



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

**101. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Norden
für das Gebiet „Norddeicher Straße / Backersweg“**

Auftraggeber:
Stadt Norden
Am Markt 15
26506 Norden

Stand: März 2018

verfasser:
dörte möller-witt
dipl.-ing. landschaftsplanung
neumorsumer weg 12, 27321 thedinghausen
tel.: 04204 688055, e-mail: witt.beppen@t-online.de



Teil II der Begründung: Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkung	2
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	2
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
1.4	Schutzgebiete	6
1.5	Gutachten.....	7
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	7
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	7
2.1.1	Naturräumliche Lage.....	7
2.1.2	Potentiell natürliche Vegetation	8
2.1.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	8
2.1.4	Artenschutz.....	10
2.1.5	Schutzgut Boden	11
2.1.6	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft	12
2.1.8	Schutzgut Landschaftsbild	12
2.2	Eingriffsfolgen und Bewertung.....	13
2.2.1	Schutzgut Boden	13
2.2.2	Schutzgut Wasser.....	13
2.2.3	Schutzgut Klima/Luft	14
2.2.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	14
2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	14
2.2.6	Schutzgut Mensch.....	15
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	15
2.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
2.6	Zusätzliche Angaben	16
2.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	17
3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	17

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004, das am 20.07.2004 in Kraft getreten ist, ist das Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geändert worden.

Der § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB verpflichtet nunmehr die Gemeinden für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen.

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung eines Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Umweltbelange in diesem Sinne sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a) bis i) BauGB neu gegliederten Belange des Umweltschutzes sowie die in § 1a BauGB angesprochenen Belange, insbesondere auch die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB und der Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB).

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die Vorgaben für den Aufbau und den Inhalt des Umweltberichtes geregelt. Sie stellt keine verbindlich förmliche Gliederung dar. Der Umweltbericht wird jedoch in enger Anlehnung an die Vorgaben dieser Anlage erstellt.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Art des Vorhabens und Darstellungen:

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ordnung der Siedlungsentwicklung vorzubereiten. Die bisherige städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes erfolgte über § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Am 04.12.2012 hat der Rat der Stadt Norden die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 beschlossen. Da der Bebauungsplan Nr. 181 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann, ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich (vgl. dazu auch Begründung der Flächennutzungsplanänderung Pkt. 1.1).

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, die gewachsene Gemengelage aus Dauer- und Ferienwohnen vor oben genannten Fehlentwicklungen zu sichern und eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen. Neben der Absicherung des Nebeneinanders von Dauer- und Ferienwohnen soll auch ein Mindestmaß an Dauerwohnen sichergestellt werden. Planungsrechtlich abgesichert werden soll dieses Ziel durch die Festsetzung sonstiger Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das Bundesverwaltungsgericht hat die grundsätzliche Zulässigkeit von Sondergebieten für die gemeinsame Nutzung von Dauerwohnen und Ferienwohnen mit Urteil vom 18.10.2017 bestätigt. Weiterhin soll im rückwärtigen Bereich arrondierend Dauerwohnen geschaffen und die private Grünflächennutzung erhalten werden. Außerdem sollen zur Absicherung einer ortsbildgerechten Bebauung örtliche Bauvorschriften aufgenommen werden.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Norddeich, einem Stadtteil der Stadt Norden. Der ca. 33.303 m² große Geltungsbereich mit den innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücken ist der Abb. 1 zu entnehmen. Die Fläche liegt nordöstlich der Norddeicher Straße und umfasst die vorhandene Bebauung nordöstlich der Norddeicher Straße sowie die Bebauung südöstlich und nordwestlich des Backersweg mit den dahinter liegenden Grundstücken. Die Grundstücke, die als Gärten genutzt werden und zum Teil einen Gehölzbestand mit markanten Großbäumen aufweisen, liegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Nordöstlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, getrennt durch einen Graben, der parallel zur Plangebietsgrenze verläuft.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Norddeicher Straße, die das Plangebiet mit der Norder Kernstadt verbindet sowie über die nahe gelegene Ostermarscher Straße mit Neßmersiel und der östlichen Umgehungsstraße B 72neu. Die Bahnhöfe Norddeich und Norddeich Mole befinden sich etwa in 1,5 km Entfernung.

Abb. 1: Planzeichnung 101. Flächennutzungsplanänderung (o. M.)



Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 101. Flächennutzungsplanänderung werden wie folgt dargestellt:

- sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet Norddeicher Straße / Backersweg“ in den Bereichen entlang der Norddeicher Straße und des Backersweges. Diese Darstellung als Sondergebiete ermöglicht die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 181, um die gewachsene Gemengelage aus Dauerwohnen und Ferienwohnen sowie touristisch geprägter Infrastruktur planungsrechtlich abzusichern und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen.
- Wohnbauflächen. In zweiter Reihe hinter dem Sondergebiet entlang der Norddeicher Straße soll die Entwicklung einer ruhig gelegenen Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden. Die rückwärtige Wohnnutzung wird bei anschließender Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 181 keine Ferienwohnnutzung zulassen.
- Grünflächen. Im nordöstlichen und südöstlichen Bereich werden Grünflächen dargestellt, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um private Grünflächen, die bereits zum größten Teil als Gärten genutzt werden.

Mit der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden wird ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet, da „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Oberflächen“ erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorrufen können. In der Eingriffsregelung, die im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erarbeitet wird, wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild) anhand einer Vorher-Nachher-Bilanzierung ermittelt. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffsfolgen werden hergeleitet, begründet und festgeschrieben. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kann im Folgenden jedoch nur eine überschlägige Abschätzung der Wirkungen auf die Schutzgüter dargestellt werden. Detaillierte Festsetzungen diesbezüglich erfolgen im nachgeordneten Bebauungsplan.

Wirksamer Flächennutzungsplan:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norden stellt für den Geltungsbereich der 101. Änderung gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar. Für den südöstlichen Randbereich bestehen keine Darstellungen. Die Norddeicher Straße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Die auf der Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 181 in einem Teilbereich festgesetzte Mülltonnenabstellfläche ist bereits aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan ableitbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hierfür nicht notwendig, deshalb unterscheiden sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 181 und der 101. Flächennutzungsplanänderung geringfügig.

Im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden in der 101. Änderung die Bauflächen reduziert zugunsten der dargestellten Grünflächen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Im Aufstellungsverfahren für die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722) in Verbindung mit § 13 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom

15.09.2017) zu erarbeiten. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter ist insbesondere das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten.

Hinsichtlich der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die TA Lärm und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie die DIN 4109 (Schallschutz in Gebäuden) zu beachten.

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im LROP sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur gesamträumlichen Entwicklung verankert. Entsprechend ist das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen zu entwickeln. Das LROP vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) definiert die Stadt Norden als Mittelzentrum. Die zeichnerische Darstellung legt die Bahnverbindung über Emden Richtung Hannover sowie eine Hauptverkehrsstraße nach Emden als Ziele der Raumordnung **fest**.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist seit dem 20.07.2006 außer Kraft. Ein neues RROP befindet sich in Aufstellung. Das Beteiligungsverfahren wurde im Juli 2015 eingeleitet. Folglich entfalten die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten eine Bindungswirkung in Form von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.

Im Entwurf ist Norden als Mittelzentrum und zentraler Siedlungsbereich dargestellt. Als Leitziel wird die behutsame Weiterentwicklung der gewachsenen Raum- und Siedlungsstruktur angegeben. Zudem wird der Stadt die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen, nicht davon erfasst ist der Ortsteil Norddeich. Das Gebiet von Norddeich ist als Vorranggebiet für Erholung mit dem Hinweis auf eine starke Inanspruchnahme durch die Bevölkerung festgelegt. Damit sind Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen oder aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und Nutzungsmöglichkeiten in hohem Maße von Erholungssuchenden beansprucht werden. Diese sind so zu sichern und zu entwickeln, dass sie gut an das öffentliche Verkehrsnetz und den Nahverkehr angebunden sind. Alle Planungen und Maßnahmen müssen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen des RROP ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan in Kap. 2 abgeleitet und erläutert.

Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Norden liegt ein Stadtentwicklungskonzept vor (STEK, Fortschreibung 2008), das die Zielsetzung formuliert, Norddeich als touristisches Zentrum stärker zu profilieren. Unter anderem soll die Beherbergungsstruktur weiterentwickelt und nachfragegerecht ergänzt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Kap. 2.4) werden die Ziele des STEK dargestellt und die Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert.

Konzepte zur touristischen Entwicklung

Für die Stadt Norden mit dem Ortsteil Norddeich liegen diverse Konzepte zur touristischen Entwicklung vor:

- Tourismusleitbild, erstellt über die niedersächsische Wattenmeerstiftung im Jahre 2003
- Standortprofilanalyse zur Untersuchung der Stärken und Schwächen für den Standort Norden-Norddeich im Jahr 2011
- Tourismusstrategie 2030 , im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe im Jahr 2013
- Geplant ist die Durchführung eines integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK), um die Region Tourismusdreieck voranzubringen und weiterzuentwickeln. Norden-Norddeich wurde in das Förderprogramm 2014 bis 2020 mit aufgenommen.
- Zudem wurde zur Attraktivierung des Deichvorgeländes das Tourismuskonzept "Masterplan Wasserkante" im Juni 2015 gestartet.

