



## Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“

# UMWELTBERICHT

(Teil II der Begründung)

Änderungen & Ergänzungen gegen-  
über dem Entwurf vom 06.08.2025  
sind in blau kenntlich gemacht.

Entwurf

05.12.2025



# INHALTSÜBERSICHT

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>                                                        | <b>1</b>  |
| <b>1.0 EINLEITUNG</b>                                                                | <b>1</b>  |
| 1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort                            | 1         |
| 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden                    | 1         |
| <b>2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>                                         | <b>2</b>  |
| 2.1 Landschaftsprogramm                                                              | 2         |
| 2.2 Landschaftsrahmenplan                                                            | 3         |
| 2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete                           | 3         |
| 2.4 Artenschutzrechtliche Belange                                                    | 3         |
| <b>3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                         | <b>4</b>  |
| 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter                         | 5         |
| 3.1.1 Schutzgut Mensch                                                               | 5         |
| 3.1.2 Schutzgut Pflanzen                                                             | 6         |
| 3.1.3 Schutzgut Tiere                                                                | 8         |
| 3.1.4 Biologische Vielfalt                                                           | 12        |
| 3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche                                                     | 12        |
| 3.1.6 Schutzgut Wasser                                                               | 14        |
| 3.1.7 Schutzgut Klima und Luft                                                       | 15        |
| 3.1.8 Schutzgut Landschaft                                                           | 16        |
| 3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter                                                | 16        |
| 3.2 Wechselwirkungen                                                                 | 17        |
| 3.3 Kumulierende Wirkungen                                                           | 17        |
| 3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen                                              | 17        |
| <b>4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES</b>                                 | <b>17</b> |
| 4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung                         | 17        |
| 4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung - Nullvariante             | 18        |
| <b>5.0 VERMEIDUNG / MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> | <b>18</b> |
| 5.1 Vermeidung und Minimierung                                                       | 18        |
| 5.1.1 Schutzgut Mensch                                                               | 18        |
| 5.1.2 Schutzgut Pflanzen                                                             | 18        |
| 5.1.3 Schutzgut Tiere                                                                | 19        |
| 5.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt                                                 | 19        |
| 5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche                                                     | 19        |
| 5.1.6 Schutzgut Wasser                                                               | 19        |
| 5.1.7 Schutzgut Klima / Luft                                                         | 19        |
| 5.1.8 Schutzgut Landschaft                                                           | 19        |
| 5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter                                                | 19        |
| 5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation                                           | 19        |
| <b>6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>                                        | <b>21</b> |
| 6.1 Standort                                                                         | 21        |
| 6.2 Planinhalt                                                                       | 21        |

|            |                                                                             |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7.0</b> | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>                                                  | <b>22</b> |
| 7.1        | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren | 22        |
| 7.1.1      | Analysemethoden und -modelle                                                | 22        |
| 7.1.2      | Fachgutachten                                                               | 22        |
| 7.1.3      | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen        | 22        |
| 7.2        | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung                             | 22        |
| <b>8.0</b> | <b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>                               | <b>23</b> |
| <b>9.0</b> | <b>LITERATUR</b>                                                            | <b>24</b> |

## **TABELLENVERZEICHNIS**

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Im Geltungsbereich nach Planungsrecht bestehende Biotoptypen und ihre Bewertung.....                                                   | 8  |
| Tabelle 2: Im Geltungsbereich und Umkreis von 200 m bestehende Reviermittelpunkte der gelisteten Arten.....                                       | 9  |
| Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 47 B) für das Schutzgut Pflanzen nach dem Städtetagsmodell..... | 20 |
| Tabelle 4: Ermittlung des Planungsflächenwertes (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 47 D) für das Schutzgut Pflanzen nach dem Städtetagsmodell.....  | 20 |

## 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). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

#### 1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Stadt Norderney beabsichtigt, die planungsrechtlichen Vorgaben im hinteren Hafenbereich an die aktuellen Gegebenheiten und geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ auf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst etwa 8,2 ha und beinhaltet neben zwei Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ auch öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Deichanlage, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Er befindet sich größtenteils im Bereich des bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 47 B, der mit der vorliegenden Bauleitplanung anteilig überplant wird.

Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 D, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,2 ha. Durch die Festsetzung von Sondergebieten, öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der nachrichtlichen Übernahme eines gewidmeten Hauptdeiches wird ein zum Großteil bereits stark bebauter Bereich städtebaulich neu beordnet.

|                                                 |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Sondergebiete (SO 1, SO 2)                      | ca. 49.840 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Grünflächen                         | ca. 7.790 m <sup>2</sup>  |
| Straßenverkehrsflächen                          | ca. 5.385 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung      | ca. 12.475 m <sup>2</sup> |
| Nachrichtliche Übernahme: gewidmeter Hauptdeich | ca. 6.245 m <sup>2</sup>  |

Es handelt sich um bereits großflächig bebaute Bereiche, die zum hinteren Hafenbereich von Norderney gehören. Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (u. a. GRZ + Überschreitung bis zu 90 %) ist eine Versiegelung von insgesamt bis zu 6,3 ha zulässig (s. ausführlicher Kap. 3.2.1).

## **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. 47 D umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO), 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).

Bei der heutigen potenziell natürlichen Vegetation handelt es sich auf den Inseln um Küstenvegetation der Strände, Dünen und Salzwiesen.

Karte 1 (Schutzgut Biologische Vielfalt) des Landschaftsprogramms stellt in der Umgebung des Plangebiets Bereiche dar, die als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH), EU-Vogelschutzgebiet (VSG) sowie Nationalpark geschützt sind.

