

Stadt Norden



Landkreis Aurich

98. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

August 2018

Begründung

Entwurf

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	Planungsrahmenbedingungen	4
2.	BESTANDSANALYSE	6
3.	ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG	7
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 und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	10
4.2	Abwägung der betroffenen Belange	11
4.2.1	Belange der Raumordnung	11
4.2.2	Verkehrliche Belange	11
4.2.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
4.2.4	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz.....	14
4.2.5	Belange der Wasserwirtschaft.....	14
4.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung	15
5.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	15

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....	16
1. EINLEITUNG.....	16
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	16
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung	16
1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes.....	16
1.2.2 Artenschutz	17
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft	20
2.1.3 Landschaft/Ortsbild	20
2.1.4 Mensch.....	20
2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.6 Wechselwirkungen	21
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Umweltauswirkungen / Eingriffsbeurteilung	21
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	22
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22

ANLAGEN

Anlage: Schalltechnischer Bericht Nr. LL10631.1+2/03 vom 27.03.2018,
Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen

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

1. EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Norden hat die Absicht, in dem durch Einrichtungen für den Fremdenverkehr geprägten Gebiet in Norddeich zur Sicherung des Dauerwohnens und des Ferienwohnens das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Zur Sicherung einer ortsbildgerechten Bebauung sollen zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen werden.

1.2 Planungsrahmenbedingungen

➤ Größe und Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt im zentralen Bereich des Nordseeheilbades Norddeich. Das Plangebiet erfasst bebaute Grundstücke, einen Parkplatz sowie Freiflächen an der Tunnelstraße und im nördlichen Abschnitt der Norddeicher Straße.

➤ 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 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 für den Landkreis Aurich und damit für die Stadt Norden. Das LROP enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. Nach den Zielen in 1.3 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ sind touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Zudem sind in der niedersächsischen Küstenzone durch eine ganzheitliche abwägende räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren. Das RROP für den Landkreis Aurich liegt zwischenzeitlich im Entwurf 2018 vor. Der Stadt Norden hat die Funktion eines Mittelzentrums. Dem Standort Norddeich ist die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet. Dieses entspricht der im LROP vorgesehenen Stärkung von touristischen Nutzungen in der Küstenzone.

➤ rechtskräftige Bauleitplanung

Im mittleren Bereich gehören Teile des Plangebietes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 V „Wohnen am Kolk“ mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und einer verkehrlichen Anbindung an die Tunnelstraße. Dieser Plan überlagert große Teilbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnen am Kolk“. Nicht überlagert sind zwei Wohngebäude an der Frisiastraße (außerhalb Plangebiet) und ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Wohnhaus sowie Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen an der Tunnelstraße (im Plangebiet).

Für den Eckbereich Frisiastraße / Tunnelstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 119 V, 2. Änderung, der hier eine Stellplatzfläche festsetzt. Diese gehört zu dem ebenfalls im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 119 V, 2. Änderung, gelegenen Sondergebiet „Hafenhotel“ auf der Westseite der Tunnelstraße (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 128).

Für den übrigen Bereich gibt es derzeit noch keinen Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt hier auf der Grundlage von § 34 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Tunnelstraße und der Norddeicher Straße als Mischgebiete mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 1,0 dargestellt. Entlang der Straßen ist eine Versorgungsleitung dargestellt.



➤ geplante Bauleitplanung

Zur Umsetzung der in Kapitel 2 angestrebten Planungsziele wird der Flächennutzungsplan geändert. Die 98. Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 128. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 128 wurde bereits 2002 gefasst, die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte 2010 mit erweitertem Geltungsbereich. Danach wurde die Planung zurückgestellt. Seinerzeit war die Ausweisung von Mischgebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Stellplätze vorgesehen.

➤ Rahmenplanung

Zur Aufwertung der Ortsmitte – insbesondere nach der geplanten Aufgabe der Frisia-Garagen – wurde im Jahre 2004 ein Rahmenplan erstellt. Hierbei ist für den südlichen Bereich des Plangebietes eine Nachverdichtung durch Wohngebäude mit den erforderlichen Einstellplätzen und Zufahrten vorgesehen.

➤ 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.

➤ Konzepte zur Touristischen Entwicklung

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

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

Für den Standort Norden-Norddeich wurde im Auftrag der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden im Jahre 2013 die Tourismusstrategie 2030¹ 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.

Die Städte Norden und Norderney sowie die Inselgemeinden Juist und Baltrum planen mit einer Lenkungsgruppe - bestehend aus den Bürgermeistern bzw. den Vertretern der o.g. Städte und Gemeinden, Vertretern der LGLN Regionaldirektion Aurich, Vertretern des Landkreises Aurich/Leader „Nordseemarschen“ und Vertretern der Wirtschaftsbetriebe der Städte Norden und Norderney das Regionalmanagement Tourismusdreieck. Norden-Norddeich wurde in das Förderprogramm „Wattenmeerachter“ für den Zeitraum 2014 bis 2020 mit aufgenommen.