Die Vereinbarkeit mit den Entwicklungskonzepten wird in Kap 2.5 der Begründung diskutiert.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 1996 des Landkreises Aurich liegt nur teilweise bzw. im Vorentwurfsstadium vor. Verbindliche Darstellungen können daher nicht daraus abgeleitet werden.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Stadt Norden liegt nicht vor.

1.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem nach BNatSchG oder Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) ausgewiesenen Schutzgebiet.

Das Außendeichgebiet von Norddeich liegt im „Nationalpark Nds. Wattenmeer“ (FFH-Gebiet Nr. 1, EU-Nr. 2306-301). Ausgespart sind die Hafenmole und das Gelände mit dem Strandbad. Der Nationalpark gliedert sich in unterschiedliche Schutzzonen¹:

- Zone I: Die am strengsten geschützte Ruhezone macht etwa 68,59% der Fläche aus und darf ganzjährig nur in wenigen Bereichen, z.B. auf markierten Wegen, betreten werden.
- Zone II: Die Zwischenzone macht 31,02% der Fläche aus. In ihr soll vor allem das typische Landschaftsbild geschützt werden. Sie darf frei betreten werden. Wie auch in der Ruhezone darf hier nichts abgepflückt bzw. mitgenommen werden, was in die Natur gehört. Auch in den Salzwiesen der Zwischenzone brüten von Anfang April bis Ende Juli geschützte Vogelarten. Diese Flächen sind vor Ort besonders gekennzeichnet. Sie dürfen in der Brutzeit auch nur auf den Wegen betreten werden.
- Zone III: Die Erholungszone macht mit 0,49% den kleinsten Flächenanteil aus und dient überwiegend den Menschen zur Erholung.

¹ http://www.landkreis-aurich.de/bauen_umwelt.html

Östlich des Plangebietes liegt das Naturdenkmal „Bahnkolk Norddeich“.

Gemäß Beschluss des Rates der Stadt Norden vom 03.02.2004 hat die Stadt Norden eine Baumschutzsatzung. Eine Neufassung wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Norden vom 04.04.2017 gültig. Danach sind alle unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallenden Bäume geschützt, die gemessen in 1 m Höhe mindestens einen Stammumfang (STU) von 150 cm haben. Nicht unter den Schutz der der Satzung zum Schutz erhaltenswerter Bäume fallen u.a. Pappeln, Weiden, Birken, Erlen und Nadelgehölze mit Ausnahme von Eibe, Sumpfyzypresse, Urweltmammutbaum, Zeder, Lärche und Gingko.

1.5 Gutachten

Folgende Gutachten liegen vor und wurden für den Umweltbericht ausgewertet:

- IEL GmbH, Taesler, S. (Bearb.), Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung B-Plan Nr. 181, Bericht Nr. 3921-16-L1, Aurich Februar 2017
- Baugrund Ammerland GmbH, Geotechnischer Untersuchungsbericht Chemische Analytik „sulfatsaure Böden“, Projekt-Nr. 17.501 Februar 2018
- B-Plan 181 „Norddeicher Straße/Backersweg“, Entwässerungskonzept Regenwasser, Oldenburg Juni 2017.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Vorbemerkung

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ)². Den Natur- bzw. Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft wird je nach ihrer Bedeutung für den Naturschutz eine bestimmte Wertstufe aus einer dreistufigen Skala zugeordnet, ebenso dem Schutzgut Landschaftsbild je nach Natürlichkeitsgrad und Vielfalt. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurde eine fünfstufige Biotoptypenbewertung in Anlehnung an „Drachenfels (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“³ zugrundegelegt.

2.2 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt gemäß naturräumlicher Gliederung in der Region Watten und Marschen, Unterregion Küste.

² Breuer, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 14. Jg. Nr. 1 (1/94) aktualisiert durch Breuer, W. (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 26. Jg. Nr. 1 (1/2006)

³ Drachenfels, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1 (1/2012): Wertstufe I = von geringer Bedeutung, II = von geringer bis von allgemeiner Bedeutung, III = von allgemeiner Bedeutung, IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V = von besonderer Bedeutung.

2.2.1 Potentiell natürliche Vegetation

Potentiell-natürliche Vegetation ist im Bereich der Eingriffsfläche der Waldziest-Eichen-Hainbuchenwald.

