

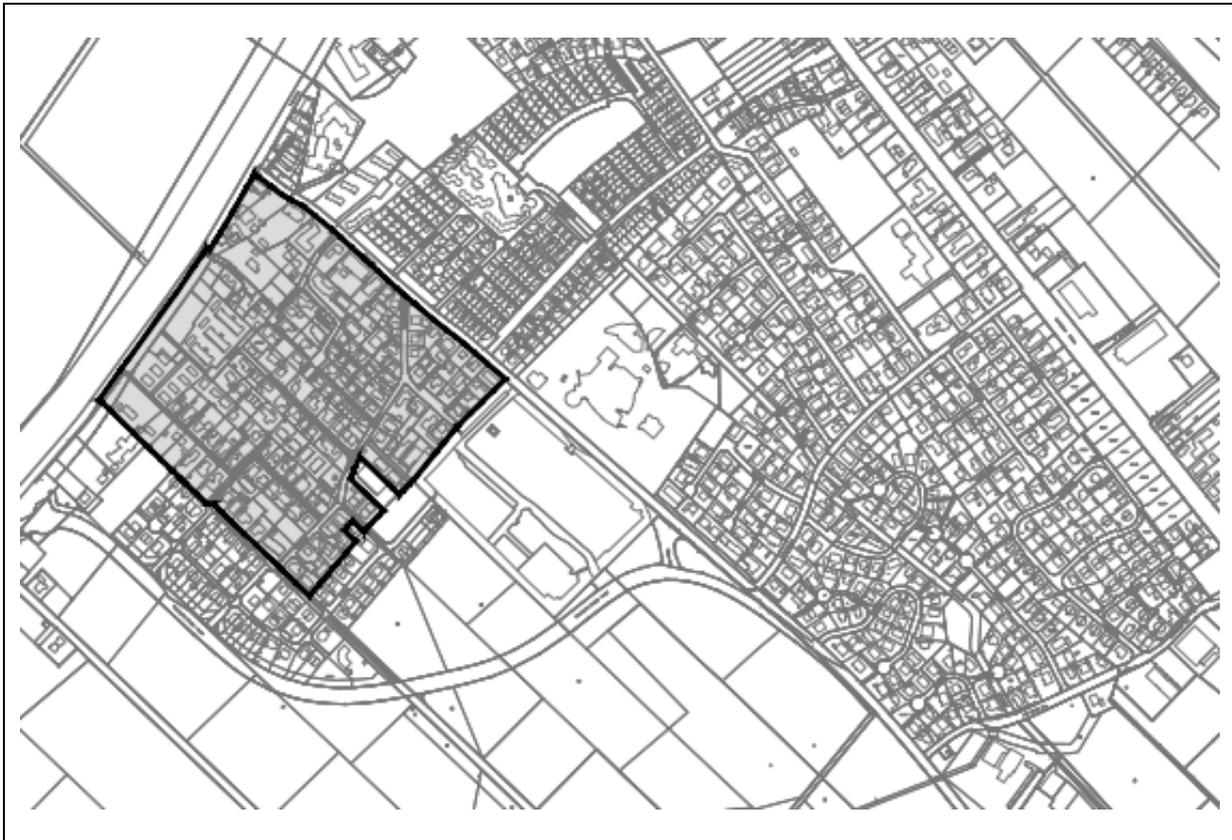
Stadt Norden



Landkreis Aurich

88. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich Westermarsch II)



Übersichtsplan

12. Mai 2016

Feststellungsbeschluss

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	6
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	9
4.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	9
4.1.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	9
4.1.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB	9
4.1.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	11
4.1.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	12
4.2	Abwägung der betroffenen Belange	13
4.2.1	Belange der Raumordnung	13
4.2.2	Verkehrliche Belange	14
4.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	14
4.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz.....	14
4.2.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	15
4.2.6	Belange des Küstenschutzes	15
4.2.7	Belange der Ver- und Entsorgung	16
4.2.8	Hinweise für die Bauausführung.....	16
5.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	16
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	17