Zur Attraktivierung des Deichvorgeländes wurde das Tourismuskonzept "Masterplan Wasserkante" im Juni 2016 gestartet. Zielsetzung ist, die Orte Norden und Norddeich zukünftig mehr zusammen und moderner zu präsentieren, um im Tourismus konkurrenzfähig zu bleiben. Hierzu wurden entsprechende Konzepte zur Gestaltung des Deichvorlandes erarbeitet.

Im Zukunftsdialog Tourismuskonzept Norden-Norddeich 2020 wurden im September 2015 die Entwicklungsziele zur Attraktivierung der Ortschaften und zur Stärkung der touristischen Position festgelegt.

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.

2. BESTANDSANALYSE²

Im Änderungsbereich befindet sich eine Durchmischung mit Dauerwohnungen und Ferienwohnungen. Zudem befinden sich einige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet. Im nördlichen Abschnitt ist ein Parkplatz mit randlicher Gehölzpflanzung vorhanden. Das Gebäude südlich des Parkplatzes soll für Verwaltungszwecke des Hotels und zum Wohnen genutzt werden. Im mittleren Bereich befindet sich eine brachliegende teils befestigte Fläche. Im südlichen Anschluss dieser Fläche ist ein Wohnweg vorhanden. Im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes sind rückwärtig noch Freiflächen vorhanden. Im nördlichen Abschnitt befinden sich ein Ahorn und eine Esche mit größerem Stammumfang.

¹ BTE Tourismus und Regionalberatung, Stiftstraße 12, 30159 Hannover

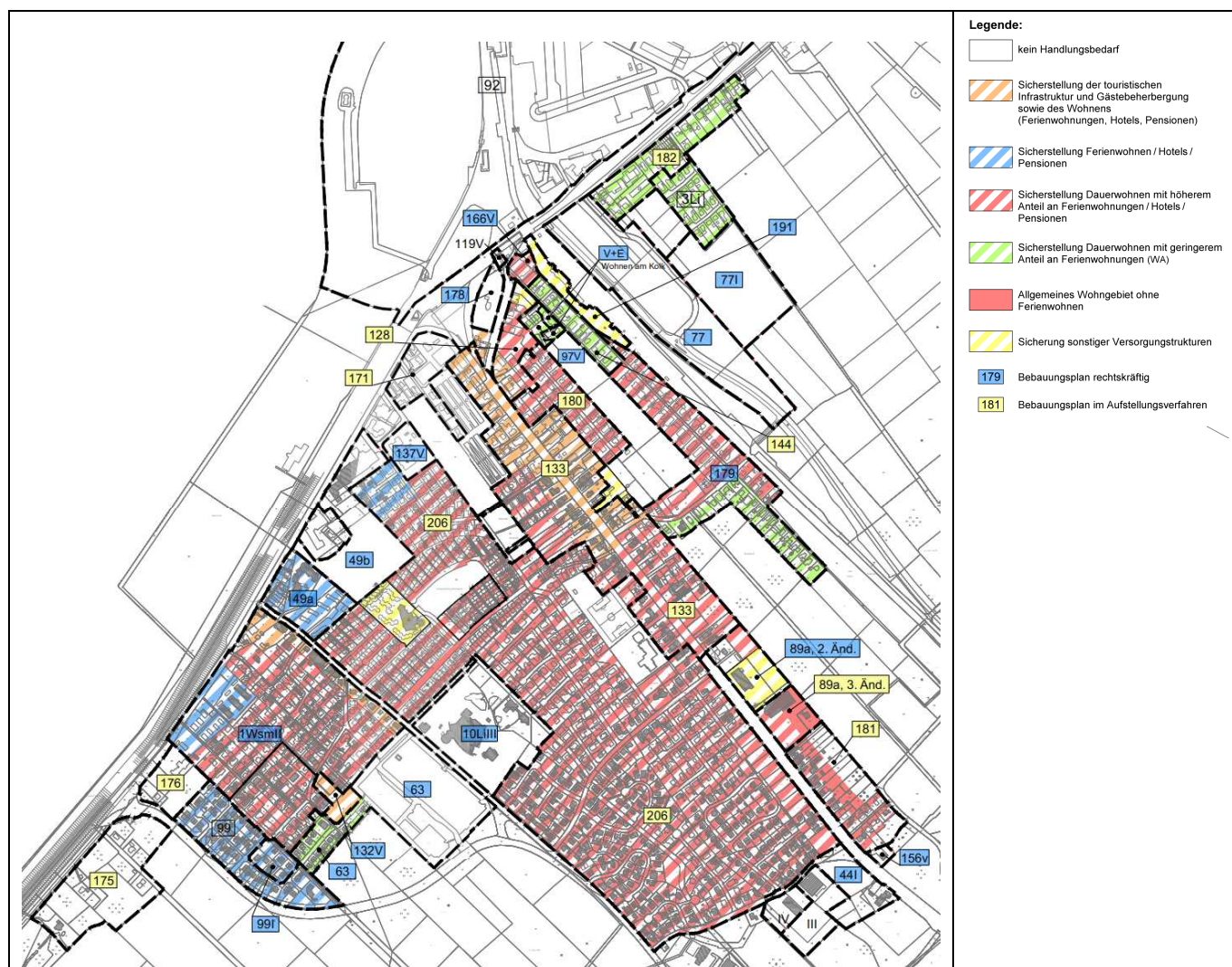
² siehe Anlagen Nutzungen, Planungsrecht und Ausnutzung zur Begründung

3. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

Im LROP 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 wurde unter 1.3 „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 ein Handlungsbedarf durch Differenzierung und Rücknahme von Baurechten sowie nachfolgendes Zielkonzept mit städtebaulichen Entwicklungszielen für den gesamten Ortsteil Norddeich.



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

Zielsetzung für den Änderungsbereich an der Norddeicher Straße und der Tunnelstraße ist die Sicherstellung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der Option, an dem Standort ein Hotel zu errichten. Die Gästebeherbergung im Nordseeheilbad Norddeich ist überwiegend geprägt durch Beherbergungsbetriebe wie inhabergeführte Hotels, Pensionen sowie durch Ferienwohnungen. Mit dieser Planung sollen die genannten Einrichtungen zur Gästebeherbergung im Bestand und für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert werden. Des Weiteren soll in dem Abschnitt an der Norddeicher Straße die Ansiedlung von touristischer Infrastruktur durch entsprechende Festsetzungen unterstützt werden. Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sollen die ergänzenden Nutzungen des Hafenhotels planungsrechtlich gesichert werden.

Die bisherige Darstellung als gemischte Baufläche lässt die Nutzung von Ferienwohnungen in dem gewollten Umfang nicht zu. Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung³ ergibt die 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 stellt keine Wohnnutzung dar, da die Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt vorgesehen ist und es daher jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt. Mit der BauNVO 2017 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13a BauNVO abgesichert. Ferienwohnungen werden mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt und in den Baugebieten der §§ 2 bis 7 BauNVO je nach Gebietskategorie als allgemein oder ausnahmsweise zulässig angesehen.*
- *Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO würden dann in Frage kommen, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig wären 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, Gasthäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.*

Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO. Daraus ergibt sich ein Planungserfordernis. Zielsetzung ist eine Umwandlung der Mischgebiete in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“.

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

Die Stadt Norden hat dabei in der verbindlichen Bauleitplanung die Absicht, durch die Instrumente des Planungsrechts entsprechende Anteile des Dauerwohnraums in der Ortslage von Norddeich zu sichern. Dabei sollen Ferienwohnen und Dauerwohnen in verträglicher Mischung als Regelnutzung nebeneinander zugelassen werden. Eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet ist möglich, da auf den Freiflächen zusätzliche Baukörper – unter anderem auf der Grundlage des Rahmenplanes - errichtet werden können.

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 in der Zeit vom 31.08.2015 bis zum 18.09.2015 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. In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen zur Planung eingegangen.

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 Beteiligung erfolgte vom 31.08.2015 bis zum 18.09.2015. 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 Rückhaltemaßnahmen im Plangebiet angeregt. Die Hinweise werden beachtet.

Auf der Grundlage einer hydraulischen Berechnung der Kapazitäten des bestehenden Kanalsystems in Norddeich wurde in einem Entwässerungskonzept die schadlose Oberflächenentwässerung nachgewiesen. Die bebauten Grundstücke können über die vorhandene Kanalisation entwässert werden, da dort keine Erhöhung der Versiegelung erfolgt. Daher erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Bereiche mit vorhandener Bebauung und möglicher Neubebauung. Für die Baugrundstücke mit zusätzlicher Bebauung erfolgt die Entwässerung durch einen Rückhaltegraben im Anschluss an mögliche Neubaugrundstücke.

Deichacht Norden

Der Hinweis der Deichacht, die Deichschutzzone in die Planzeichnung aufzunehmen, wird berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG

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

Kabel Deutschland, EWE Netz

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

LGLN-Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Norden

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.

Landkreis Aurich

Der Landkreis hat auf die erforderliche Ergänzung der Deichschutzzone hingewiesen. Die Deichschutzzone wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Landkreis hat bezüglich Verkehrs- und Gewerbelärm einen Nachweis des Schallschutzes durch ein Gutachten gefordert. Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt und die erforderlichen Maßnahmen zum Verkehrs- und Gewerbelärm festgesetzt.