2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Grundlage der folgenden Ausführungen sind Bestandsaufnahmen im Januar 2017. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt auf der Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016⁴). Es erfolgte keine Kartierung der Tierwelt.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen vorzufinden:

Biotoptypen im Plangebiet

Siedlungsbiotope

- Versiegelte Flächen, Gebäude (OEL, OED / Wertstufe I)

Die Bebauung entlang der Norddeicher Straße besteht aus Wohnhäusern auf großen Grundstücken, die sich langgestreckt handtuchartig aneinander reihen. Teilweise ist die Bebauung sehr massiv. Die kleineren alten Häuser wurden z.T. umgebaut oder abgerissen und durch größere Häuser ersetzt. Sie werden vielfach als Ferienwohnung oder Hotel genutzt. Die Bebauung am Backersweg ist neueren Datums und die Grundstücke sind kleiner.

- Straße (OVSw / Wertstufe I)

Der Backersweg ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

- Gartengrundstücke (PHZ / Wertstufe I, PHG / Wertstufe II)

Die Häuser stehen relativ dicht an der Straße mit kleinen Vorgärten, die überwiegend als Ziergärten angelegt sind mit kleinen Rasenflächen, Rabatten und z.T. mit Hecken eingefasst. Stellenweise sind die Vorgärten ersetzt durch gepflasterte Parkplätze.

Auf den Hintergrundstücken sind vor allem Rasenflächen (GRA / Wertstufe I) vorzufinden, im Norden nur von wenigen Gehölzen begrenzt. Auf einigen Grundstücken im mittleren und im südlichen Bebauungsplanbereich stehen überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen großkronige markante Bäume (Erlen, Eschen, Ahorn), die, soweit sie nach der Norder Baumschutzsatzung geschützt sind, in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei geschützte Bäume (Eiche, Kastanie) mit sehr ausgeprägten Stammumfängen (~ 300 cm), die als zu erhalten eingestuft sind.

Gehölzbestände

- Hecken (HFM / Wertstufe III)

Nach Nordosten wird das Plangebiet durch eine Strauch-Baumhecke begrenzt, die im Norden eher als Strauchhecke ausgeprägt ist mit Holunder und Weidenarten. Nach Süden wird die Hecke dichter mit landschaftsbildprägenden Großbäumen. Im Bereich

⁴ Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebenstraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016, Naturschutz und Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4, 1-326, Hannover

des Backersweges besteht die Hecke überwiegend aus Pappelaufwuchs und endet dort.

Entlang des Grabens im Süden des Plangebietes stehen 6 Bäume, Pappeln, Eschen, und ein Ahorn, Stammdurchmesser zwischen 40 und 50 cm.

- Baumhecken (HFB / Wertstufe III) Einzelbäume (HB / keine Vergabe von Wertstufen)

Teilweise sind die Grundstücksgrenzen mit dichten Baumreihen bestanden.

Gräben

- Nährstoffreicher Graben (FGR / Wertstufe II)

Entlang einiger Grundstücke sind noch schmale Gräben vorhanden, die das Plangebiet in Nordost-Südwest-Richtung queren und das Oberflächenwasser aufnehmen.

Gras- und Staudenfluren

- Halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM / Wertstufe II)

Auf einer weniger intensiv genutzten Fläche hat sich eine halbruderales Gras- und Staudenflur ausgebildet. Der Boden weist Störzeiger auf und es sind Ziergehölze gepflanzt, deshalb nicht Wertstufe III.

Biotoptypen außerhalb des Planbereichs

Landwirtschaftliche Nutzflächen

- Acker (A / Wertstufe II)

Die nordöstlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als Acker genutzt. Die Ackerflächen weisen nur schmale Randstreifen auf, eine ausgeprägte Ackerbegleitflora besteht nicht. Der Boden ist aufgrund seiner hohen natürlichen Fruchtbarkeit von besonderem Wert.

- Grünland (GI / Wertstufe III)

Südwestlich der „Norddeicher Straße“ und südöstlich des Plangebietes sind Grünlandflächen vorzufinden. Die Fläche südwestlich der Straße weist noch Beetgrabenstrukturen auf.

Siedlungsbiotope

- Versiegelte Flächen, Gebäude (OEL, OGG, OED / Wertstufe I)

Nordwestlich des Plangebietes liegt ein Einkaufsmarkt mit großflächig versiegeltem Parkplatz (OVPv). Im Süden grenzt eine Gasreglerstation (OKZ) und eine Gastankstelle an. Diese ist jedoch durch einen landschaftsbildprägenden Baumbestand gut in die Landschaft eingebunden.

Der Bereich südwestlich der Norddeicher Straße ist bisher nur teilweise mit Wohnhäusern bebaut. Die Bauleitplanung sieht hier Wohnbauflächen vor.

- Straße (OVSa / Wertstufe I)

Die Straße ist asphaltiert. Die unbefestigten breiten Seitenstreifen sind als Scherrasen einzustufen. Die Grünstreifen sind mit Straßenbäumen bepflanzt. Auf beiden Seiten verlaufen Fußwege.