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....	18
1. EINLEITUNG.....	18
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	18
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	18
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	18
1.2.2 Artenschutz.....	19
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	21
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	21
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	21
2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft.....	21
2.1.3 Landschaft/Ortsbild.....	22
2.1.4 Mensch.....	22
2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	22
2.2 Wechselwirkungen.....	22
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen / Eingriffsbeurteilung.....	23
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	23
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	23
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24

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 sowie zur Sicherung der touristischen Infrastruktur Sondergebiete darzustellen, um die vorhandene Nutzungsstruktur zu sichern und dauerhaften Wohnraum zu erhalten.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 88. 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. 14,4 ha und liegt östlich des Nordseedeiches und südlich des Dörper Wegs im Nordseeheilbad Norddeich. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ein Hallenbad und eine Seehundaufzuchtstation sowie ein Großparkplatz. Das Plangebiet erfasst überwiegend bebaute Grundstücke an den Straßen Dörper Weg, Muschelweg, Am Koper Sand, Fischerweg, Fledderweg, Mehmerthalje und Kakteenweg.

➤ 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 einer besseren 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 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 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.

➤ rechtskräftige Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt größtenteils der Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll in seiner Urfassung. Als Art der baulichen Nutzung sind überwiegend allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Im Nordosten wurde die 1. Änderung des B-Planes durchgeführt und ein Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnungen und touristische Versorgungseinrichtungen wie einer Erlebnisgastronomie und einer Einkaufspassage festgesetzt.

In der 2. Änderung des B-Planes im Jahre 2011 wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Zulässigkeit von nicht überdachten gewerblich betriebenen Terrassen oder Ausstellungsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen am Dörper Weg regelt.

Im Flächennutzungsplan sind Allgemeine Wohngebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 dargestellt. Im Nordosten gilt die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Sondergebiet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Norden

➤ **geplante Bauleitplanung**

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 angestrebten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wsmll, der in einem zweistufigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt wird.

2. BESTANDSANALYSE

Die Nutzungen am Dörper Weg sind durch Wohnungen und touristische Versorgungseinheiten wie Geschäfte, Läden, Dienstleistungen, touristisches Gewerbe und Gastronomie geprägt. Zudem sind dort auch Gebäude mit freien Berufen und ein Taxiunternehmen vorhanden. Im übrigen Bereich befindet sich eine Durchmischung von Hauptwohnungen mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen. Dabei sind punktuell höhere Verdichtungsansätze mit überdurchschnittlich vielen Ferienwohnungen in einem Gebäude vorhanden. In den Bereichen parallel zur Deichlinie befinden sich Quartiere, die ausschließlich zum Ferienwohnen genutzt werden.