In Karte 2 (Schutzgüter Boden und Wasser) werden im Bereich des Plangebiets und seiner Umgebung Küstengewässer dargestellt.

Karte 3 (Landschaftsbild) zeigt an, dass die Landschaftsbildräume im Plangebiet eine sehr hohe Eigenart besitzen und demnach als Bereiche mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung gelten.

In Karte 4a (Schutzübergreifendes Zielkonzept) werden Gebiete mit landesweiter Bedeutung für die biologische Vielfalt (FFH, VSG, Nationalpark und weitere landesweit bedeutsamen Gebiete für den Biotopschutz sowie für den Tier- und Pflanzenartenschutz), Gebiete mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und Erholung sowie Küsten- und Übergangsgewässer im Bereich des Plangebiets und seiner Umge-

bung dargestellt. Weiterhin zeigt Karte 4b (Landesweiter Biotopschutz) als sonstige Signatur Küstenlebensräume an.

Karte 5a (Umsetzung – Schutzgebiete) stellt noch einmal die Schutzgebiete dar, die auch bereits in Karte 1 gelistet wurden. Karte 5b (Umsetzung – Übergeordnete Maßnahmenkonzepte) stellt zum einen die erste Abgrenzung zur näheren Bestimmung der Kulisse für das Programm Niedersächsische Küsten- und Meereslandschaften und zum anderen das die bestehende Schutzgebietskulisse dar. So auch Karte 5c (Umsetzung – Besondere Anforderungen an Nutzungen).

Zuletzt stellt auch Karte 6 (Ziele der Raumordnung mit besonderer Bedeutung für das Zielkonzept und die Umsetzung) noch einmal die Schutzgebiete dar.

## **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**

Im Plangebiet selbst existieren laut den Umweltkarten des MU (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ 2025) keine Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Bereiche. Um das Plangebiet herum besteht der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NLP NDS 00001). Deckungsgleich mit dem Nationalpark sind das EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU-Kennzahl: DE2210-401) sowie das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl: 2306-301). [Der Nationalpark stellt gleichzeitig die Kern- und Pflegezone der Biosphärenregion „Niedersächsisches Wattenmeer“ dar.](#)

Naturparke, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale sind auf der Insel Norderney nicht vorhanden.

Die landesweite Biotoptypenkartierung stellt nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend folgende Biotoptypen dar: Obere Salzwiese (KHO), Untere Salzwiese (KHU), Schilfröhricht der Brackmarsch (KRP), Strandsimsenröhricht (KRS), Anthropogene Sandfläche mit gehölzfreier Küstendünenvegetation (KVD), Schlickgraswatt (KWG) und Quellerwatt (KWQ). Alle dieser Biotoptypen mit Ausnahme der anthropogenen Sandfläche sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 NNatSchG geschützt.

Innerhalb des gesamten Plangebiets werden wertvolle Bereiche für Gastvögel dargestellt. Es handelt sich dabei um das Gebiet „Norderney Hafen“ und das Teilgebiet „Hafenbucht“. Dieser Bereich wird mit nationaler Bedeutung bewertet. Weiterhin werden im überwiegenden Teil des Plangebiets wertvolle Bereiche für Brutvögel dargestellt. Die Bereiche werden ebenfalls mit nationaler Bedeutung bewertet.

## **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. 3.1.3 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 Bebauungsplanaufstellung 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 der folgenden 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 bis auf die Einstufung der Biotopstrukturen beim Schutzgut Pflanzen, bei denen das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2013) verwendet wird, 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. 47 D verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 D wird die Festsetzung von zwei Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ ermöglicht. SO 1 wird mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Diese darf laut textlicher Festsetzung 4 durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerplätzen und Anlieferungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Demnach ist eine fast vollständige Versiegelung möglich. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 15 m. In SO 2 werden dieselben Festsetzungen getroffen, jedoch gilt hier die offene Bauweise und eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m. Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen (Planstraße A und B) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Hafenverkehr) festgesetzt. Zwischen Verkehrsfläche und Sondergebieten wird eine Hochwasserschutzwand festgesetzt. Drei öffentliche Grünflächen dienen als Deichanlagen-Objektschutz. Zuletzt erfolgt im Nordwesten des Geltungsbereichs die Festsetzung des gewidmeten Hauptdeichs.

#### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar, der indirekt selbst von den negativen Einflüssen auf andere Schutzgüter betroffen ist. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung (SCHRÖDTER

et al. 2004). Daher werden Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität bei der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens herangezogen.

Ziel des Immissionsschutzes nach § 1 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 gemäß § 2 Abs. 1 und 2 BImSchG 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. Im Rahmen der Bauleitplanung sind demnach mit der Planung verbundene, verschiedene Belange im Hinblick auf das Schutzgut Mensch untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Grundlage für die Beurteilung von Immissionen ist die 39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) zur Durchführung des BImSchG, mit dem die europäischen Richtlinien zur Luftreinhaltung in deutsches Recht umgesetzt wurden. Hinsichtlich Lärmimmissionen konkretisiert die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. BImSchG. Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1“ enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte, die bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.

Für den Menschen stellt das Plangebiet eine bereits gewerblich genutzte Fläche dar und ist dementsprechend schalltechnisch deutlich vorbelastet. Durch das Ingenieurbüro IEL aus Aurich wurde gutachterlich geprüft, wie sich die vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen auswirken bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um ein konfliktfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Schutzansprüche zu gewährleisten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Stellungnahme zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den nördlich und nordwestlich gelegenen Wohnnutzungen durch die Zusatzbelastung während der Tages- (06:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeiten (22:00 bis 06:00 Uhr) deutlich unterschritten werden.

