

Stadt Norderney

10. Flächennutzungsplanänderung "Bereich Golfplatz"



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40/§ 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeverordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Norderney in seiner Sitzung am die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung beschlossen.

Norderney,

 Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000
 Herausgegeben vom LGLN Aurich. Vervielfältigungserlaubnis erteilt.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Norderney,

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderney,

 Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Norderney,

 Bürgermeister

Genehmigung

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landkreis Aurich
 im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Norderney ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.: s.o.) aufgeführten Maßgaben/Auflagen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben wegen der Maßgaben / Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Norderney,

 Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Norderney,

 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

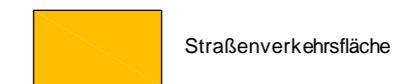
Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Norderney,

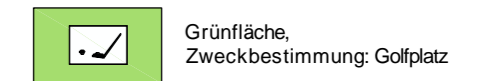
 Bürgermeister

Planzeichenerklärung

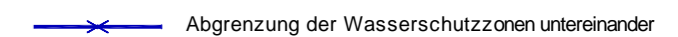
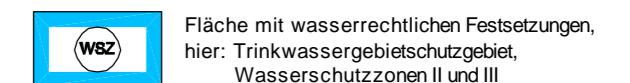
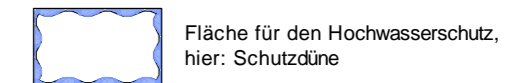
1. Verkehrsfläche



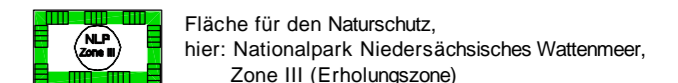
2. Grünflächen



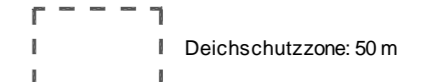
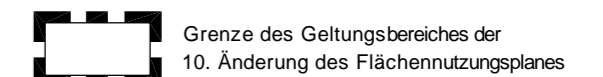
3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



4. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



5. Sonstige Planzeichen



Stadt Norderney

Landkreis Aurich

10. Flächennutzungsplanänderung "Bereich Golfplatz"

Entwurf 06. April 2011

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



STADT NORDERNEY

Landkreis Aurich



10. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Golfplatz“

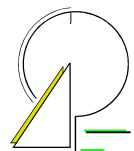
BEGRÜNDUNG (Teil I)

Entwurf

06.04.2011

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116 30 - Fax: 04402/9116 40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	1
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation	3
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	4
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2 Belange des Fremdenverkehrs / Tourismuswirtschaft	5
4.2.1 Touristische Untersuchung zur Golfplatzerweiterung	5
4.2.2 Touristische Konzepte auf Landes- und Regionalebene	5
4.2.3 Entwicklung des Golfsports	6
4.2.4 Entwicklungschancen des Projekts und Auswirkungen auf die Tourismuswirtschaft	7
4.3 Belange des Denkmalschutzes	8
4.4 Altablagerungen	9
5.0 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	9
5.1 Verkehrsflächen	9
5.2 Grünfläche, Zweckbestimmung: Golfplatz	9
5.3 Fläche für die Wasserwirtschaft: Trinkwasserschutzzone	9
5.4 Fläche für den Hochwasserschutz (Schuttdüne)	10
5.5 Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“	10
6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	11
7.1 Rechtsgrundlagen	11
7.2 Verfahrensübersicht	11
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	12
7.2.3 Öffentliche Auslegung	12
7.3 Planverfasser	12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Norderney plant angesichts aktueller Erweiterungsabsichten für das Golfplatzareal die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen und die 10. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Golfplatz“ einzuleiten.