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

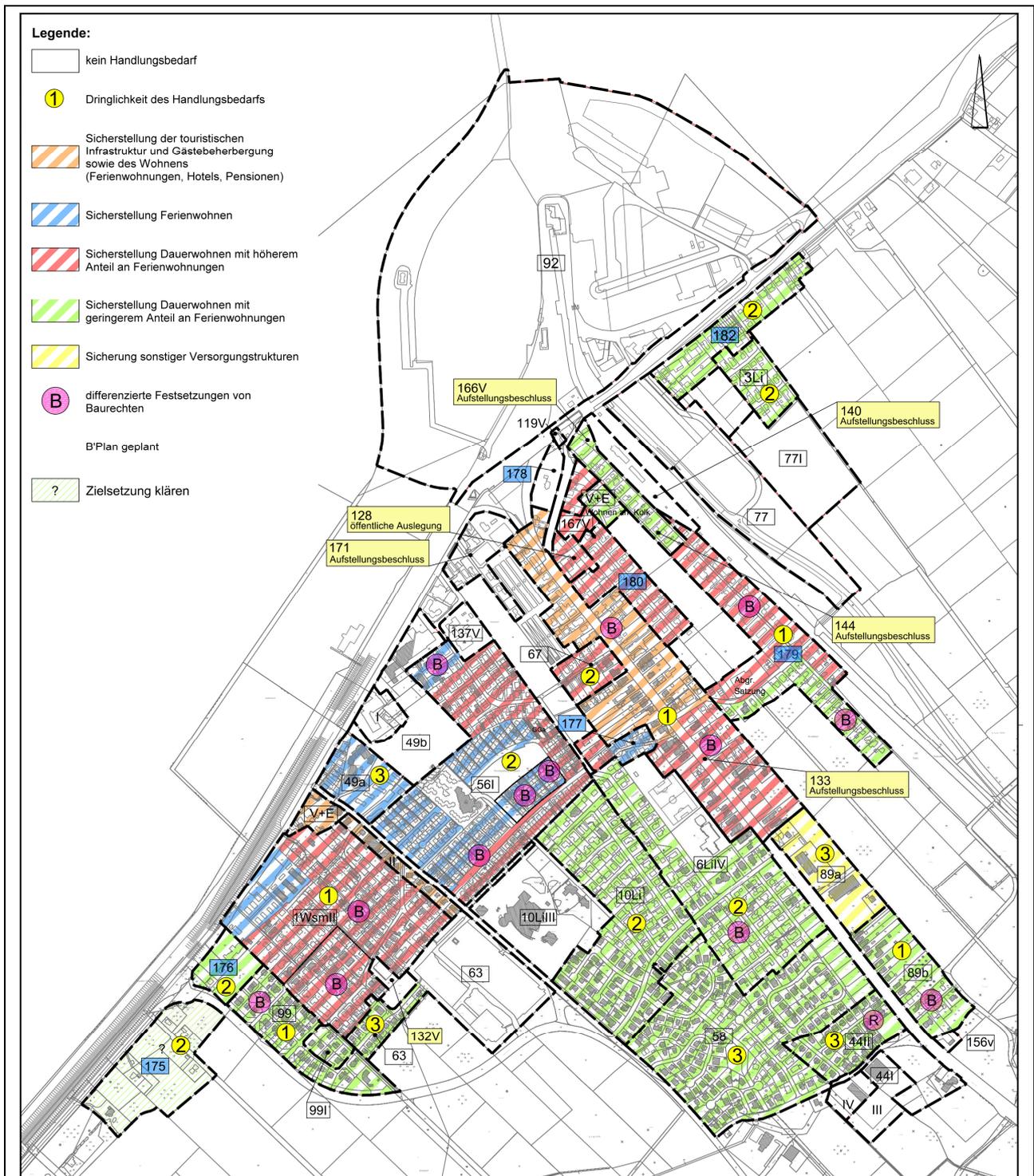
In der Fortschreibung des LROP 2008 im Jahre 2012 wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- ***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 bestandsorientierten Sicherung der Nutzungsstrukturen und die Differenzierung und Rücknahme von Bau-rechten 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 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 durchmisch 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 in Westermarsch II ist die Sicherstellung der touristischen Infrastruktur, dem Dauerwohnen und der Gästebeherbergung entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur. Die Gästebeherbergung im Änderungsbereich ist überwiegend durch Ferienwohnungen geprägt. Mit dieser Planung sollen neben dem Dauerwohnen und den gewerblichen Einrichtungen zur touristischen Versorgung 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 Rechtsprechung¹ 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 Rechtsprechung 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 „Touristische Infrastruktur, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“. Die bereits vorhandene Sonderbaufläche der 49. FNP-Änderung wird in diese Darstellung mit integriert.

¹ 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

Durch die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorhandene Nutzungsstruktur im Bestand und zukunftsorientiert planungsrechtlich gesichert und die touristische Entwicklung als Wirtschaftsfaktor im Küstenort Norddeich gestärkt.

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wsmll erfolgt im Parallelverfahren.

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

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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. Die Anregungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung nicht berücksichtigt, es verbleibt bei der bisherigen Festsetzung eines Sondergebietes mit der Regelnutzung Dauerwohnen und Ferienwohnen. 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 eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

Entwässerungsverband Norden

Der Entwässerungsverband hat auf die Verschlechterung der Oberflächenentwässerung hingewiesen- insbesondere bei Starkregenereignissen - und Rückhaltmaßnahmen im Plangebiet angeregt.