#### Bewertung

Das Plangebiet und die Umgebung sind durch die vorhandenen Nutzungen und die Infrastruktur bereits vorbelastet und verfügen damit über eine **allgemeine Bedeutung**. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **3.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Gemäß §1 Abs. 1 und 2 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 biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad 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 geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Im Folgenden wird das Plangebiet in Bezug auf die vorkommenden Biotoptypen, die überwiegend den Siedlungsstrukturen zuzuordnen sind, beschrieben. Die Zuordnung erfolgt über Codes (Großbuchstaben hinter dem Biototyp), die sich auf den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) beziehen. Als Datengrundlage wurden die Geodatenatz „Biotoptypen im Bereich Norderney“ verwendet (NUMIS 2025). Es erfolgte keine detaillierte Biotoptypenkartierung vor Ort, da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits planungsrechtlich gesicherten Bereich handelt, sodass die Eingriffsbilanzierung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, nicht aber auf Grundlage der faktisch bestehenden Biotoptypen vorgenommen wird.

Im Geodatenatz (NUMIS 2025) werden für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Siedlungsflächen bzw. bebaute Flächen dargestellt. Es handelt sich dabei konkreter um ein Hafengebiet (OAH) und damit um Anlagen und Gebäudekomplexe die dem Be- und Entladen von Schiffen, der Lagerung von Waren usw. dienen. Die weiteren Flächen stellen sich als Lagerplätze (OFL) dar, die für die Lagerung von Baustoffen und sonstigen Produkten genutzt werden. Es bestehen Straßen (OVS) und Parkplätze (OVP). Die beschriebenen Biotoptypen stellen sich als vollständig versiegelt dar. Unversiegelte Bereiche können innerhalb des Hafenbereichs dem Scher- und Trittrasen (GR) zugeordnet werden.

Der Geodatenatz stellt weiterhin im Norden des Geltungsbereichs einen eutrophierten Dünenbereich dar. Es handelt sich um eine anthropogene Sandfläche mit Küstenvegetation (KV), die planungsrechtlich bereits als Sondergebiet gesichert ist.

Zuletzt werden im Geodatenatz Küstenschutzbauwerke und begrünte Flächen dargestellt. Es handelt sich dabei um die Deichanlagen, die nach DRACHENFELS (2021) dem Biototyp der sonstigen wasserbaulichen Anlage (OWZ) mit Scher- und Trittrasen (GR) zuzuordnen sind.

#### Vorkommen von geschützten Biotopen

Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet ist ein Vorkommen von Biotopen, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind, nicht zu erwarten.

Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten  
Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet ist ein Vorkommen von gefährdeten und besonders oder streng geschützten Pflanzenarten nicht zu erwarten.

#### Bewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet.

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen (nach bestehendem Planungsrecht) vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden, die von sehr hoher Bedeutung (5) über hohe (4), mittlere (3), geringe (2) und sehr geringe Bedeutung (1) bis hin zu weitgehend ohne Bedeutung (0) reichen. In der Liste des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen:

**Tabelle 1: Im Geltungsbereich nach Planungsrecht bestehende Biotoptypen und ihre Bewertung**

| <b>Festsetzung /<br/>nachrichtliche Übernahme</b>   | <b>Biotoptyp</b>                                  | <b>Wert-<br/>faktor</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| Sondergebiet (versiegelte und unversiegelte Fläche) | Hafengebiet (OAH)                                 | 0                       |
|                                                     | Lagerplatz (OFL)                                  | 0                       |
|                                                     | Anthropogene Sandfläche mit Küstenvegetation (KV) | 4                       |
|                                                     | Parkplatz (OVP)                                   | 0                       |
|                                                     | Scher- und Trittrasen (GR)                        | 1                       |
| Straßenverkehrsfläche                               | Straße (OVS)                                      | 0                       |
| Hauptdeich                                          | Sonstige wasserbauliche Anlage (OWZ)              | 0                       |
|                                                     | Scher- und Trittrasen (GR)                        | 1                       |

Hinsichtlich der Umweltwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet bereits in weiten Teilen von gewerblich genutzten Flächen und Verkehrsflächen eingenommen wird. Somit weist der Planungsraum überwiegend eine **allgemeine Bedeutung** für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Aufgrund des geringfügigen Verlustes von Lebensraum für Pflanzen, der sich durch die veränderte Möglichkeit der Überschreitung der GRZ ergibt (vorher 80 %, nachher 90 %) sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **weniger erheblich** zu bewerten.

### **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 städtebaulichen Vorprägung sind faunistische Erhebungen im Plangebiet nicht erforderlich. Das Plangebiet wird zu einem Großteil von versiegelten Flächen sowie Bestandsgebäuden in überwiegend gewerblicher Nutzung eingenommen.

Dennoch wurden aufgrund der Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU-Kennzahl: DE2210-401) und FFH-Gebiet „Nationalpark Nieder-sächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzahl: 2306-301) die aktuellsten vorliegenden Avifaunadaten bei dem Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) angefragt.

