

STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 03 B „Innenstadt Süd-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften

UMWELTBERICHT (Teil II der Begründung)

Erneuter Entwurf

01.08.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	1
1.0 EINLEITUNG	1
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
2.1 Landschaftsprogramm	2
2.2 Landschaftsrahmenplan	2
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	2
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	3
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	4
3.1.1 Schutzgut Mensch	6
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	6
3.1.3 Schutzgut Tiere	7
3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt	8
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	8
3.1.6 Schutzgut Wasser	9
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	10
3.1.8 Schutzgut Landschaft	10
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
3.2 Wechselwirkungen	11
3.3 Kumulierende Wirkungen	11
4.0 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
4.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	12
4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	12
4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante	12
5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
5.1 Vermeidung und Minimierung	13
5.1.1 Schutzgut Mensch	13
5.1.2 Schutzgut Pflanzen	13
5.1.3 Schutzgut Tiere	13
5.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt	13
5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	13
5.1.6 Schutzgut Wasser	14
5.1.7 Schutzgut Klima / Luft	15
5.1.8 Schutzgut Landschaft	15
5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	15
6.1 Standort	15
6.2 Planinhalt	15

7.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	15
7.1.1	Analysemethoden und -modelle	15
7.1.2	Fachgutachten	16
7.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	16
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
8.0	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	16
9.0	LITERATUR	17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bodentypen im Geltungsbereich: Rot - Sehr tiefer Regosol; Blau - mittlerer Gley, unterlagert von Kalkmarsch (unmaßstäblich, Quelle: LBEG 2024)	9
---	---

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	12
--	----

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Norderney beabsichtigt die städtebauliche Beordnung des Norderneyer Innenstadtbereichs zur Behebung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen. Dies erfolgt im Rahmen mehrerer Bebauungspläne für jeweils zusammenhängende Bereiche. Der etwa 3,41 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3b befindet sich im südöstlichen Bereich des Innenstadtgebietes.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Grundzüge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 3b zu entnehmen.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,41 ha und befindet sich im zentralen Bereich des Innenstadtgebietes. Entsprechend der innerstädtischen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur, innerhalb des Plangebietes, durch eine Mischung aus Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung, Gastronomie sowie Wohnnutzungen aus. Durch die Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Erholung“, „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie „Hotel“, Straßenverkehrsflächen, einer Stellfläche für Kfz sowie privaten Grünflächen und einer denkmalgeschützten Einzelanlage wird ein nahezu vollständig bebauter Bereich planungsrechtlich neu geregelt. Dies geschieht zur Vermeidung und Behebung von städtebaulichen Fehlentwicklungen, wobei unter anderem der zum Teil sehr hohe Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich langfristig reduziert werden soll.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“, „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie „Hotel“	ca. 21.890 m ²
--	---------------------------

Straßenverkehrsfläche	ca. 1.390 m ²
Stellfläche für Kfz zum Sondergebiet „Hotel“	ca. 590 m ²

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“	ca. 6.580 m ²
--	--------------------------

Es handelt sich um bereits großflächig bebaute Bereiche, die zum Stadtgebiet von Norderney gehören. Der Versiegelungsgrad wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Zugrundelegung der vorliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) nicht zunehmen.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2b umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm des Landes Niedersachsen liegt in der Endfassung vom Oktober 2021 (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ, MU, 2021)

Das Landschaftsprogramm ordnet das Plangebiet nach den Einteilungen von DRACHENFELS (2010) der Naturräumlichen Region „Niedersächsische Nordseeküste und Marschen“, spezieller der „Deutschen Bucht“ zu. Der niedersächsische Küstenraum ist als naturräumliche Region geprägt durch das Wattenmeer mit Wattflächen, Düneninseln und Salzwiesen sowie die Mündungsbereiche von Elbe, Weser und Ems, aber auch durch die unter Meereseinfluss entstandenen Marschen. Es ist die waldärmste Region Niedersachsens wird charakterisiert durch die Offenheit und Weite der Landschaft. Die Marschen sind generell flache Landschaften und werden heute überwiegend von Grünland, Acker und Siedlungsflächen bestimmt. Die Ostfriesisch-Oldenburgische Geest besteht aus Grundmoränenplatten im Wechsel mit großflächigen Hoch- und Niedermoorgebieten. Die Grundmoränenplatten sind durch zahlreiche kleine Bäche gegliedert, wodurch eine regelmäßige Abfolge von flachen, schmalen Sandrücken mit feuchten, meist moorigen Talniederungen entsteht (MU 2021).