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 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.

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 wurde der Entwurfsfassung beigefügt, 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. Durch die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige soziale Entwicklung geschaffen. Allerdings ist die Bauleitplanung kein Instrument zur aktiven Regelung von Ansiedlungsvorhaben.

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst

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 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 zur Unzulässigkeit von Bauvorhaben in der 50 m breiten Deichschutzzone und der Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung werden beachtet. Die Deichschutzzone ist in der Planzeichnung bereits gekennzeichnet. Zur Regelung der Bauvorhaben in der Deichschutzzone wird in der verbindlichen Bauleitplanung eine temporäre Festsetzung aufgenommen.

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen sulfatsaurer Böden und deren Folgen bei Bodenaushub sowie die Vorgaben für eine Bodenuntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Da die Änderung 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.

NLWKN

Der Hinweis, dass aufgrund nicht zu erwartenden wesentlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

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

4.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit den vorliegenden Unterlagen eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Von privater Seite ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Einwander haben Bedenken gegen die nicht überbaubare Fläche auf ihren Flurstücken und fühlen sich gegenüber den angrenzenden Flurstückseigentümern benachteiligt.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zielsetzung der Stadt Norden ist eine bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Flächen. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung über das bestehende Maß hinaus ist nicht beabsichtigt, um die vorhandenen Strukturen zu sichern.

Darüber hinaus liegen die genannten Flurstücke einem Bereich von 50 m zur Deichstraße in der Deichschutzzone (siehe Kapitel 5.2.6). In der 50,0 m breiten Deichschutzzone sind somit im Grundsatz jegliche Bauvorhaben, auch Veränderungen an bestehenden Bauten verboten. Im Bebauungsplan Nr. 1 WsmII, 3. Änderung wurden daher in der Deichschutzzone die bestehenden Gebäude durch überbaubare Flächen bestandsorientiert gesichert. Eine weitergehende Bebauung lässt der Deichschutz zu nicht zu. Darauf hinzuweisen ist auch, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 WsmII (Ursprungsplan) und Nr. 1 WsmII 1. Änderung in der Deichschutzzone keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind. Außerhalb der Deichschutzzone sind die überbaubaren Flächen aus den o.g. Gründen bestandsorientiert festgesetzt.

Darauf hinzuweisen ist weiterhin, dass im Ursprungsplan mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten keine Ferienwohnungen zulässig sind und auch kein Planungsrecht für die bestehenden Ferienwohnungen vorhanden ist. Durch 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Verschlechterung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen B-Plan. Im B-Plan Nr. 1 Wsm II 1. Änderung mit der Festsetzung von Sondergebieten sind auf den Grundstücken des Einwenders ebenfalls keine Ferienwohnungen zulässig. Durch diese Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von bestehenden und möglicherweise neu zu errichtenden Ferienwohnungen geschaffen. Auf den Grundstücken des Einwenders sind Ferienwohnungen zulässig. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Dauerwohnung nachzuweisen. Diese Festsetzung im Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ trägt der Zielsetzung, dass Dauerwohnen und Nachbarschaften im Gebiet zu stärken, Rechnung. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes können keine Ferienwohnungen mehr zugelassen werden. Insofern ist eine Wertminderung nicht zu erwarten.

In dem südlich angrenzenden Sondergebiet SO 3 sind andere Strukturen und keine Wohnanteile vorhanden, daher soll hier bestandsorientiert nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen zugelassen werden. Die städtebauliche Zielsetzung ist hier ausschließlich touristisch orientiert, eine Ungleichbehandlung ist daher nicht festzustellen.