Gehölzbestände

- Feldgehölz (HN / Wertstufe III)

Südöstlich des Plangebietes steht ein Pappelgehölz, das das Plangebiet in die Landschaft einbindet.

- Siedlungsgehölz (HSE, HBA / Wertstufe III)

Auf der Südwestseite der Norddeicher Straße sind unbebaute Flächen, die zur Straße hin mit Gehölzen aus Pappeln, Erlen und Weiden eingefasst sind.

- Bepflanzter Wall (BZw / Wertstufe I)

Das nordwestlich liegende Mischgebiet mit Einkaufsmarkt ist durch einen bepflanzten Wall zum Plangebiet hin begrenzt.

Gräben

- Nährstoffreicher Graben (FGR / Wertstufe II)

Im Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch wasserführende Gräben. Im Süden ist es der Norderschloot, der nördlich des Backersweges nach Nordosten abknickt. Stellenweise sind Röhrichtbestände vorzufinden.

- Gartengrundstücke (PHZ, PHG / Wertstufe I)

Die Gärten der Neubaugebiete sind als Ziergärten zu beschreiben mit Ziergehölzen, Rabatten und kleinen Rasenflächen. Zum Teil sind die Gärten mit Laubhecken eingefasst.

2.2.3 Artenschutz

Bei genehmigungsrechtlichen Eingriffen sind die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie hinsichtlich der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände, zu prüfen. Gemäß § 44 (2) BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Weiterhin ist es verboten (Abs. 3), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Es sind im Plangebiet keine nach § 29 oder § 30 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotop vorhanden.

Der bebaute Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Gebäude ohne Mauerspalt oder Luken, die als Nistplatz dienen könnten. Die daran angrenzenden Freiflächen sind klein mit Ziergehölzen, klein gehaltenen Sträuchern und Scherrasenflächen, die intensiv gepflegt werden. Aufgrund dieser Struktur ist dieser Bereich nicht von Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Daran schließen sich Gartengrundstücke im Übergangsbereich zur freien Landschaft an. Dieser Teil des Plangebietes ist gekennzeichnet durch große Grundstücke mit großem Scherrasenanteil und mit unterschiedlichen Gehölzbeständen. Auf einigen Hintergrundstücken sind Obstbäume vorhanden, auf anderen stehen markante Großbäume, geschnittene und freiwachsende Hecken. Das zu erwartende Artenspektrum setzt sich zusammen aus Kleinsäugetern sowie den Gehölzlebensräume besiedelnden Singvogelarten. Diese sind weit verbreitet, nicht ausgeprägt störanfällig und deshalb ungefährdet.

Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse gehören zu den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Potentieller Lebensraum einiger Fledermausarten sind Baumhöhlen und -spalten (Sommer- und Winterquartier) sowie lichter Baumbestand als Jagdrevier. Die als Lebensraum geeigneten Gehölzbestände liegen weitgehend im Bereich der dargestellten Grünfläche bzw. sind über die Baumschutzsatzung geschützt.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden nicht erheblich beeinträchtigt.

2.2.4 Schutzgut Boden

Laut Bodenübersichtskarte⁵ Maßstab 1 : 50.000 ist der Boden des Plangebietes als Kalkmarsch einzustufen. Geologisches Ausgangsgestein sind brackische Ablagerungen über marinen Ablagerungen. Die Bewertung von Böden erfolgt nach Breuer⁶. Die Bedeutung von Böden ergibt sich aus ihrer Natürlichkeit, ihren Standorteigenschaften, ihrer Verbreitung sowie ihrer kultur-/ naturhistorischen Bedeutung. In der Themenkarte „Suchräume für besondere Standorteigenschaften“⁷ ist der im Plangebiet vorzufindende Boden aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als Boden von besonderer Bedeutung einzustufen. Diese Einstufung gilt dann, wenn der Bodenaufbau weitgehend unverändert ist.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst 33.220 m² (vgl. Tab. 1), davon sind 13.735 m² als Grünfläche dargestellt und von einer Bebauung ausgeschlossen. Damit ist die dargestellte Grünfläche größer als im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die unmittelbar an die Norddeicher Straße sowie an den Backersweg angrenzenden als sonstige Sondergebiete ausgewiesenen Flächen sind bereits bebaut. Als Wohnbaufläche dargestellt und noch nicht bebaut sind die unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließenden Flächen. Diese werden intensiv gärtnerisch genutzt, sind teilweise befestigt bzw. mit Nebengebäuden bebaut. Das heißt, dieser Bereich ist durch die derzeitige Nutzung bereits stark anthropogen überformt und entsprechend im Bodengefüge gestört. Deshalb ist der Boden mit allgemeinem Wert einzustufen (Wertstufe II).