#### Erfassung Brutvögel

Im Jahr 2024 wurde eine Brutvogelkartierung mit Hilfe der Methode entsprechend der Anleitung zur Brutvogelerfassung von Küstenvögeln im Wattenbereich (HÄLTERLEIN et al. 1995) und den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005). Die Auswertung erfolgt durch die Darstellung der Reviermittelpunkte der Brutpaare (Ausnahme: Koloniebrüter), wobei unterschieden wird zwischen BZ (anwesend während der Brutzeit), BV (Brutverdacht), BN (Brutnachweis) und NG (Nahrungsgast).

#### Ergebnisse Brutvögel

Im Ergebnis zeigen sich innerhalb des Geltungsbereichs zehn Reviermittelpunkte der Arten Austernfischer (*Haematopus ostralegus*) und Sturmmöwe (*Larus canus*), die sich überwiegend im nördlichen Bereich befinden. In einem Bereich 200 m um den Geltungsbereich herum treten zudem folgende Arten auf: Bachstelze (*Motacilla alba*), Eiderente (*Somateria mollissima*), Graugans (*Anser anser*), Reiherente (*Aythya fuligula*) und Stockente (*Anas platyrhynchos*). Alle Arten sind in der folgenden Tabelle (siehe Tabelle 2) gelistet und jeweils mit ihrem Gefährdungsgrad der Roten Liste Niedersachsens (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022) und Deutschlands (RYSILAVY 2020) und Schutzstatus angegeben.

**Tabelle 2: Im Geltungsbereich und Umkreis von 200 m bestehende Reviermittelpunkte der gelisteten Arten**

| Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname   | RL Nds | RL D | Schutz | Anh. I | Reviere        |
|-------------------|------------------------------|--------|------|--------|--------|----------------|
| Austernfischer    | <i>Haematopus ostralegus</i> | *      | *    | §      | nein   | 8x BN<br>2x BV |
| Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>        | *      | *    | §      | nein   | 1x BN          |
| Eiderente         | <i>Somateria mollissima</i>  | *      | *    | §      | nein   | 10x BN         |
| Graugans          | <i>Anser anser</i>           | *      | *    | §      | nein   | 5x BN          |
| Reiherente        | <i>Aythya fuligula</i>       | *      | *    | §      | nein   | 1x BV          |
| Stockente         | <i>Anas platyrhynchos</i>    | V      | *    | §      | nein   | 1x BN          |
| Sturmmöwe         | <i>Larus canus</i>           | *      | *    | §      | nein   | 2x BN          |

#### Erklärungen:

Schutz: § = besonders geschützt

RL (Rote Liste): \* = ungefährdet, V = Vorwarnliste

Anh. I: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie der EU

#### Bewertung Brutvögel

Das Arteninventar im Bereich des Plangebietes sowie der näheren Umgebung setzt sich aus den typischen Vogelarten der Insel Norderney zusammen. Folglich kommt dem Plangebiet als Lebensraum für die Avifauna eine **allgemeine Bedeutung** zu. Die Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störun-

gen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung und Nutzung des Gebietes werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aus das Schutzgut Tiere als **nicht erheblich** eingestuft.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die Brutvögel unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Folgenden eine saP für diese Artengruppe durchgeführt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes und der vorhandenen Habitatstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

Nach BMVI (2020) ist es weitgehend akzeptiert, euryöke, weit verbreitete Vogelarten keiner vertieften Betrachtung auf Artebene zu unterziehen, sondern in Kurzform artenschutz-rechtlich zu behandeln. Daher wird bei der artspezifischen Betrachtung der Fokus auf folgende Arten/Gruppen gelegt:

- streng geschützte Vogelarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG bzw. Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV,
- Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie,
- gefährdete Vogelarten, die auf der Roten Liste oder der Vorwarnliste (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022 sowie RYSLAVY 2022) geführt werden (hier: Stockente),
- Koloniebrüter,
- Vogelarten mit speziellen Lebensraumansprüchen (u. a. hinsichtlich der Fortpflanzungsstätte).

### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG 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. Ein Verstoß gegen das das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 (5) Nr. 1 BNatSchG). In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird.

Ferner ist es gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dieses Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) Nr. 3 BNatSchG). Nahezu sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, sodass ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG auszuschließen ist.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und einer damit verbundenen Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 (1) und § 44 (3) BNatSchG **nicht erfüllt** sind.

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Gem. § 44 (1) Nr. 2 dürfen wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen. Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet vorkommenden Arten und weitere potenziell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits angrenzende bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Lärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

#### Fazit

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

### 3.1.4 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

Dem Schutzgut biologische Vielfalt wird eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben. 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 Ökosystemschutzes 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 (LBEG 2025) innerhalb der Bodenregion des Küstenholozäns und innerhalb der Bodengroßlandschaft der Nordseeinseln dargestellt. Eine bodenlandschaftliche Zuordnung erfolgt nicht. Als Bodentyp wird eine Auftragsfläche und somit kein konkreter Bodentyp dargestellt.

Suchräume für schutzwürdige Böden werden im Geltungsbereich nicht angezeigt (LBEG 2025).

Zum Großteil werden innerhalb des Geltungsbereichs keine sulfatsauren Böden dargestellt. Lediglich in einem kleinen Bereich (ca. 70 m<sup>2</sup>) in der östlichsten Ecke der Plangebiets werden sulfatsaure Böden unterhalb einer Tiefe von 2 m dargestellt. Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch

- extreme Versauerung (pH <4,0–2,5) des Bodens bzw. Baggergutes mit der Folge von Pflanzenschäden,
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser,
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser,
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen (SO<sub>4</sub>-, Säuren),
- hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Insgesamt können diese Eigenschaften bei Auftreten zu Problemen bei der Behandlung von Bodenmaterial in den betroffenen Regionen führen. Eine Bewertung von Böden vor einer Baumaßnahme kann daher der Abschätzung des Versauerungspotenzials des umzulagernden Materials dienen. So können im Rahmen der konkreten Umsetzung möglicher Baumaßnahmen die Säureneutralisationskapazitäten sowie die Puffermöglichkeiten zur Vermeidung eines Absenkens des pH-Wertes über die Beprobung des Bodens ermittelt werden. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der randlichen Lage und der ohnehin bereits bestehenden Versiegelung in diesem Bereich ist eine Prüfung des Kalkgehaltes im Boden nicht notwendig.