4.1.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die in der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen werden wie folgt abgewogen:

Entwässerungsverband Norden

Der Hinweis, dass nicht die Deichacht, sondern der Entwässerungsverband auf eine Verschlechterung der Oberflächenentwässerung hingewiesen hat, wird beachtet. Die Begründung wird korrigiert. Der Entwässerungsverband teilt die Ansicht, dass kein Handlungsbedarf in Bezug auf die Oberflächentwässerung besteht, nicht und verweist auf den schlechten Zustand der Gräben und Verrohrungen sowie die Unkenntnis der Anlieger in Bezug auf die Unterhaltung. Anhand eines Luftbildes wird auf die ursprüngliche Situation vor der Bebauung des Gebietes hingewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Auch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich hat keine Bedenken in Bezug auf die Entwässerung geäußert. Ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Festsetzungen zur Regelung der Oberflächentwässerung werden daher nicht getroffen. Die Entwässerungsgräben im Plangebiet werden durch Festsetzungen gesichert. Eine Regelung zur Umsetzung der Grabenunterhaltung ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Anregungen des Landkreises Aurich werden Handlungshinweise zum Schutz der Gräben in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis über den im Luftbild dokumentierten Bestand wird zur Kenntnis genommen. In die Abwägung einzustellen ist jedoch das gegenwärtige Planungsrecht gegenüber den Festsetzungen der 3. Änderung. Darauf hinzuweisen ist auch, dass sich der Bestand aufgrund der Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 Wsm II deutlich verändert hat und das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist.

Die Versiegelung ist durch die Umsetzung des Ursprungsplanes entstanden und wird durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 WsmII nicht erhöht. Auch werden gegenüber dem Ursprungsplan die überbaubaren Flächen bestandsorientiert zurückgenommen und die zulässige Anzahl der Wohneinheiten und damit auch der Grad der Versiegelung auf ein verträgliches Maß gesteuert.

Kabel Deutschland, EWE Netz, OOWV, Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH

Seitens der Versorgungsträger wurden Hinweise auf Versorgungsanlagen ihres Unternehmens vorgebracht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen des OOWV sowie das 20 KV-Kabel der EWE-Netz werden nachrichtlich übernommen.

Landkreis Aurich

Die Hinweise zum möglichen Vorkommen sulfatsaurer Böden und deren Folgen bei Bodenaushub sowie die Vorgaben für eine Bodenuntersuchung werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, so dass eine Bodenuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung entbehrlich ist.

Die Hinweise zu den Anforderungen an eine Bodenuntersuchung sowie zur Verwendung von Recyclingschotter werden in die Begründung und in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Hinweis zur Entwurf des RROP 2015 wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen des im Entwurf befindlichen RROP 2015 sind in der Begründung bereits enthalten. Zur Klarstellung wird Kapitel 5.2.1 „Belange der Raumordnung“ ergänzt.

Die Hinweise zur Abwägung der Stellungnahme der Ev.-luth. Kirchengemeinde Norddeich wird beachtet. Selbstverständlich wurden bei der Abwägung die sozialen Belange berücksichtigt. Diese Absicht ist in der bisherigen Abwägung missverständlich und wird daher redaktionell angepasst.

Die Hinweise zur Unterhaltung der Gräben werden in die Begründung aufgenommen.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) werden beachtet.

Stadwerke Norden Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH

Die Leitungsschutzanweisung für Strom und Gasleitungen wird beachtet.

4.2 Abwägung der betroffenen Belange

4.2.1 Belange der Raumordnung

Die Planung mit Festsetzungen zur Sicherung der touristischen Infrastruktur und 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 planungsrechtliche Absicherung von Einrichtungen zur Gästebeherbergung entspricht den Zielen des Entwurfs zum RROP 2015, wonach dem Standort Norddeich die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet ist.

4.2.2 Verkehrliche Belange

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über den Dörper Weg und die Itzendorfer Straße K 214 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. Die vorhandenen Verkehrsflächen im Plangebiet werden durch diese Planänderung nicht berührt und bleiben unverändert.