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 vielfach anthropogen überformt, die natürlichen Bodeneigenschaften sind eingeschränkt. Durch die Bauleitplanung erfolgt keine wesentliche Veränderung der jetzigen Situation, da neben der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes nur eine geringe Nachverdichtung erfolgt. Bezüglich der Bodenbeschaffenheit 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.

Der Landkreis hat auf die erforderliche Flächennutzungsplanänderung und die Umweltberichte hingewiesen. Diese wurden für die Entwurfsfassung erstellt.

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

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Landesbehörde hat auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm hingewiesen. Der Hinweis beachtet; es wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Ostfriesische Landschaft, Arch. Forschungsstelle

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden (Boden- und Baudenkmale) werden zur Kenntnis genommen.

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

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

4.2 Abwägung der betroffenen Belange

4.2.1 Belange der Raumordnung

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

4.2.2 Verkehrliche Belange

Die Einbindung des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Tunnelstraße und die Norddeicher Straße gesichert. Diese Straßen ermöglichen eine Verbindung in das Ortszentrum Norddeich und zur Ortsumfahrung B 72neu.

4.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Schutzansprüche

Entsprechend der innerhalb der Sondergebiete zulässigen Wohnanteile und zulässigen Infrastruktur wird für die Flächen im Plangebiet der Schutzanspruch eines Mischgebietes festgelegt. Dieses ist auch aus dem Grunde gerechtfertigt, da die dort ansässigen Ferienwohnungen nach der BauNVO 2017 gemäß § 13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören und zusammen mit dem dortigen Dauerwohnen eine Mischnutzung darstellen.

Gebietsausweisung	Schutzanspruch gemäß DIN 18005
Sonstige Sondergebiete Dauerwohnen und Gästebeherbergung	Mischgebiet 55*-60/50-45** dB(A) tag/nachts
Angrenzende Wohnbebauung	Allgemeines Wohngebiet 50*-55/45-40** dB(A) tag/nachts
*	Der niedrige Wert tagsüber gilt für Sportlärm in der Ruhezeit
**	Der niedrige Wert nachts gilt für Gewerbelärm und Sportlärm
Bei Gewerbelärm dürfen Spitzenpegel den Tagwert nicht mehr als 30 dB und nachts nicht mehr als 20 dB überschreiten.	

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde ein schalltechnisches Gutachten⁴ erstellt. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmsituation im Bereich des Plangebietes ermittelt. Hierbei sind die Einwirkungen durch öffentlichen Verkehrs-, Straßen-, Schienen-, Parkplatz- und Baulärm, öffentliche Schifffahrtslinien - sowie durch Sport- und Gewerbelärmeinwirkungen zu berücksichtigen.

➤ Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde unter Zugrundelegung von Prognoseverkehrsdaten für den Straßenverkehr (auf der Basis einer Verkehrszählung im Jahre 2030) auf den umliegenden Straßen sowie Verkehrsbelastungsdaten in der Prognose 2025 auf der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Schienenstrecke Norddeich-Mole-Emden berechnet und beurteilt.

⁴ Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen, Hessenweg 38, 49809 Lingen, Schalltechnischer Bericht Nr. LL10631.1+2/03 vom 27.03.2018

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die für Mischgebiete anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Teilbereichen überschritten werden. Daher sind für schützenswerte Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereichen IV der DIN 4109 vorzusehen. Zusätzlich sind auf Grund von zu erwartenden Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) im Nachtzeitraum Anforderungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen von Schlafräumen festzusetzen.

In den typischen Außenwohnbereichen sind in dem betreffenden Teilbereich tags Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) wird jedoch sowohl in der typischen Terrassenlage (2 m über Gelände) als auch bezogen auf Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone, Dachterrassen o. ä.) eingehalten. Dieser Wert wird im Rahmen der Vorbelastung und der örtlichen Gegebenheiten als gebietsverträglich eingestuft, da ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bebaut ist. Zudem sind die Baukörper überwiegend straßenseitig ausgerichtet, so dass auf den straßenabgewandten Seiten Außenbereiche mit geringerer Vorbelastung zur Verfügung stehen. Aufgrund der örtlichen Bebauungsstruktur und der Möglichkeit der Nutzung straßenabgewandter Freibereiche werden die Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 in Kauf genommen. Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden aufgrund der Vorbelastung und der örtlichen Situation nicht für erforderlich gehalten.