Als vorrangig schutzwürdig gelten unter anderem Riffe und andere Biotope des tiefen Meeres und des Küstenwatts, Sandbänke und -strände, Salzwiesen, Küstendünen, Sümpfe der nassen Dünentäler, naturnahe Ästuarbereiche und Süßwassertidebereiche mit Wattflächen, Röhrichtzonen, Sandbänken, Inseln und Weichholzauen.

Als zu erhaltene und zu entwickelnde Schwerpunkträume für die landschaftsgebundene Erholung werden aufgeführt:

- Der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ in seiner naturräumlichen Einzigartigkeit und Funktionsvielfältigkeit.
- Die Küstengebiete, unter Verwendung von Konzepten der Besucherlenkung zur Vermeidung von Störungen empfindlicher Gebiete.
- Die Nordseeinseln als Erholungsgebiet der Natur- und Kulturlandschaft.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich liegt mit Stand vom März 1996 vor. Im Landschaftsrahmenplan werden jedoch keine Aussagen oder Maßnahmen für die Insel Norderney getroffen.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

In geringer Entfernung nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Deckungsgleich mit dem Nationalpark

sind das EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ sowie das FFH-Gebiet 001 „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ, MU 2024).

Ebenfalls im Bereich des Nationalparks liegen wertvolle Bereiche für Gastvögel. Für Brutvögel wertvolle Bereiche befinden sich rd. 500 m nordöstlich sowie rd. 750 m südöstlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich im Nordosten um ein Gebiet mit der Sonderbedeutung „Großvogellebensraum“ und im Südosten um einen Bereich von nationaler Bedeutung. Außerdem gehören die Grünflächen und Teiche entlang der Mühlenstraße („Napoleonteiche“) direkt im Südosten des Plangebietes zum für Gastvögel wertvollen Bereich „Norderney Hafen“. In ca. 400 m nordöstlich und 500 m nördlich befinden sich Biotope der Küstendünen-Grasflur und -Heide der landesweiten Biotopkartierung (MU 2024).

Ferner existieren im Geltungsbereich sowie dessen näherer und weiterer Umgebung keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme (MU 2024).

2.4 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten

besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Kap. 3.1.2 und 3.1.3 berücksichtigt.

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bauungsbauaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Für Teile des Plangebietes gelten derzeit der Bebauungsplan Nr. 27 „Gartenstraße“ aus dem Jahr 1981 und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27a „Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung Fürthorn“ aus dem Jahr 2009. Im Bebauungsplan Nr. 27 sind Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ ausgewiesen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 3b treten die in den genannten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen außer Kraft.

Der Ursprungsplan Nr. 27 ist seit 1981 rechtskräftig. Es gilt demnach die BauNVO-Fassung von 1977. Der § 19 (4) BauNVO 1977 besagt: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Folglich wird eine mögliche Versiegelung bis zu 100% für diese Flächen angenommen und durch die Neuberegelung des Bebauungsplanes 27 keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen.

Durch die Neuberegelung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 27 A werden durch die geringe räumliche Ausdehnung im Verhältnis zum Bebauungsplan 3b insgesamt keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen.