Der Golfplatz des Golfclubs Norderney e.V. hat sich seit den 1920er Jahren auf einer Fläche von ca. 27,5 ha im zentralen Bereich der Insel Norderney entwickelt. Zudem wurde hier vor mehreren Jahrzehnten ein Hotel errichtet, das gleichzeitig dem örtlichen Verein als Clubhaus dient. In Verbindung mit den umliegenden Nutzungen (Campingplatz, Jugendherberge) ist dieser Bereich als Freizeit- bzw. Erholungsschwerpunkt innerhalb der Inselstruktur zu sehen, wobei der Golfplatz auch einen überregionalen Bekanntheitsgrad besitzt. Mit der direkten Anbindungsmöglichkeit über den östlich gelegenen Flugplatz besteht zudem eine optimale Verkehrslage. Konkret wird beabsichtigt, die jetzige 9-Loch-Anlage des Golfplatzes auf einen modernen 18-Loch-Platz mit internationalen Standards zu erweitern, um hierdurch ausreichende und moderne Bespielungsmöglichkeiten (Tagesbetrieb, Turnierveranstaltungen) sowohl für Clubmitglieder als auch für die steigende Anzahl der Gastspieler zu schaffen. Insgesamt wird hierdurch – auch in Verbindung mit einem geplanten Ausbau des Golfhotels als qualitativ hochwertiges Beherbergungsangebot - eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Standortes mit positiven Auswirkungen auf die Tourismuswirtschaft der Insel erwartet, die eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen der Inselbewohner darstellt (s. Kap. 4.2 Belange des Fremdenverkehrs / Tourismuswirtschaft). Hierzu wurde seitens der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH eine „Stellungnahme zum touristischen Nutzen der Golfplaterweiterung auf der Nordseeinsel Norderney“ erarbeitet, in der die positiven Aspekte des Projekts konkret aufgeführt werden (s. Anlage). Als sogenannter Links Course Platz zeichnet sich der Golfplatz Norderney durch seine Naturbelassenheit und die hieraus resultierenden, besonderen Spielbedingungen aus. Im Rahmen der konkreten Planung für die einzelnen Golfbahnen wurde im Sinne eines schonenden Umgangs mit den sensiblen naturräumlichen Strukturen ein neues Gesamtkonzept für die Fläche entworfen, in der auf die Erhaltung schützenswerter Bereiche und die Einbindung in die Dünenlandschaft besonders eingegangen wird. Durch den naturgemäß eher ruhigen Charakter des Golfsports wird auch bei der Flächenerweiterung eine Verträglichkeit mit den umliegenden Strukturen gesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 spiegelt die oben erläuterte Entwicklung wieder und stellt für den Bereich des jetzigen Golfplatzes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Golf“ dar. Mit der aktuellen Flächennutzungsplanänderung wird diese Fläche von ca. 26,5 ha auf ca. 46 ha erweitert und insgesamt als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie der zukünftigen rechtlichen Einordnung wird hierbei nicht nur der im Norden liegende Erweiterungsbereich, sondern die vollständige Fläche inklusive der bisherigen Darstellung erfasst. Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung wird den Inhalten des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2008) entsprochen, in dem auf die Sicherung und Entwicklung der touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln als wichtigste Erwerbsgrundlage der Menschen eingegangen wird. Innerhalb des Nationalparks Wattenmeer bilden die sogenannten Erholungszonen (Zone 3) hierbei die Schwerpunkte des Fremdenverkehrs, so dass der hohen Schutzwürdigkeit des Nationalparks Wattenmeer als eine der wichtigsten Voraussetzungen für den dortigen Tourismus einerseits und auch der wirtschaftlichen Bedeutung des Raumes andererseits gleichzeitig Rechnung getragen werden kann (vgl. LROP Kap. 1.4 05).

Unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte entspricht die Abgrenzung des Geltungsbereiches vollständig der Erholungszone des Nationalparks Wattenmeer. Die unmittelbar angrenzenden Zwischenzonen (Zone 2) werden nicht berührt. Im Rahmen der Planung wird zudem auf die Einhaltung der Deichschutzzone von 50 m im Südosten des Plangebietes hingewiesen, die bei der Golfplatzgestaltung zu berücksichtigen ist. Für die Nutzung der Deichschutzzone ist ein Antrag auf Erteilung einer deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 16 NDG zu stellen. Zudem ist die im Golfplatzareal befindliche Schutzdüne zu beachten, die gemäß NDG Sturmflutsicherungsaufgaben wahrnimmt und deren Benutzung / Veränderung aufgrund dessen verboten ist. Diese wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Fläche für den Hochwasserschutz gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB dargestellt. Für die Beanspruchung der Schutzdüne ist ein Antrag auf deichrechtliche Erlaubnis und Genehmigung gemäß § 14 i. V. mit § 20a und § 15 NDG zu stellen. Zudem befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Zonen II+III) der Insel Norderney, die als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB nachrichtlich übernommen wird. Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Grundwasserschutzkonzeptes wurde die Ausnahmegenehmigung gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Golfplatzerweiterung am 04.04.2007 durch den Landkreis Aurich erteilt.

Die Berücksichtigung der umfangreichen naturschutzfachlichen Vorschriften und Regelungen für diesen sensiblen Bereich innerhalb des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer sowie die zur Umsetzung durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Anträge und Erfassungen werden im Folgenden dargestellt.

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Die Eingriffsregelung für die 10. Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen des Umweltberichts zur Begründung dargestellt und abgearbeitet. Als Ausgleichsmaßnahmen können Flächen im Bereich des Golfplatzareals aufgewertet werden.

Da sich der Golfplatz und die geplante Erweiterungsfläche im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer befindet, ist ein Befreiungsantrag gem. § 17 des NWattNPG von den Bestimmungen des § 15 Abs. 2 Ziffer 4 des NWattNPG durchzuführen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den NATURA 2000-Gebieten (EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sowie FFH-Gebiet Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer) ist nach Artikel 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BNatSchG zudem zu prüfen, ob durch die geplante Golfplatzerweiterung ein NATURA 2000-Gebiet mit den für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen erheblich beeinträchtigt wird. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Hierbei ist zu prüfen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Im Bereich der Golfplatzerweiterung befinden sich weiterhin geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. mit § 24 NAGBNatSchG. Aufgrund der Beanspruchung von geschützten Biotopen ist ein entsprechendes Ausnahmegenehmigungsverfahren gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG durchzuführen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 10. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Golfplatz“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Aurich zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Golfplatz“ liegt im zentralen Bereich der Stadt Norderney nahe des Flugplatzes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 46 ha. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes besteht überwiegend bereits der Golfplatz Norderney. Die im Norden angrenzenden Erweiterungsflächen stellen sich als Dünenlandschaft dar und unterliegen keiner Nutzung. Zentral befindet sich das Golfhotel, ein Bau aus den 1960er Jahren. Erschlossen wird das Gebiet durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Straße „Am Golfplatz“.