➤ **Gewerbelärm**

Die im Plangebiet zu erwartende Gewerbelärmsituation ergibt sich aus den Gewerbebetrieben im Bereich des Hafens Norddeich, einer Bäckerei, durch gewerblich genutzte Parkplätze sowie aus den zulässigen Immissionen aus den benachbarten Bebauungsplangebieten Nr. 191 (Bahnhof Norddeich) und aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 (Großparkplatz). Es wurde die Erweiterung des Parkplatzes für das Hotel Fährhaus mit nunmehr insgesamt 50 Stellplätzen eingestellt. Der Hotelparkplatz darf in der Nachtzeit nicht genutzt werden und ist daher in der nächtlichen Lärmprognose nicht enthalten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die direkt angrenzenden Nutzungen (Bäckerei (insbesondere nachts) und der geplante Parkplatz des Hafenhotels die Gewerbelärmsituation bestimmen. Hierbei ergeben sich folgende Ergebnisse:

Innerhalb des Plangebietes wird der schalltechnische Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags durch die gesamte Gewerbelärmbelastung in allen Geschossen eingehalten. Durch den neu geplanten Parkplatz des Hotels Fährhaus an der Tunnelstraße/Frisiastraße wird auch an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags - für Allgemeine Wohngebiete - eingehalten.

Nachts wird im Plangebiet der für Mischgebiete anzustrebende Orientierungs- bzw. Richtwert von 45 dB(A) - bei Ausschluss der nächtlichen Nutzung des Parkplatzes für das Hafenhotel - in großen Teilen des Plangebietes eingehalten. Überschreitungen um bis zu 1 dB können ggf. - im Sinne der TA Lärm - als nicht relevante Überschreitung bewertet werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken Tunnelstraße 1 und 1A (Bäckerei) derzeit an die Norddeicher Straße umgesiedelt wird und als Folgenutzung voraussichtlich ein Wohnprojekt umgesetzt werden soll. Gemäß geltender Rechtsprechung (BverwG 4 BN 6/12 vom 07.06.2012) können bei heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe als Ergebnis der Abwägung Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt werden.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, die sich aus dem Betrieb der bestehenden Bäckerei und der umgebenden Wohnbebauung ergibt, sind Überschreitungen der Richtwerte im Straßenrandbereich (bis ca. 13 m von der Straßenbegrenzungslinie) auf den Grundstücken gegenüber der Bäckerei nicht zu vermeiden. Zur Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm vor dem geöffneten Fenster wäre ein entsprechendes Abrücken der Bebauung von der Straße erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur, die sich überwiegend straßenseitig orientiert, verfolgt die Stadt die Zielsetzung, künftige Neu- und Ersatzbauten entlang der Straße anzusiedeln. Dieser soll – auch unabhängig von einem derzeit abgerückten Baukörper – festgesetzt werden. Auch auf den künftigen Neubaugrundstücken gegenüber der Bäckerei soll zur Sicherung einer raumwirksamen Bebauung eine straßenseitige Bebauung möglich sein.

Die Stadt gibt daher den städtebaulichen Belangen den Vorrang vor der Einhaltung der Richtwerte gemäß der TA-Lärm. Zum Schutz der Überschreitungen durch Gewerbelärm werden in der verbindlichen Bauleitplanung passive Schallschutzmaßnahmen für die Nachtnutzung festgesetzt. In Anknüpfung der Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm werden die Anforderungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen von Schlafräumen bzw. die alternative Anordnung dieser Räume an der lärmabgewandten Seite übernommen. Diese Festsetzung ist solange zulässig, bis es zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung kommt und der Nachweis erbracht wird, dass eine Folgenutzung zu keinen neuen schalltechnischen Konflikten führt. Die Berechnungen der Spitzenpegel haben gezeigt, dass tagsüber keine unzulässigen Spitzenpegeleinwirkungen auftreten. Der maximal zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) im Plangebiet wird deutlich unterschritten. Durch den Parkplatz an der Tunnelstraße/Frisiastraße wird auch an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung der maximal zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) tags - für Allgemeine Wohngebiete - eingehalten. Die Ergebnisse der Spitzenpegelbetrachtung für die Nachtzeit zeigen, dass bei Ausschluss der nächtlichen Nutzung des Parkplatzes ebenfalls von keinen unzulässigen Spitzenpegeleinwirkungen auszugehen ist, wobei direkt gegenüber der Ein- und Ausfahrt der Bäckerei davon auszugehen ist, dass der maximal zulässige Spitzenpegel an der Baugrenze gerade eingehalten wird. Darauf hinzuweisen ist, dass die Bäckerei derzeit umgesiedelt wird und diesbezüglich an dem jetzigen Standort zukünftig kein Gewerbelärm mehr zu erwarten ist.