Der etwa 3,4 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3b befindet sich im südöstlichen Bereich des Innenstadtgebietes. Entsprechend der zentralen Lage zeichnet sich die Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes durch eine Mischung aus Wohnnutzung und Gästebeherbergung verschiedenster Größenordnung aus. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der Norderneyer Kurpark.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenstadtbebauungspläne Nr. 1 - 4 werden für jeweils zusammenhängende Bereiche auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse einheitliche, zeitgemäße Plankonzepte entwickelt, die die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bilden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 3b über die Festsetzung von Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Erholung“, „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie „Hotel“. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus weiterhin über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Durch die getroffenen Regelungen sollen städtebauliche Fehlentwicklungen zukünftig ausgeschlossen und eine hohe Wohn- und Erholungsqualität sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für Touristen langfristig gesichert werden.

Der vorhandene Straßenabschnitt der Feldhausenstraße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3b wird als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

Größere Gartenbereiche nördlich des Kurparks sowie im Hofbereich der Blockrandbebauung der westlichen Flächen werden zum Schutz der vorhandenen Strukturen als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert um auch in Zukunft erhalten zu bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschütztes Baudenkmal, das gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen wird. Im Bebauungsplan wird auf den nach dem Niedersächsischen Denkmalschutz geltenden Umgebungsschutz hingewiesen.

Unter Zugrundelegung der bestehenden o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne sowie der Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche) und der örtlichen Gegebenheiten wird der Versiegelungsgrad nicht zunehmen.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Für den Menschen stellt das Untersuchungsgebiet einen innerörtlichen Siedlungsbereich dar. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnnutzungen. Eine Vorbelastung der Fläche durch die vorhandene Nutzungsstruktur sowie zahlreiche Straßenverkehrsflächen ist gegeben. Auf dieser Grundlage wird von einem geringen naturbezogenen Erholungswert des Geltungsbereichs ausgegangen.

Bewertung

Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandene Infra- und Siedlungsstruktur bereits vorbelastet und verfügen damit über eine **allgemeine Bedeutung**. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind durch die städtebauliche Beordnung des Plangebietes **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund 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 Naturhaushaltes 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. Zur dauerhaften Sicherung der biologi-

schen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

- a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
- c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um Teile der Stadt Norderney handelt, die bereits über Bebauungspläne geregelt sind oder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind, wurde keine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die getroffenen Flächenfestsetzungen sind planungsrechtlich zulässig. Da der Geltungsbereich bereits durchgehend bebaut ist und der Bebauungsplan zur Steuerung der städtebaulichen Verdichtung aufgestellt wird ohne umfassend neue Bebauung zu ermöglichen, sind demnach **keine negativen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b zu erwarten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Aufgrund der Vorprägung und der Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang bebauter Bereiche sind die Sondergebiete planungsrechtlich zulässig. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind demnach nicht zu erwarten. Es ist dennoch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen.

Aufgrund der Vorprägung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine hohen faunistischen Wertigkeiten erwartet. Es ist davon auszugehen, dass z.B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel vorwiegend Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind generell in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Da somit hinsichtlich der Avifauna keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, ist keine avifaunistische Erfassung im Plangebiet durchgeführt worden.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden könnte. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden kann.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röh-

richte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere ausführlich dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt **keine erheblichen negativen Auswirkungen** durch die Realisierung der Planinhalte erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystems schutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Geltungsbereich wird gemäß den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie von mittlerem Gley, unterlagert von Kalkmarsch eingenommen. Direkt südlich der Garten-

straße liegt zudem Sehr tiefer Regosol vor (vgl. Abbildung 1). In diesem Bereich liegen Suchräume für schutzwürdige Böden vor, in diesem Fall für den seltenen Boden Lockersyrosem, einem Rohboden aus Lockergestein (LBEG 2024).