4.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Umwandlung der Wohnbauflächen in Sondergebiete ist die Schutzwürdigkeit gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm zu prüfen. Hier sollen entsprechend den zulässigen Wohnanteilen in der verbindlichen Bauleitplanung folgende Schutzansprüche in die Abwägung eingestellt werden:

<i>Gebietsausweisung in der verbindlichen Bauleitplanung</i>	<i>Schutzanspruch gemäß DIN 18005</i>
Entwicklung als Sonstiges Sondergebiet mit touristischer Infrastruktur und Gästebeherbergung	Mischgebiet 60/45-50* dB(A) tag/nachts
Entwicklung als Sonstiges Sondergebiet mit Dauerwohnen und Gästebeherbergung	Allgemeines Wohngebiet 55/40-45* dB(A) tag/nachts
Entwicklung als Sondergebiete für die Erholung /Ferienhausgebiet	Ferienhausgebiet 50/35-40* dB(A) tag/nachts
* Der niedrige Wert gilt für Gewerbelärm	

Des Weiteren ist die Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO) vom 03.04.2014 zu beachten. 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.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Kurbereichssatzung, da keine den Kurbetrieb störenden Nutzungen zugelassen werden.

4.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Da keine Neuversiegelungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht vorbereitet werden, 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 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

4.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Für einen Großteil des Plangebietes gilt der Ursprungsplan mit Anwendung der BauNVO vor 1990, die eine Versiegelung bis zu 100 % zulässt. Demgegenüber erfolgt durch die 3. Änderung des B-Planes Wsmll eine Reduzierung der Versiegelung. Da keine Erhöhung der zulässigen Flächenausnutzbarkeit gegeben ist, ist auch keine Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten und ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung nicht erforderlich. Ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Regelung der Oberflächentwässerung werden daher nicht getroffen. Auch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich hat keine Bedenken in Bezug auf die Entwässerung geäußert.

Die Entwässerungsgräben im Plangebiet werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. In den einzelnen Teilgebieten befinden sich Oberflächengewässer in der Form von Gräben II. und III. Ordnung, ggf. in der Form von Gruppen. Die Entwässerungsgräben im Plangebiet werden durch Festsetzungen gesichert. Jedes Oberflächengewässer ist in seiner Form und Funktion zu erhalten und darf nicht verändert werden, um ein größtmögliches Speicher-/ Rückhaltevolumen zu erhalten. An den Gräben II. Ordnung sind Räumstreifen von bis zu 10,0m Breite von der Oberkante Grabenböschung von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, oder sonstiger Nutzung freizuhalten. Für Gräben II. Ordnung gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes Norden. Um den Gewässerabfluss zu gewährleisten, ist eine Routine mäßige, wechselseitige Räumung der Gewässer, egal ob ein Graben II. bzw. III. Ordnung, notwendig. Hierzu ist in der Regel ein Räumstreifen, der frei von jeglichen festen Hindernissen sein muss, vorzuhalten.

4.2.6 Belange des Küstenschutzes

Durch die planungsrechtliche Absicherung von Bauflächen im Deichbereich sind die Belange des Küstenschutzes betroffen. Im Westen verläuft der Hauptdeich zur Nordsee. Die Deichunterhaltung bzw. der Deichausbau muss gewährleistet sein. Die 50,0 m Schutzzone wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Das Niedersächsische Deichgesetz (NDG) ist zu beachten.

- Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf Sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.
- Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 NDG kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

In der 50,0 m breiten Deichschutzzone sind somit im Grundsatz jegliche Bauvorhaben, auch Veränderungen an bestehenden Bauten verboten. In der verbindlichen Bauleitplanung wird eine temporäre Festsetzung aufgenommen, die eine Bebauung nur in Abhängigkeit von der Ausnahmegenehmigung zulässt.

4.2.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen des OOWV liegen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen, einige liegen auch auf privaten Flächen. Die Leitungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

4.2.8 Hinweise für die Bauausführung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sulfatsaure oder **potenziell sulfatsaure Böden** vorhanden sind. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Bautätigkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die Abfallbesitzer ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Fläche einzureichen. Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:

Originalsubstanz (Feststoff)	Eluat
Säureneutralisierungskapazität (SNK)	pH-Wert
Säurebildungspotential (SBP)	Leitfähigkeit
Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK)	Chlorid
	Sulfat.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen **Recyclingschotter** als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z O-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

5. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Plangebiet werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ in einer Größe von rd. 14.400 m² dargestellt, um die bestehende Nutzungsstruktur zu sichern und die touristische Entwicklung mit Versorgungseinheiten (Einzelhandel, Gastronomie, etc.) und Übernachtungsmöglichkeiten sowie das Dauerwohnen zu fördern.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss 12.02.2015

Ortsübliche Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung am 23.02.2015
und durch Aushang im Rathaus vom 23.02.2015 bis 20.03.2015

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am Bürgerversammlung 05.03.2015
Aushang vom 05.03.2015 bis 20.03.2015

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 05.03.2015

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.02.2015
mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.03.2015

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung: 10.12.2015

Ortsübliche Bekanntmachung im Ostfriesischen Kurier und in der Ostfriesenzeitung am 18.03.2016
und durch Aushang im Rathaus vom 18.03.2016 bis 04.05.2016

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 29.03.2016 bis 04.05.2016

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.03.2016
mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.05.2016

Feststellungsbeschluss durch den Rat
Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung



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

Oldenburg, den

Unterschrift

Die Begründung ist der Flächennutzungsplanänderung 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 ändert im Bereich Westermarsch II den Flächennutzungsplan, um die planungsrechtliche Umsetzung einer bestandsorientierten Neuordnung des bestehenden Gebietes mit touristischer Infrastruktur, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen planungsrechtlich abzusichern. Hierzu soll die bisherige Wohnbaufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ umgewandelt werden. Das bereits dargestellte Sondergebiet im Nordwesten wird in die Planung mit einbezogen. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt insgesamt ca. 14,4 ha.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 1 WsmII, 3. Änderung mit gleicher Abgrenzung aufgestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine bestandsorientierten Ausweisung von Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen.

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 Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>§ 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</p> <p>die biologische Vielfalt,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 2. 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 berücksichtigt diese Ziele insofern, dass es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen, so dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.</p>

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.	Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass von dem Vorhaben keine besonderen Bodenfunktionen betroffen sind und zudem keine zusätzlichen Bauflächen mit Bodenversiegelungen vorbereitet werden.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.	Mit der bestandsorientierten Festsetzung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten.
Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Die Oberflächenentwässerung wird mit der Bestandsübernahme nicht über das bisherige Maß hinaus verstärkt. Die Gräben im Plangebiet bleiben erhalten.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Relevante Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
<p>Im Plangebiet ist am Muschelweg eine Esche als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB AUR 17) ausgewiesen. Weitere geschützte Bereiche oder Elemente sind nicht vorhanden.</p> <p>Mit den Vordeichflächen ist neben der Fortführung des EU-Vogelschutzgebietes auch die Ausweisung des FFH-Gebietes und des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer verbunden.</p> <p>Beeinträchtigungen des Nationalparks sind vor dem Hintergrund der bestehenden Erholungsnutzungen und Bebauung sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.</p>	
Landschaftsrahmenplan²	
Im Plangebiet liegen – bis auf die Esche als Geschützter Landschaftsbestandteil - keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche vor.	Aufgrund der Bestandssituation werden keine 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.

² Landkreis Aurich, 1996

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).³

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 wie auch alte Gebäudeteile, Keller etc. mit Spalten und Hohlräumen, können Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Winterquartiere) erlangen. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

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

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

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Da bei der Planung keine Bauflächen neu ausgewiesen werden und somit auch keine weiteren Vogel-Brutplätze oder Fledermausquartiere betroffen sind, ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren weitgehend auszuschließen. Bei der Beseitigung von Gehölzen oder 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 zentralen Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Störepfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich weder zu erwarten noch betroffen.

³ 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.

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 erhalten 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).

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 vollständig bebautes Wohngebiet mit Ferienwohnungen, Reihenhäusern und auch freistehenden Häusern sowie kompakten, mehrgeschossigen Gebäudekomplexen. Die umgebenden Freiflächen sind individuell gärtnerisch gestaltet, es überwiegen Scherrasenflächen. Zur Grundstückeinfriedung überwiegen Schnitthecken, die auch vielfach das Straßenbild prägen.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich nicht als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgehoben, jedoch umfasst die angrenzende Marsch einen für Gastvögel wertvollen Bereich.