Der NIBIS-Kartenserver⁸ weist den Boden des Plangebietes im Bereich des Backersweges in der Karte „Sulfatsaure Böden Tiefenbereich 0-2 m, Sulfatsaure Böden Tiefenbereich unter 2 m“ als Boden mit „aktuell und potentiell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen im Tiefenbereich unter 2 m“ aus.

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse⁹ wurde deshalb im Plangebiet eine Bodenuntersuchung hinsichtlich des Säurebildungspotentials und der bestehenden Versauerung durchgeführt. Analysiert wurden die Bodenproben von 4 Bohrpunkten, die bis auf 5 m Tiefe durchgeführt wurden.

⁵ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3>

⁶ vgl. Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 35. Jg. Nr. 2 (2/2015)

⁷ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3>

⁸ vgl. LBEG <https://nibis.lbeg.de/cardomap3>

⁹ Baugrund Ammerland GmbH: Geotechnischer Untersuchungsbericht Chemische Analytik „sulfatsaure Böden“, Projekt-Nr. 17.501 Februar 2018

Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass alle Proben als nicht potenziell sulfatsauer zu bewerten sind.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in den Norderschloot, der im Süden des Plangebietes entlang der nordöstlichen Grenze verläuft, fließt. Der Norderschloot, ein Verordnungsgewässer, ist tief ausgebaut, einseitig mit einer steilen Böschung. Auf der flacher ausgebildeten Böschung stehen Röhrichte.

Im Norden, nördlich der Bebauung am Backersweg sowie im Süden des Plangebietes verlaufen entlang der Grundstücksgrenzen zum Teil Gräben, die in das parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Grabensystem entwässern.

Um die Versickerung auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt.

2.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima Norddeichs wird bestimmt durch die Lage an der Küste. Das Klima ist, bedingt durch die ausgleichende Wirkung der Nordsee, gekennzeichnet durch geringe Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf sowie höhere Windgeschwindigkeiten bei wechselnden Windrichtungen mit hohen Niederschlägen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,8°C. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 790 mm Niederschlag.

Geländeklimatische Einflussgrößen sind das Relief, der Bewuchs, die Bodenfeuchte sowie die Bebauung. Grünland, aber auch Ackerflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete (nachts). Bebaute Flächen weisen je nach Versiegelungsgrad der Grundstücke ein Siedlungsklima auf, das gekennzeichnet ist durch eine stärkere Erwärmung bei Sonneneinstrahlung. Entsprechend weist das Plangebiet teilweise bereits ein Siedlungsklima auf, teilweise ist es dem Freilandklima zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem klimaökologischen Ausgleichsraum. Es ist klimaökologisch von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II).

2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt an der Norddeicher Straße am Ortseingang von Norddeich. Die Norddeicher Straße verläuft auf einer breiten Trasse mit beidseitigen Fußwegen und großzügigen Gras bewachsenen Grünstreifen, die mit Bäumen bepflanzt sind. Die Straße ist in diesem Bereich überwiegend einseitig bebaut. Die unbebauten Abschnitte auf der Südwestseite werden als Grünland genutzt. Teilweise sind Ortsbild prägende Gehölze vorhanden. Auf der Ostseite liegen im Ortseingangsbereich eine Gasreglerstation und eine Gastankstelle, die durch Gehölze in die Landschaft eingebunden sind.

Die Siedlungsstruktur der durchgehend bebauten Nordostseite ist gekennzeichnet durch alleinstehende Wohnhäuser auf langgestreckten Grundstücken. Während die Häuser, die noch als Einfamilienhäuser genutzt werden, zur Straße hin mit Hecken eingefasst sind und gärtnerisch gestaltete Vorgärten haben, sind eingestreut Hotels und Ferienappartementshäuser vorzufinden mit gepflasterten Parkplätzen. Zum Teil ziehen sich die gepflasterten Flächen weit auf die Grundstücke hinein. Die Grundstücke werden im hinteren Bereich größtenteils gärtnerisch genutzt mit großen Rasen-

flächen, einige weisen auch einen landschaftsbildprägenden Baumbestand auf. Zum angrenzenden Acker hin im Nordosten ist der Ortsrand durch eine durchgehende Strauch-Baumhecke eingebunden.

Die an die Ortslage anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden von einem dichten Grabennetz durchzogen. Das Gelände ist sehr eben und mit Ausnahme der Gehölzbestände auf der Hofstelle im Südosten und der Wohngebiete im Norden ist die Landschaft weitgehend gehölzfrei. Dadurch entstehen große Sichtbeziehungen. Auf Sichtweite verlaufen östlich der Ortslage die Bahn und die B72n.