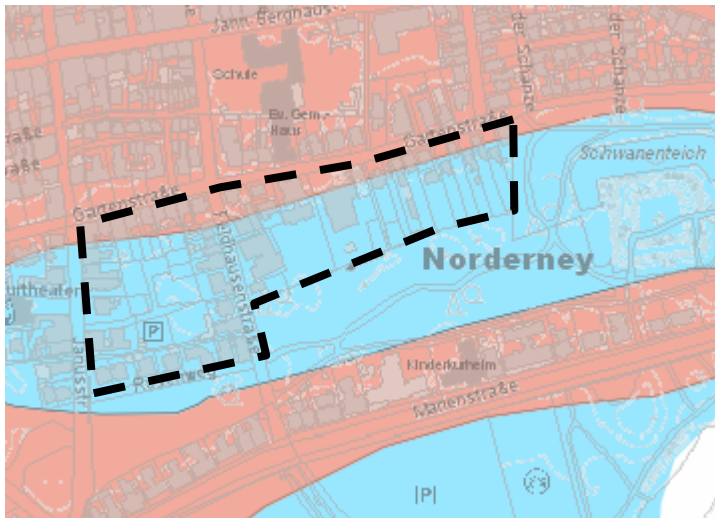


Abbildung 1: Bodentypen im Geltungsbereich: Rot - Sehr tiefer Regosol; Blau - mittlerer Gley, unterlagert von Kalkmarsch (unmaßstäblich, Quelle: LBEG 2024)

Nach den im NIBIS® verfügbaren Netzdiagrammen „Bodenfunktionen“ sind das sehr hohe Potential des mittleren Gleys bzw. hohe Potential des sehr tiefen Regosols als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie die besondere Seltenheit des Lockersyrosems des sehr tiefen Regosols herauszustellen.

Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit in Hinblick auf Winderosion und eine hohe Neigung zur Verschlammung (LBEG 2024).

Der Oberboden weist im gesamten Planungsgebiet eine geringe bis sehr geringe relative Bindungsstärke für Cadmium auf. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung wird als gering bis mäßig und die Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als sehr gering bis mittel angegeben. Weder Altlasten noch sulfatsaure Böden werden weder für den Planbereich noch für dessen unmittelbare Umgebung angegeben. Die Bodenfruchtbarkeit wird als sehr gering bis äußerst gering angegeben (LBEG 2024).

Bewertung

Dem Schutzgut Boden wird aufgrund seiner Vorprägung durch bereits bestehende Siedlungsstrukturen eine **allgemeine Bedeutung** beigemessen. Es werden demnach **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden erwartet.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser-geprägter Böden.

Gemäß den Darstellungen des LBEG (2024) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen 0 bis 50 mm/a (nördlich) und 200 bis 250 mm/a (süd- und süd-östlich). Das Schutzpotenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner näheren Umgebung im geringen Bereich.

Oberflächenwasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine Oberflächengewässer vor.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine **allgemeine Bedeutung** zugesprochen.

Unter Zugrundlegung des derzeitigen Zustandes des Geltungsbereichs mit der bereits vorhandenen Bebauung sind durch den Bebauungsplan Nr. 3b **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima hat Einfluss auf alle Lebensvorgänge und bestimmt wesentlich Abläufe im Naturhaushalt. Das Klima der Insel Norderney und somit auch des Plangebietes ist maritim geprägt. Ein wesentliches Merkmal des maritimen Klimas im jährlichen Temperaturverlauf ist der verzögerte Temperaturanstieg im Frühjahr und in den Sommermonaten Juni und Juli sowie der verzögerte Rückgang im Herbst und Winter. Von März bis August ist es auf den Ostfriesischen Inseln im Mittel kälter, von September bis Februar dagegen wärmer als auf dem Festland. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei 10,1 °C (LBEG 2024).

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung ggf. einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung.

Bewertung

Dem Schutzgut Klima wird eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Das Kleinklima im Planbereich ist von der nahezu vollständigen Versiegelung (Gebäude, Pflasterflächen etc.) geprägt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden.

Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3b vorherrschende Landschaftsbild wird deutlich durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen geprägt. Diese setzen

sich in südliche, westliche und östliche Richtung fort. Durch die zentrale Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Stadt Norderney befindet sich das Wattenmeer nördlich, westlich und südlich in etwa gleichmäßiger Entfernung. östlich befinden sich die Grünstrukturen um den Schwanenteich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Bewertung

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft. Insgesamt werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als **nicht erheblich** eingestuft, da die Bebauung bereits vorhanden ist.