➤ **Baulärm**

Die Ramm- und Reparaturarbeiten im Hafenbecken sind als Baulärm zu betrachten. Es wurde eine Bewertung im Sinne der AW Baulärm vorgenommen, da diese Tätigkeiten in der Regel nicht dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen, sondern als Bautätigkeiten einzustufen sind. Durch die Ramm-/Reparaturarbeiten im Hafen wird im gesamten Plangebiet ein Beurteilungspegel tagsüber von weniger als 60 dB(A) hervorgerufen, sodass diese Tätigkeiten im Sinne der AW Baulärm zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen führen. Der für Gewerbelärm maximal zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) wird im Plangebiet tags um mehr als 10 dB unterschritten. Eine Überschreitung des Spitzenpegels nachts erfolgt nur im nördlichsten Baufeld (Tunnelstraße 10) durch die direkt angrenzende Parkplatznutzung des Hotels Fährhaus. Der maximal zulässige Spitzenpegel von 65 dB(A) wird hier an der Baugrenze um mehr als 10 dB überschritten. Durch die Umnutzung des bisherigen Wohnhaus Tunnelstraße 10 in ein Bürogebäude entfällt der nächtliche Schutzanspruch; die nächtlichen Überschreitungen des Spitzenpegels sind daher nicht mehr relevant. Im übrigen Plangebiet ist nachts von keinen unzulässigen Spitzenpegeleinwirkungen auszugehen, wobei direkt gegenüber der Ein- und Ausfahrt der Bäckerei davon auszugehen ist, dass der maximal zulässige Spitzenpegel an der Baugrenze gerade eingehalten wird.

➤ Sportlärm

Durch die Nutzung des Sportplatzes an der Nordmeerstraße durch den SuS Frisia Norddeich e.V. sind sowohl werktags - Training von zwei Mannschaften - als auch sonntags - ein Meisterschaftsspiel - im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 128 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BImSchV zu erwarten.

➤ Verordnung der Stadt Norden zur Bekämpfung des Lärms (NorLVO)

Mit Bekanntmachung vom 03.04.2014 gilt eine Lärmschutzverordnung für die Stadt Norden und damit auch für Norddeich. Die Verordnung gilt ganzjährig für den Kurbereich und dient der Vorbeugung und dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, die durch die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, sowie durch das Verhalten Einzelner hervorgerufen werden können.

Grundregel für das Nordseeheilbad Norden-Norddeich als Kur-, Erholungs- und Ferienort ist, dass aufgrund der daraus erwachsenen Aufgaben zur Förderung der Gesundheit und der Gewährleistung der Erholung sich jeder so zu verhalten hat, dass kein anderer mehr als nach den Umständen unvermeidbar durch Lärm beeinträchtigt wird. Somit ist definiert, dass es sich um vermeidbare Geräusche handelt, die hier entsprechend geregelt und beordnet werden sollen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmschutzverordnung, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine den Kurbetrieb störenden Nutzungen zugelassen werden.

4.2.4 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend bebautes Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich dar. Nur eine zentrale Freifläche an der Tunnelstraße ist noch nicht bebaut, jedoch liegen für diesen Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen am Kolk“ bzw. der VHB Nr. 97 V „Wohnen am Kolk“ vor.

Die Änderung des bestehenden Planungsrechts von Mischgebiet in Sonstiges Sondergebiet erfolgt ohne Erweiterung von zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und es kommt aufgrund der überwiegenden Bestandsdarstellung mit der Neudarstellung auch nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Ausnutzbarkeiten, so dass mit der 98. Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (Erhalt der Gehölze, Einhalten von Gehölzfällzeiten auch bei Sträuchern, ggf. Prüfung von Quartieren bei Abriss oder Gebäudeumbauten) sind artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nicht zu erwarten.

4.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Gräben vorhanden. Zur Sicherung und zum Nachweis der schadlosen Oberflächentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept mit differenzierter Betrachtung der Bereiche mit vorhandener Bebauung und möglicher Neubebauung erstellt.⁵ Die bebauten Grundstücke können über die vorhandene Kanalisation entwässert werden, da dort keine Erhöhung der Versiegelung erfolgt. Für die Baugrundstücke mit zusätzlicher Bebauung erfolgt die Entwässerung durch Rückhaltemaßnahmen.

⁵ Ingenieurgesellschaft Nordwest, Oldenburg, Stand 14.12.2017

4.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Sicherung der Zugänglichkeit von Versorgungsleitungen erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Hauptversorgungsleitung des OOWV wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Plangebiet werden Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur, Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ dargestellt. Insgesamt hat der Änderungsbereich eine Größe von 15.300 m².

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Norden ändert im Bereich Norddeicher Straße / Tunnelstraße den Flächennutzungsplan, um die planungsrechtliche Umsetzung einer bestandsorientierten Neuordnung des bestehenden Gebietes und der noch unbebauten Freiflächen an der Tunnelstraße vorzubereiten.

Ziel ist mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Dauerwohnen und Gästebeherbergung, den bestandsorientierten und zukünftigen Entwicklungen im Ortsteil Norddeich gerecht zu werden.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 128 mit gleicher Abgrenzung ausgestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung

1.2.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung berücksichtigt diese Ziele im Grundsatz, da es sich um ein nahezu vollständig bebauten Gebiet im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Gesamtbereich bereits als Mischgebiet dargestellt. Mit der Änderung der Flächennutzung in ein Sonstiges Sondergebiet sind keine Flächenneudarstellungen und keine höheren Flächenausnutzbarkeiten verbunden, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.	Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass es sich um einen nahezu versiegelten und bereits planungsrechtlich festgesetzten Bereich handelt, und somit keine unberührten Bodeninnanspruchnahmen erfolgen. Aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit wird dieser Bodentyp als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt. Die bestandsorientierte Flächenausweisung führt nicht zu einem erheblichen Bodenverlust über das bestehende planungsrechtliche Maß hinaus.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Mit der bestandsorientierten Darstellung von Sondergebieten ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten. Die schadlohe Abführung des Oberflächenwassers wird durch einen zusätzlichen Regenrückhaltegraben gesichert.
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. Auswirkung durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden durch Schallschutzmaßnahmen vermieden.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Mit den Vordeichsflächen ist neben der Fortführung des EU-Vogelschutzgebietes auch die Ausweisung des FFH-Gebietes und des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer verbunden. Beeinträchtigungen des Nationalparks sind vor dem Hintergrund der bestehenden Hafennutzungen und Bebauung sowie der fehlenden ökologischen Wechselbeziehung zwischen dem weitgehend bebauten Plangebiet und Nationalpark nicht zu erwarten.	
Landschaftsrahmenplan⁶	
Im Plangebiet sind keine aus kreisweiter Sicht für Natur und Landschaft wichtigen Bereiche ausgeprägt.	Markante Einzelbäume im Plangebiet werden im Rahmen der konkretisierenden Festsetzung im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

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.

⁶ 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).⁷

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

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

Fledermäuse (alle Arten streng geschützt): Altgehölze im Plangebiet kommen im Süden an der Norddeicher Straße kaum vor, jedoch sind im Norden an der Tunnelstraße im Bereich des Parkplatzes und der Gartenbereiche Großgehölze ausgeprägt, die, wie auch alte Gebäudeteile, Keller etc. mit Spalten und Hohlräumen, Bedeutung als Quartiere (Wochenstube, Sommer- und Winterquartiere) erlangen können. Zudem befinden sich entlang von Gehölzen oft Jagdrouten.

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

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

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren

Die noch offene, unbebaute Freifläche weist neben offenen Sandflächen, grasreichen Ruderalflächen auch Gehölzaufwuchs auf, die von ubiquitären Brutvögeln des Siedlungsraumes als Bruthabitate genutzt werden können. So dass artenschutzrechtliche Hinweise zur Vermeidung von Tötungen etc. beachtet werden müssen. So sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, (von Oktober bis Ende Februar). Großgehölze stellen neben Bruthabitaten auch potentielle Quartiere für Fledermäuse dar, so dass diese grundsätzlich erhalten werden sollten. Sind dennoch Gehölzfällungen nicht auszuschließen, müssen diese außerhalb der Brut- und Quartierszeiten bzw. im Rahmen fachgutachterlicher Vor- und Begleituntersuchungen erfolgen.

Auch bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen 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.

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

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 es sich um einen zentralen Bereich im Siedlungszusammenhang von Norddeich handelt, so dass Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden. Störepfindliche Tierarten sind im bebauten Bereich nicht zu erwarten.

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

Da im Plangebiet im Wesentlichen eine bestandsorientierte Übernahme bestehender Gebäude und Bauflächen erfolgt und die Gärten als nicht überbaubare Flächen abgegrenzt werden, sind nur mit der innergebietlichen Freifläche potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. Diese eng begrenzte Fläche liegt im räumlichen Zusammenhang mit den umliegenden, z.T. naturnah gestalteten Gärten und der Grünfläche am Kolk, so dass im Gesamtraum 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, Einhalten von Gehölzfällzeiten auch bei Sträuchern, 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 weitgehend bebautes Gebiet, das insbesondere an der Norddeicher Straße durch einen hohen Versiegelungsanteil mit größeren Gebäudekomplexen, Nebenanlagen und Parkplätzen geprägt wird. Auch im Norden an der Tunnelstraße ist bereits eine umfangreiche Bebauung vorhanden, jedoch sind hier mehr einzelstehende Gebäude mit umgebenden Gärten aber auch Parkplätzen vorhanden. Ein größerer Stellplatzbereich im Norden wird zur Tunnelstraße durch einen markanten Laubgehölzbestand eingerahmt.

Die zentral gelegene Freifläche weist neben nahezu vegetationsfreiem Offenboden auch grasreiche Staudenfluren bis zu Gehölzaufwuchs in den Randbereichen auf. Eine markante Esche markiert den Übergang zu der nördlich angrenzenden Fläche.