2.3 Eingriffsfolgen und Bewertung

2.3.1 Schutzgut Boden

Natürlich gewachsener offener Boden hat vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, die bei einer Überbauung und Versiegelung verloren gehen:

- der Boden verliert seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen,
- der Boden verliert seine Filter- und Pufferwirkung,
- der Boden verliert seine Funktion als Pflanzenstandort (Wild- und Nutzpflanzen).

Auf der Flächennutzungsplanebene kann nur eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgen. Gemäß Kompensationsverfahren nach Breuer ist die Beeinträchtigung eines Bodens von allgemeinem Wert mit dem Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Die Wohnbaufläche, deren Bebauung im Vergleich zum Ist-Zustand ermöglicht werden soll, ist 4.710 m² groß. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer möglichen Überschreitung von 50 % ergibt sich eine maximal versiegelbare Fläche von 2.120 m².

► Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ergibt das einen Ausgleichsbedarf von 1.060 m² für das Schutzgut Boden.

Tab. 1: Flächenbilanz

Geplante Nutzung und Versiegelungsanteil	Gesamt
Sonstige Sondergebiete "Touristisches Wohngebiet" (SO)	14.836,0 m ²
Wohnbauflächen (W)	4.732,0 m ²
Grünflächen	13.735,0 m ²
Gesamtgröße	33.303,0 m²

2.3.2 Schutzgut Wasser

Bewertung:

Veränderungen des Bodens durch Versiegelung wirken sich nachhaltig auf die Bodenwasserverhältnisse aus. Durch die Bebauung und Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gefördert und beschleunigt, Austausch- und Filterfunktionen für das Bodenwasser werden auf diesen Flächen gestört.

Um weiterhin die Niederschläge dem Grundwasser zuzuführen gilt es, das gesamte anfallende Niederschlagswasser möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu versickern.

► Für das Schutzgut Wasser kann keine erhebliche Beeinträchtigung festgestellt werden.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bewertung:

Bei einer Realisierung der Bebauung werden die Taubildung und damit auch die Entstehung von Kaltluft herabgesetzt. Aufgrund des Anteils an Grün- und Freiflächen mit den klimawirksamen Vegetationsbeständen, der innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans erhalten bleibt (Grünflächen) und der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten und können deshalb im Folgenden vernachlässigt werden.

► Die Veränderung des Klimas ist als nicht erheblich einzustufen.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Bewertung:

Überplant werden vor allem Biotoptypen der Wertstufen I und II. Bei den überplanten Freiflächen handelt es sich um Gartengrundstücke, die intensiv gepflegt und genutzt werden (u.a. privater Spiel- und Bolzplatz). Eine Überplanung der Wertstufen I und II ist nicht als Eingriff zu werten. Teilflächen weisen einen Großbaumbestand auf, der, soweit er unter die Baumschutzsatzung fällt, über die Baumschutzsatzung geschützt ist.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind auf den direkten Eingriffsflächen keine schützenswerten Pflanzenarten vorgefunden worden. Auch auf den benachbarten Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung keine bestandsgefährdeten und / oder streng geschützten Pflanzenarten zu erwarten.

► Es werden keine ökologisch hochwertigen Flächen überplant, so dass der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten ist.

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bewertung:

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt in Abhängigkeit von seiner Vielfalt, der Ausprägung seiner naturräumlichen und kulturhistorischen Eigenart, seiner Naturnähe und seiner Bedeutung für die Naherholung (Ruhe und Abgeschiedenheit).

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauliche Entwicklung zu steuern und durch die Festsetzungen und die Gestaltungssatzung zu gewährleisten, dass die zulässige Bebauung dem Ortsbild Norddeichs angepasst bleibt. Durch den Erhalt der Gartengrundstücke als Grünflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird der Siedlungsrand in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.

► Es entsteht kein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion des Gebietes (Lärm, Orts- und Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die Umsetzung der Planungen ausgehenden Wirkungen sind vor allem die Anwohner betroffen, aber auch die in den vorhandenen und geplanten Ferienunterkünften wohnenden Touristen.

Die Norddeicher Straße ist die Haupteerschließungsachse zum Kernort Norden. In ca. 370 m Entfernung östlich verläuft die Bahn, parallel dazu die Umgehungsstraße B 72n, die Norddeich-Mole an das überregionale Straßennetz anbindet. Die Betroffenheit der Wohnfunktionen (Dauer- und Freizeitwohnen) durch Lärm wurde durch ein Gutachten¹⁰ untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen fließen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Planung ein.