3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal. Weitere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung

Das im Geltungsbereich vorhandene Baudenkmal wird im Bebauungsplan gesichert, so dass **keine negativen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

3.2 Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie Vögel, Amphibien, Libellen etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

3.3 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

4.0 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b kommt es aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Tiere	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Biologische Vielfalt	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Boden und Fläche	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wasser	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Klima	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Luft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Landschaft	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Kultur und Sachgüter	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

•• sehr erheblich/ • erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

4.1 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3b wird ein durch Bebauung geprägter Teilbereich der Innenstadt der Insel Norderney städtebaulich neu beordnet. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der Begründung zu entnehmen.

4.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die in den für den Bereich bestehenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen würden planungsrechtlich weiterhin zulässig bleiben.

5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 (2) BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

5.1 Vermeidung und Minimierung

5.1.1 Schutzgut Mensch

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

5.1.2 Schutzgut Pflanzen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

5.1.3 Schutzgut Tiere

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Folgende Maßnahmen tragen jedoch dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

5.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Folgende Maßnahmen tragen jedoch dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden. Während der gesamten Bauphase werden die Ausführungen des Leitfadens „Bodenschutz beim Bauen“ (LBEG 2019) sowie die entsprechenden DIN-Normen, wie DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial und gesetzlichen Vorgaben (BBodSchG, BBodSchV) beachtet.

5.1.6 Schutzgut Wasser

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Auf folgende Maßnahmen, die dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung tragen, wird aber an dieser Stelle hingewiesen:

- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern).

5.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

5.1.8 Schutzgut Landschaft

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Geltungsbereich vorhandenen Kulturgüter (Baudenkmale) werden in der Planzeichnung festgesetzt. Zudem wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3b befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind auch in der Umgebung von Baudenkmalen zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG in Verbindung mit § 10 NDSchG unterliegen Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen, das sind u. a. Neubauvorhaben, Erweiterungen oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich. Aufgrund der besonderen denkmalrechtlichen Situation können die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die örtlichen Bauvorschriften nur Orientierungswerte sein.

6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

6.1 Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3b befindet sich im südöstlichen Bereich des Innenstadtgebietes zwischen der Gartenstraße im Norden und dem Rosenweg sowie dem Norderneyer Kurpark im Süden. Im Westen begrenzt die Janusstraße den Geltungsbereich, während im Osten der Kurpark die Abgrenzung des Plangebietes darstellt.

6.2 Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b werden Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Erholung“, „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie „Hotel“ festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Straßenverkehrsflächen und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hausgarten“. Ferner erfolgt die Festsetzung einer denkmalgeschützten Einzelanlage, hier: Baudenkmal.

7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

7.1.1 Analysemethoden und -modelle

Es wurden keine Analysemethoden und -modelle angewendet.

7.1.2 Fachgutachten

Es wurden keine Fachgutachten erstellt.

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die einer weiteren Umweltüberwachung bedingen.

8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 3b „Innenstadt Süd-Ost“ aufzustellen, um einen bereits bebauten Bereich planungsrechtlich zur Vermeidung und Behebung von städtebaulichen Fehlentwicklungen neu zu beregeln. Dabei soll unter anderem der zum Teil sehr hohe Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich langfristig reduziert werden.

Auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse werden einheitliche, zeitgemäße Plankonzepte entwickelt, die die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bilden. Die Steuerung der zulässigen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 3b über die Festsetzung von Sondergebieten (SO) mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen und Erholung“, „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie „Hotel“. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebietes soll darüber hinaus weiterhin über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gesteuert werden.

Ferner erfolgt die Festsetzung einer denkmalgeschützten Einzelanlage, hier: Bau-
denkmal.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung entstehen durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen keinerlei negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung durch den Bebauungsplan Nr. 3b keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

9.0 LITERATUR

BNATSCHG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz, vom 29. Juli 2009.

LANDKREIS AURICH (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich

LBEG (2024): NIBIS – Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>

MU, NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. Hannover.

MU, NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2024): Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung
(http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm)