoch sind bei zulässigen Um- und Anbauten artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehrslärm werden durch Schallschutzmaßnahmen vermieden. Auswirkungen durch Gewerbelärm, Sportlärm und Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.