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Grundlage der Bodenbildung⁴ 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 diese als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt. Aufgrund der Bodenzusammensetzung ist das Vorkommen sulfatreicher Böden möglich. Jedoch ist aufgrund der Bestandssituation dieser Aspekt hier nicht relevant, sondern nur bei Bauvorhaben mit Abschieben des Oberbodens.

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 Bebauungsplanänderung nicht für erforderlich gehalten.

⁴ Geodatenzentrum Hannover, LBEG Kartenserver

Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 170 mm im Jahr im mittleren Bereich. Der untere Teil des Grundwasserleiters ist versalzt, eine Einschränkung der Trinkwassergewinnung ist möglich. Es liegt ein mittleres Schutzpotalential der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.

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

2.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch die Lage im vollständig bebauten Ortsteil von Norddeich. Es überwiegen Einzel- und Doppelhäuser sowie kleinere Hausgruppen neben kompakten Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die umgebenden Freiflächen werden überwiegend als Scherrasen gepflegt, darüber hinaus werden die Grundstückseinfriedungen überwiegend aus Hecken bestimmt. Blickbegrenzend wirkt der Seedeich entlang der Deichstraße, mit den parallel des Deiches offenen Stellplatzbereichen und dem Spielplatz.

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.⁵

Als schutzwürdige Nutzungen sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen vorhanden. Die mit touristischer Bebauung durchmischte Wohnbebauung hat einen geringeren Schutzanspruch. Einem höheren Schutzanspruch zuzuordnen sind die Bereiche, die ausschließlich zum Ferienwohnen genutzt werden. Eine relevante Vorbelastung durch Verkehrs- und/oder Gewerbelärm und/oder durch Geruchsemissionen ist nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit resultiert aus den bestehenden Gastronomie- und Gästebeherbergungsbetrieben 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 Gebäudekomplexe mit Wohn-, Beherbergungs- und Gastronomiebereichen vorhanden.

2.2 Wechselwirkungen

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

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

⁵ 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

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.

2.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen / Eingriffsbeurteilung

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

Mit der 88. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung von Wohnbauflächen bestands- und zukunftsorientiert in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ umgewandelt. Die Änderung zielt im Wesentlichen auf die Neuordnung der Art der baulichen Nutzung ab, neue flächenbezogene Baurechte und zusätzliche Versiegelungen werden hierdurch nicht vorbereitet. Die im Plangebiet vorhandenen Schaugräben mit Entwässerungsfunktion bleiben erhalten.

Gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung und den vorliegenden Baurechten aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 WsmII, 1. und 2. Änderung sind durch die Änderung der Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung folgt den Grundsätzen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, da eine bereits bebaute und planungsrechtlich abgesicherte Fläche beansprucht wird und sich die Bauflächen im Wesentlichen an dem Bestand orientieren.

Grundsätzlich sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung einzuhalten. In der verbindlichen Bauleitplanung werden öffentliche und private Grünflächen gesichert.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung erfolgt auf Grundlage der Realnutzung mit Gästebeherbergung, Ferienwohnen und Dauerwohnen. Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs lässt eine anderweitige Standortdiskussion nicht zu.

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, um im Bereich Westermarsch II sowohl die bestehende Bebauung und Nutzung planungsrechtlich abzusichern, als auch zukünftige Entwicklungen vor dem Hintergrund der Ziele des Landesraumordnungsprogramms mit Sicherstellung der touristischen Infrastruktur und Gästebeherbergung, von Ferienwohnen und Dauerwohnen umzusetzen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich dar. Die Änderung des bestehenden Planungsrechts von Wohnbaufläche in ein Sondergebiet erfolgt ohne die Erweiterung von zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen. Aufgrund der überwiegenden Bestandsdarstellung kommt es durch die Neudarstellung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Ausnutzbarkeiten, so dass mit der 88. Flächennutzungsplanänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Dennoch sind bei Änderungen, Um- bzw. Neubauten artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

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

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