Für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 47 B besteht eine zusammenfassende Darstellung der vorliegenden Datenlage sowie Dokumentation aktueller Feldarbeiten mit Gefährdungsabschätzung (INGENIEURBÜRO IDV GBR 2023a). Hier wird der zentrale und nördliche Bereich – also der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 47 D – als Sand- und Bauaufschüttung auf Wattboden beschrieben. Demnach besteht der Boden großflächig aus abgelagertem Bauschutt aus den 50er und 60er Jahren und weiteren anthropogenen Fremdbestandteilen mit überwiegend Dünsanden als Abdeckung. Diese sind ohne Fremdmaterial. Zwei exemplarisch abgebildete Bodenprofile (B1/70 und B2/70) zeigen in den ersten 10 bis 20 cm weich gelagerten Schlick. Es folgt Feinsand bis 6,70 bzw. 6,80 m mit einer darunterliegenden Schicht aus Lehm/pflanzlichen Resten mit einer Mächtigkeit von 50 cm (B1/70) bzw. Lehm mit Torf als Beimengung mit einer Mächtigkeit von 40 cm. Es folgt Feinsand bis zu einer Tiefe von min. 10 m.

Die im Bereich der Bootslagerhalle erkundeten schädlichen Bodenveränderungen sind fachgerecht saniert und folglich wird das verbliebene generelle Belastungsniveau als gering erhöht beschrieben. Problemparameter stellen PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und einige Schwermetalle dar. Eine Gefährdung für angrenzende Schutzgüter ist jedoch nicht gegeben. Insgesamt lässt sich für den Geltungsbereich keine Gefährdung aufgrund der vorgefundenen Bodenuntersuchungen feststellen.

#### Bewertung

Dem Schutzgut Boden wird aufgrund seiner deutlichen anthropogenen Vorprägung eine **allgemeine Bedeutung** beigemessen. Es handelt sich um bereits großflächig bebaute und versiegelte Bereiche ohne natürliche Böden.

Der Versiegelungsgrad wird sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht (B-Plan Nr. 47 B) geringfügig erhöhen. Im Bebauungsplan Nr. 47 B wird in den festgesetzten Sondergebieten eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Es gilt gem. § 19 Abs. 4 eine Überschreitung von 50 % und eine maximal zulässige Versiegelung von 80 %. Im vor-

liegenden Bebauungsplan Nr. 47 D wird eine Versiegelung von bis zu 90 % ermöglicht. Im Bestand zeigt sich, dass die Flächen bereits großflächig versiegelt sind, mit Ausnahme der nördlichen Bereiche.

Somit ergeben sich mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vor allem im nördlichen noch unversiegelten Bereich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. In der Gesamtbetrachtung aller Flächen sowie der Berücksichtigung der enormen Vorbelastungen der anthropogenen Böden werden die Umweltauswirkungen jedoch als **wenig erheblich** bewertet.

### 3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und gehört zu den essentiellen Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 (SCHRÖDTER et al. 2004). Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Nachweis eines geregelten Abflusses des Oberflächenwassers zu erbringen.

#### Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwassergeprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2024) liegt die Grundwasserneubildungsrate im überwiegenden Teil des Plangebietes bei > 150 bis 200 mm/a und im nördlichen Teil bei > 300 bis 350 mm/a, teilweise bei > 400 bis 450 mm/a.

Das Schutzz Potenzial des Grundwassers liegt im gesamten Plangebiet und seiner näheren Umgebung im geringen Bereich.

Für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 47 B besteht eine Dokumentation und erste Bewertung der Überprüfung von Grundwasseruntersuchungen (INGENIEURBÜRO IDV GBR 2023b). Im Zuge dessen wurden Grundwasseruntersuchung von vier Pegeln durchgeführt. Pegel 2 und 3 sind aufgrund der Sanierung des Kontaminationsschwerpunktes nicht mehr vorhanden. Der Bericht gibt die Ergebnisse der aktuellen Grundwasserproben (Pegel 1 und 4) zusammen mit den Analyseergebnissen der vergangenen Jahre (Pegel 1, 2, 3 und 4) wieder.

Der Flurabstand ist während der neusten Untersuchungen gering (wenige Dezimeter bis Geländeoberkante (GOK)). Die elektrische Leitfähigkeit wird mit 1.200 µS/cm und 1.530 µS/cm auf vergleichbarem, sehr schwach marin beeinflussten und erhöhten Niveau angegeben. Während älterer Untersuchungen wurde am Pegel 2 eine Belastung mit perfluorierten Tensiden (PFAS) wie z. B. Perfluorooctansäure (PFOA). Aufgrund des Rückbaus von Pegel 2 konnte dieser nicht mehr überprüft werden, sodass eine Überprüfung der Konzentrationen an den Pegeln 1 und 4 erfolgten

#### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich liegen keine Oberflächengewässer vor.

### Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine **allgemeine Bedeutung** zugesprochen. Es handelt sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung weder um ein Wasserschutzgebiet noch um einen besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung.

Das Planvorhaben wird umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 D wird eine geringfügige Erhöhung der Flächenversiegelung mit sich bringen. Es ist daher von **wenig erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## **3.1.7 Schutzgut Klima und Luft**

Die Luft besitzt als Lebensgrundlage für Mensch, Tiere und Pflanzen eine hohe Bedeutung. Die allgemeine Verantwortung für den Klimaschutz wurde mit § 1 (5) BauGB in die Bauleitplanung aufgenommen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit auch weitere Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere oder Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Belastungen des lokalen Kleinklimas können sich zudem auf der regionalen, bis hin zur globalen Ebene auswirken (SCHRÖDTER et al. 2004). Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Luft sind daher mit der Umsetzung der Planung einhergehende eventuelle Luftverunreinigungen (v. a. Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe im Sinne des § 3 Abs. 4 BImSchG) mit Folgen für das Kleinklima zu berücksichtigen. Neben den Belastungen durch Luftverunreinigungen werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die bspw. aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer örtlichen Lage geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Luft bzw. das Kleinklima zu verringern und für Luftreinhaltung, Lüfterneuerung und Ventilation oder Temperatenausgleich zu sorgen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Aufgrund der Nähe zur Nordsee und die vorrangig aus westlichen und nordwestlichen Richtungen wehenden Winde wird eine konstante Zufuhr von Seeluft und damit ein ständiger Austausch der Luftmassen bewirkt. Darüber hinaus zeichnet sich das Klima durch milde Winter und kühle Sommer und damit eine geringe Temperaturamplitude aus. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,5°C. Ferner verfügt der Landkreis Aurich über eine hohe Luftfeuchtigkeit und reichlich Niederschläge. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 730 bis 750 mm.

### Bewertung

Die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen sind mit Folgen für das globale Klima von Bedeutung. Seit dem 1. Januar 2016 wurden im Rahmen der Novelle der Energieeinsparverordnung vom 1. Mai 2014 die energetischen Anforderungen an Neubauten angehoben. Damit soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden und somit maßgeblich zu einer Verringerung des Energieverbrauchs sowie damit einhergehend zu einer Verringerung der Klima- und Schadstoffbelastung beigetragen werden.

Insgesamt wird dem Schutzgut Klima und Luft eine **allgemeine Bedeutung** zugesprochen, da das Plangebiet zu großen Teilen durch Versiegelung gekennzeichnet ist.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar eine geringfügige Erhöhung der Versiegelungen möglich, jedoch sind aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und sowie der ausgleichenden Winde auf der Insel Norderney **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

### 3.1.8 Schutzgut Landschaft

Natur und Landschaft sind gemäß § 1 (1) BNatSchG im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, welches nicht isoliert, sondern vielmehr im Zusammenhang mit den naturräumlichen Gegebenheiten betrachtet werden muss. Neben dem Erleben der Natur- und auch Kulturlandschaft durch den Menschen, steht ebenso ihre Dokumentationsfunktion der natürlichen und kulturhistorischen Entwicklung im Vordergrund (SCHRÖDTER et al. 2004).

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 Plangebiet umfasst den hinteren Hafenbereich der Insel Norderney. Der Planungsraum weist durch die im Plangebiet vorhandenen sowie angrenzenden Strukturen und Nutzungen eine Vorprägung auf.

#### Bewertung

Dem Plangebiet wird aufgrund der Vorprägung durch die vorhandenen und angrenzenden Strukturen eine **allgemeine Bedeutung** in Hinblick auf das Schutzgut Landschaft zugesprochen.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Planung, also der Erhöhung bebauter Flächen, verändern. Insgesamt werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die vorliegende Planung als **nicht erheblich** eingestuft.

### 3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im BNatSchG ist die dauerhafte Sicherung von Natur- und historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft in § 1 (4) Nr. 1 festgeschrieben. Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes ebenso gemäß § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind § 1 (6) Nr. 7 d) BauGB folgend insbesondere die Belange von, und umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu berücksichtigen.

Als Kulturgüter können Gebäude oder Gebäudeteile, gärtnerische oder bauliche Anlagen wie Friedhöfe oder Parkanlagen und weitere menschlich erschaffene Landschaftsteile von geschichtlichem, archäologischem, städtebaulichem oder sonstigem Wert betrachtet werden. Schützenswerte Sachgüter bilden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft allgemein von materieller Bedeutung sind, wie bauliche Anlagen oder ökonomisch genutzte, regenerierbare Ressourcen (SCHRÖDTER et al. 2004).

Im Planbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### Bewertung

Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter kommt dem Plangebiet für die Schutzgüter **allgemeine Bedeutung** zu. Es sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

## **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 Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

## **3.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ kommt es zu weniger erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden und Wasser. Das ist darin begründet, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 47 B eine Versiegelung von bis zu 80 % innerhalb der Sondergebiete zugelassen hat, wohingegen der neue, hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 47 D eine erhöhte Versiegelung von bis zu 90 % zulässt. Für die weiteren Schutzgüter Mensch, Biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren. 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.

## **4.0 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 D wird eine städtebauliche Beregelung im Gebiet der Stadt Norderney erfolgen.

## **4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen würden weiterhin in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Boden und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

## **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**

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 & SO2) mit der Zweckbestimmung "Hafengebundenes Gewerbe" sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00Uhr - 22:00Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten. Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung und Einhaltung erfolgten nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente durch die gemäß TA- Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtliche vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

#### **5.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher verbindlich festgesetzt:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.