Im Landschaftsrahmenplan wird der Bereich nicht als wichtiger Bereich für Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgehoben

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Grundlage der Bodenbildung⁸ 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, so dass dieser als `Suchraum für schutzwürdige Böden` herausgestellt wird. Aufgrund der Zusammensetzung ist das Vorkommen sulfatsaurer Böden möglich. Diesbezüglich wird auf die Hinweise im Umgang mit sulfatsauren Böden verwiesen (vgl. Geodatenzentrum des LBEG).

Das Grundwasser steht oberflächennah an und die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 380mm im Jahr hoch. Der untere Teil des Grundwasserleiters ist versalzt, eine Einschränkung der Trinkwassergewinnung ist möglich. Es liegt ein mittleres Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse mit ausgeglichener Temperaturamplitude und hoher Luftdurchmischung sind für das Kleinklima der Umfang an Bebauung und der Versiegelungsanteil entscheidend, wobei die Gehölze ausgleichend wirken.

2.1.3 Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt zum einen durch die zentrale Lage im vollständig bebauten Ortsteil an der Norddeicher Straße und zum anderen durch den Übergang zum Deich bzw. dem Hafenbereich. Neben kompakten Hotel- und Gastronomiebetrieben mit Schwerpunkt an der Norddeicher Straße kommen an der Tunnelstraße verstärkt auch Ein- und Mehrfamilienhäuser z.T. mit Gästebeherbergung vor. Die umgebenden Freiflächen werden überwiegend als Scherrasen gepflegt. Im nördlichen Plangebiet lockern zunehmend große Laubbäume das Orts- bzw. Straßenbild auf.

2.1.4 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.⁹

Die Nutzungsanalyse ergab, dass im gesamten Plangebiet noch Wohnnutzungen vorherrschen, jedoch Hotels schwerpunktmäßig im Süden auftreten, während im Norden Ferienhäuser überwiegen. Sonstige Nutzungen umfassen Gastronomiebetriebe, einen Fahrradverleih und ein Nagelstudio. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm, Baulärm von Hafen und Sportlärm. Auswirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm werden durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vermieden.

Die Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit resultiert aus den bestehenden touristischen Einrichtungen und der Beherbergungsstruktur, aber auch Dauerwohnnutzungen liegen vor.

⁸ Geodatenzentrum Hannover, LBEG Kartenserver

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

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.

2.1.6 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.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt darstellen, wobei die touristische Nutzung im bestehenden Rahmen fortgeführt werden kann, jedoch keine Weiterentwicklung möglich ist. Für den mittleren Abschnitt des Plangebiets liegt ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vor, teilweise überlagert von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 V, so dass eine bauliche Entwicklung aufgrund des Baurechts besteht.

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

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

Mit der 98. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung des Mischgebietes bestands- und zukunftsorientiert in Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Dauerwohnen und Gästebeherbergung, umgesetzt.

Gegenüber der bereits überwiegenden Bebauung und den vorliegenden Baurechten für die noch verbliebene Restfläche sind gegenüber der Änderung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen 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. Die markanten Laubbäume (Esche, Ahorn) im Plangebiet werden im Rahmen der konkreteren Bebauungsplanung als zu erhalten festgesetzt. Schutzmaßnahmen gemäß technischer Regelwerke DIN 18920, Ras-LP4 und ZTV Baumpflege sind einzuhalten.

Auf der Umsetzungsebene sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (Erhalt von Bäumen, Einhalten von Gehölzfällzeiten auch bei Sträuchern, Prüfung dauerhafter Lebensstätten und Quartiere bei Fällung von Bäumen und Abriss/ Umbauten von Gebäuden).

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bestandssituation und Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges lässt eine anderweitige Standortdiskussion nicht zu.

Die Änderung des bestehenden Planungsrechts von Mischgebiet in Sonstiges Sondergebiet erfolgt zur städtebaulichen Neuordnung und Anpassung an die Realnutzung mit Gästebeherbergung, Ferienhausgebiet und Dauerwohnen.

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 der Norddeicher Straße / Tunnelstraße sowohl die bestehende Bebauung und Nutzung des Raumes 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. Nur eine zentrale Freifläche an der Tunnelstraße ist noch nicht bebaut, jedoch liegen für diesen Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. der VHB Nr. 97 V `Wohnen am Kolk` vor.

Die Änderung des bestehenden Planungsrechts von Mischgebiet in Sonstiges Sondergebiet erfolgt ohne Erweiterung von zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und es kommt aufgrund der überwiegenden Bestandsdarstellung mit der Neudarstellung auch nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Ausnutzbarkeiten, so dass mit der 98. Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Bei Änderungen, Um- bzw. Neubauten sind auch artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

Für den Menschen bzw. für bestehende Wohnnutzung und Gästebeherbergung werden Auswirkungen durch Lärmschutzmaßnahmen vermieden.

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