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist es, durch die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen das Dauerwohnen zu stärken. Das kommt der ortsansässigen Bevölkerung zugute.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale oder archäologisch bedeutsame Funde innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die o.g. Schutzgüter sind durch Wechselwirkungen und komplexe Wirkungszusammenhänge miteinander verknüpft, so dass sie als Ganzes zu betrachten sind. So gehen bei einer Überbauung und Versiegelung des Bodens seine vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt verloren. Er verliert seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen, er verliert seine Filter- und Pufferwirkung und er verliert seine Funktion als Pflanzenstandort (Wild- und Nutzpflanzen). Zugleich erhöht und beschleunigt sich der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, was sich wiederum nachhaltig auf die Bodenwasserverhältnisse auswirkt. Wird Niederschlagswasser nicht mehr versickert, kann sich das Grundwasser nicht anreichern.

Die durch die Wechselwirkungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen wurden bereits unter den jeweiligen Schutzgütern erfasst.

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2.2 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die unter 2.4 beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verringert und ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Landschaftsbild werden im Rahmen der Bearbeitung der Eingriffsregelung im Bebauungsplan bewertet und bilanziert, dort werden Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe beschrieben. Für diese Schutzgüter kann im Zuge der Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich erzielt werden.

¹⁰ IEL GmbH, Taesler, S. (Bearb.): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung B-Plan Nr. 181, Bericht Nr. 3921-16-L1, Aurich Februar 2017

2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin wie bisher genutzt werden. Der damit verbundene in der Bestandsaufnahme beschriebene Zustand der Umwelt bliebe erhalten. Die gemäß § 34 BauGB mögliche Bebauung würde weiterhin eine ungeordnete Entwicklung mit nicht in das Ortsbild passenden zu großen Bauwerken mit Ferienwohnungen mit 6 – 10 Einheiten zulassen. Zudem stellt der derzeit gültige Flächennutzungsplan eine größere Mischgebietsfläche dar. Das Dauerwohnen würde weiterhin verdrängt werden können.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt, beschrieben und festgesetzt. Dort wird auch die naturschutzfachliche Eingriffsreglung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 ff. BNatSchG abgearbeitet.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich umfasst teilweise die bereits bebaute Ortslage, teilweise Gartengrundstücke im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Geplant sind eine moderate Verdichtung und Arrondierung der vorhandenen Bebauung bei einer gleichzeitigen Steuerung der baulichen Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen.

Der gewählte Standort bzw. die Lage des Plangebietes bietet dabei u. a. folgende Vorteile:

1. Das Gebiet liegt verkehrstechnisch günstig mit Anschluss an die Norddeicher Straße, ohne das zusätzliche Erschließungsstraßen gebaut werden müssen.
2. Die Flächen sind verfügbar.
3. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.
4. Die ökologische Wertigkeit der Flächen, die zusätzlich überbaut werden können, ist aufgrund der derzeitigen Nutzung für Arten und Lebensgemeinschaften als gering einzustufen, so dass bei einer Bebauung keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche verloren gehen.

2.6.1 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Kapitel 2.2 des Umweltberichtes auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung und unter Anwendung des Kompensationsmodells nach Breuer eine überschlägige Kompensationsermittlung erstellt.

Bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Umweltauswirkungen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes nur überschlägige Angaben gemacht werden können. Eine detaillierte Betrachtung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist notwendig.

Für das Plangebiet wurden ein Gutachten zur Lärmbelastung, ein Bodengutachten zu sulfatsauren Böden sowie ein Bodengutachten zur Oberflächenentwässerung erstellt,

deren Ergebnisse im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

2.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Konkrete Umweltmaßnahmen wie z.B. planinterne oder externe Kompensationsmaßnahmen werden erst auf der Ebene des Bebauungsplanes näher bestimmt und festgesetzt. Somit sind auch entsprechende Überwachungsmaßnahmen bezüglich der Umsetzung solcher Maßnahmen im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes festzulegen.

3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar. In der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die unmittelbar an die Norddeicher Straße sowie den Backersweg angrenzenden Flächen, die bereits bebaut sind, als sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohnen Norddeicher Straße/Backersweg“ dargestellt. Durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf den Hintergrundstücken soll das Dauerwohnen ermöglicht werden. Die im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegenden Gartengrundstücke werden als Grünflächen gesichert

Es handelt sich im Bestand um bereits bebaute bzw. daran angrenzende Flächen, die intensiv genutzt und für Natur und Landschaft wenig wertvoll sind. Durch die neue Darstellung wird eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung ermöglicht.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können nicht im Gebiet ausgeglichen werden. Für die externe Kompensation stehen gemeindeeigene Flächen der Stadt Norden zur Verfügung. Konkrete Festsetzungen dazu und zu evtl. anderen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf der Ebene des Bebauungsplanes zu konkretisieren sind, durch die neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.