### **5.1.3 Schutzgut Tiere**

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

### **5.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

### **5.1.5 Schutzgut Boden und Fläche**

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.

### **5.1.6 Schutzgut Wasser**

Folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind zu berücksichtigen:

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

### **5.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

### **5.1.8 Schutzgut Landschaft**

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

### **5.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

## **5.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation**

Nachfolgend erfolgt jeweils schutzgutbezogen (hier: Pflanzen) die Eingriffsbilanzierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft des Bebauungsplanes Nr. 47 D.

### **5.2.1 Schutzgut Pflanzen**

Die Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Pflanzen erfolgt nach dem Modell des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) – Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Mit Hilfe dieses Modells wird der quantitative Umfang des Kompensationsbedarfs durch Bilanzierung des Eingriffsflächenwertes mit dem Kompensationswert unter Einbezug des Aufwertungsfaktors ermittelt. Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Bestandsanalyse) wird nachfolgend in Tabelle 3 dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass hier der Zustand nach Planungsrecht zu Grunde gelegt wird, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 D bereits der Bebauungsplan Nr. 47 B (1995) besteht. Somit werden die Festsetzungen beider Pläne gegeneinander aufgewogen.

**Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 47 B) für das Schutzgut Pflanzen nach dem Städtetagsmodell.**

| Festsetzungen |                                                                                            | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Einstufung<br>Wertfaktor<br>Biotoptyp<br>[WE/m <sup>2</sup> ] | Eingriffsflä-<br>chenwert<br>[WE] |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| X             | <b>Sondergebiete</b> (versiegelte Bereiche durch GRZ von 0,7 plus Überschreitung bis 80 %) | 40.768                      | 0                                                             | 0                                 |
| GR            | <b>Sondergebiete</b> (unversiegelte Bereiche)                                              | 10.192                      | 1                                                             | 10.192                            |
| OVS           | <b>Straßenverkehrsflächen</b>                                                              | 8.335                       | 0                                                             | 0                                 |
| OVS           | <b>Verkehrsflächen</b> besonderer Zweckbestimmung                                          | 12.410                      | 0                                                             | 0                                 |
| GR/<br>OVZ    | Private Grünfläche ( <b>Deich</b> )                                                        | 7.325                       | 1                                                             | 7.325                             |
| X             | Flächen für die <b>Abwasserbeseitigung</b>                                                 | 45                          | 0                                                             | 0                                 |
| GR/<br>OVZ    | Ohne Planungsrecht ( <b>Deich</b> )                                                        | 2.660                       | 1                                                             | 2.660                             |
|               |                                                                                            | <b>81.735</b>               |                                                               | <b>20.177</b>                     |

Nachfolgend wird der Planungsflächenwert mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 D in Tabelle 4 dargelegt.

**Tabelle 4: Ermittlung des Planungsflächenwertes (Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 47 D) für das Schutzgut Pflanzen nach dem Städtetagsmodell.**

| Festsetzungen |                                                                                            | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Einstufung<br>Wertfaktor<br>Biotoptyp<br>[WE/m <sup>2</sup> ] | Eingriffsflä-<br>chenwert<br>[WE] |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| X             | <b>Sondergebiete</b> (versiegelte Bereiche durch GRZ von 0,7 plus Überschreitung bis 90 %) | 44.856                      | 0                                                             | 0                                 |
| GR            | <b>Sondergebiete</b> (unversiegelte Bereiche)                                              | 4.984                       | 1                                                             | 4.984                             |
| GR/<br>OVZ    | Öffentliche Grünflächen ( <b>Deich</b> )                                                   | 7.790                       | 1                                                             | 7.790                             |
| OVS           | <b>Straßenverkehrsflächen</b>                                                              | 5.385                       | 0                                                             | 0                                 |

| Festsetzungen |                                            | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Einstufung<br>Wertfaktor<br>Biotoptyp<br>[WE/m <sup>2</sup> ] | Eingriffsflä-<br>chenwert<br>[WE] |
|---------------|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| OVS           | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 12.475                      | 0                                                             | 0                                 |
| GR/<br>OVZ    | Nachrichtliche Übernahme (Deich)           | 6.245                       | 1                                                             | 6.245                             |
|               |                                            | <b>81.735</b>               |                                                               | <b>19.019</b>                     |

Mit Hilfe der Werte des Eingriffs- und Planungsflächenwertes wird die Bilanzierung des Eingriffs ermöglicht.

|                                    |          |               |
|------------------------------------|----------|---------------|
| Planungsflächenwert                | =        | <b>19.019</b> |
| - Eingriffsflächenwert             | =        | <b>20.177</b> |
| <b>= Flächenwert des Eingriffs</b> | <b>=</b> | <b>-1.158</b> |

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von -1.158 Werteinheiten für den Eingriff in Natur und Landschaft. Dies entspricht einer Flächengröße von 1.158 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um einen Wertfaktor.

Der vorliegende Bebauungsplan hat eine nahezu ausschließlich beordnende Funktion und passt die planungsrechtlichen Vorgaben im hinteren Hafenbereich an die aktuellen Gegebenheiten und geänderten Entwicklungsvorstellung an. Die Festsetzung von Sondergebieten mit einer hohen Versiegelung erfolgte bereits zuvor mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 47 B.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 D erfolgt keine wesentliche Veränderung der Grundzüge des bestehenden Hafencharakters. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht darüber hinaus der Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahr 2013 (§ 1 (5) BauGB). Die Stadt Norderney ist ferner durch ihre insuläre Lage in ihren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Den städtebaulichen Erfordernissen wird daher gegenüber den naturschutzfachlichen Belangen, die durch ein Kompensationsdefizit von 1.158 m<sup>2</sup> dargestellt werden und damit nur rd. 1,4 % der Gesamtgröße des Geltungsbereichs ausmachen, der Vorrang eingeräumt werden. Es ist daher ein Kompensationsverzicht vorgesehen.

## 6.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

### 6.1 Standort

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden des bebauten Bereichs der Insel Norderney östlich der Deichstraße. Dieser umfasst bereits bestehende, überwiegend gewerblich genutzte Flächen und weist insgesamt eine Fläche von ca. 8,2 ha auf. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen entsprechen überwiegend dem derzeit ausgeprägten Bestand. Dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche wird damit Rechnung getragen.

### 6.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 47 D werden sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ festgesetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Deichanlage, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung (hier: Hafenverkehr). Weiterhin wird eine Hochwasserschutzwand festgesetzt und der gewidmete Hauptdeich nachrichtlich übernommen.

Für die Sondergebiete SO 1 und wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 darf diese durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Lagerplätzen und Anlieferungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den bereits bestehenden Nutzungen. Alternative Festsetzungen werden daher nicht gesehen.

## **7.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### **7.1.1 Analysemethoden und -modelle**

Die Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ wurde für das Schutzgut Pflanzen auf Basis des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbalargumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

#### **7.1.2 Fachgutachten**

Durch das Büro IEL aus Aurich wurde eine „Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung B-Plan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ (IEL 2025) erarbeitet. Zusätzlich standen die zusammenfassende Darstellung der vorliegenden Datenlage sowie Dokumentation aktueller Feldarbeiten mit Gefährdungsabschätzung (INGENIEURBÜRO IDV GBR 2023a) sowie die Dokumentation und erste Bewertung der Überprüfung von Grundwasseruntersuchungen (INGENIEURBÜRO IDV GBR 2023b), die im Rahmen des B-Plans Nr. 47 B erstellt wurden, zur Verfügung.

#### **7.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

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

### **7.2 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 zum Teil erhebliche bzw. weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt.

Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Stadt Norderney stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen.

## 8.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Norderney beabsichtigt, die planungsrechtlichen Vorgaben im hinteren Hafenbereich an die aktuellen Gegebenheiten und geänderten Entwicklungsvorstellung anzupassen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“ auf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst etwa 8,2 ha und beinhaltet neben zwei Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Hafengebundenes Gewerbe“ auch öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Deichanlage, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Er befindet sich im Bereich des bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 47 B, der mit der vorliegenden Bauleitplanung anteilig überplant wird.

Die Umweltauswirkungen liegen in dem geringfügigen Verlust von Lebensräumen von Pflanzen sowie weniger erheblichen Auswirkungen auf den Boden. Der zulässige Versiegelungsgrad nimmt gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht geringfügig zu. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie unter Berücksichtigung des geringfügigen Kompensationsbedarfs und den überwiegenden städtebaulichen Erfordernissen ein Kompensationsverzicht vorgesehen ist.

## 9.0 LITERATUR

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009.

DRACHENFELS, O. V. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2023. – Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. Heft A/4: 1-326

HÄLTERLEIN, B., H. HECKENROTH & T. MERCK (1995): Rote Liste der Brutvogelarten des deutschen Wattenmeer- und Nordseebereichs (mit Anhängen: nicht gefährdete Brut- und Gatsvogelarten besonderer Bedeutung). – Schr.R. Landschaftspfl. Naturschutz 44: 119-133.

IEL GMBH (2025): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung B-Plan Nr. 47 D „Hinterer Hafenbereich“, Stadt Norderney. Stand: 10. Juli 2025.

INGENIEURBÜRO IDV GBR (2023a): Hafen Norderney – B-Plan 47B – Hinterer Hafenbereich (landseitig). Zusammenfassende Darstellung der vorliegenden Datenlage sowie Dokumentation aktueller Feldarbeiten mit Gefährdungsabschätzung. Stand: Februar 2023.

INGENIEURBÜRO IDV GBR (2023b): Hafen Norderney – B-Plan 47B – Hinterer Hafenbereich (landseitig). Dokumentation und erste Bewertung der Überprüfung von Grundwasseruntersuchungen. Stand: August 2023.

KRÜGER, T. & K. SANDKÜHLER (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens – 9. Fassung, Oktober 2021 – Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 41 (2) (2/22): 111-174.

LANDKREIS AURICH (1996): Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich.

LBEG (2025): NIBIS – Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie. Online verfügbar unter: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> (zuletzt aufgerufen am 09.07.2025).

NNatSchG (2010): Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19. Februar 2010.

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2025): Interaktive Umweltkarten. Online verfügbar unter: [http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275\\_N8311561\\_L20\\_D0\\_I598.htm](http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.htm) (zuletzt aufgerufen am 09.07.2025).

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- Und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

NUMIS (2025): Biotoptypen im Bereich von Norderney. Geodatensatz. Online verfügbar unter: <https://numis.niedersachsen.de/trefferanzeige;jsessionid=5B9C0274CD121C33493577B378B42F15?docuuiid=cf83f641-b328-4fe6-b2a6-7cf15b77ecab> (zuletzt aufgerufen am 22.07.2025). Stand der Daten: 01. November 2013.

RYSLAVY et al. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. – Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112

SÜDBECK, P. et al. (2005/2012): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolf-Zell.