Die umliegenden Strukturen werden geprägt durch den Flugplatz im Südosten, zudem befinden sich hier weitere Freizeitinfrastrukturen wie der Campingplatz im Südwesten sowie die Jugendherberge „Dünensender“ nordwestlich des Plangebietes.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen (Novellierung 2008) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer. Im Umfeld des Plangebietes sind Natura 2000-Gebiete dargestellt. Für das Plangebiet selbst wird keine weitere Darstellung getroffen.

Als Ziel der Raumordnung wird definiert, dass die touristischen Schwerpunkträume auf den Ostfriesischen Inseln zu sichern und zu entwickeln sind (Kap. 1.4 05). In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass der Tourismus einer der wichtigsten Erwerbsgrundlagen der Menschen ist. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln von hoher Bedeutung. Der intakte Naturraum des Niedersächsischen Wattenmeeres bildet hierbei eine wesentliche Grundlage. Entsprechend der hohen Schutzwürdigkeit des Nationalparks einerseits und der wirtschaftlichen Bedeutung des Wattenmeeres andererseits wurde eine Gliederung des Nationalparks in Zonen unterschiedlicher Schutz- und Nutzungsintensität vorgenommen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III als Schwerpunkt des Fremdenverkehrs speziell für die Gestaltung von Freizeitaktivitäten durch Einheimische und Touristen. Insofern stimmt die vorliegende Planung zur Golfplatzenerweiterung mit den Zielen der Raumordnung überein.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Landkreis Aurich besitzt derzeit kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP). Im Entwurfsstand 2006 der Neuaufstellung liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Wassergewinnung (Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Norderney). Das Gebiet wird umgeben von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ruhezonen des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer) sowie von einem Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Unmittelbar südöstlich wird ein Landeplatz (Flugplatz Norderney) dargestellt. Der Standort Norderney wird mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung / Fremdenverkehr dargestellt. Weitere Darstellungen werden innerhalb des Plangebietes nicht getroffen. Die Inhalte der o. g. raumordnerischen Vorgaben werden im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Im Erläuterungstext wird unter Kap. 3.8 (Erholung, Freizeit, Sport – Ziele) auf die Entwicklung des Wirtschaftszweiges Fremdenverkehr hingewiesen. Der Verbesserung der qualitativen Standards im Gaststätten- und Beherbergungswesen kommt insbesondere auf den Inseln eine wesentlichere Bedeutung zu als der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten. Diese übergeordneten Vorgaben stimmen mit dem Ziel der Planung, der Erweiterung der Golfanlage auf einen zeitgemäßen 18-Loch-Platz überein. In Verbindung mit der Modernisierung des Golfhotels soll hier qualitative Verbesserung des Fremdenverkehrsangebots im Sinne einer nachhaltigen Förderung der Tourismuswirtschaft verfolgt werden.

3.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderney aus dem Jahr 1975 wird das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Durch das Gebiet führt ein örtlicher Hauptverkehrszug gem. § 5 (2) Nr. 3, die Straße „Am Golfplatz“. Nachrichtlich übernommen werden eine Versorgungsanlage „Pumpwerk“ unmittelbar nördlich des Campingplatzes, die Wasserschutzzone II des Wasserwerks Norderney, die Grenze der seewärtigen Deichlinie sowie die Einflugschneise des angrenzenden Flugplatz Norderneys. Die örtlichen Wanderwege werden informell dargestellt. Der durch die Flächennutzungsplanänderung über den Bestand hinaus in Anspruch genommene, nördliche Teilbereich besitzt keine gesonderte Darstellung.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der avisierten Golfplatzerweiterung wird die 10. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird nicht nur die Erweiterungsfläche erfasst, sondern auch der bestehende Golfplatz, um eine einheitliche Darstellung und Rechtsgrundlage für den gesamten Bereich zu erhalten. Zudem wird das Gebiet durch verschiedene Bereiche mit Vorschriften gemäß anderer gesetzlicher Grundlagen (z. B. Trinkwasserschutzgebiet, Erholungszone Nationalpark, Schutzdüne) überlagert, deren aktuelle Abgrenzungen von denen im Ursprungsplan abweichen. Eine Darstellung ausschließlich der Erweiterungsfläche würde die Gesamtsituation hier nur lückenhaft darstellen. Die in der Örtlichkeit nicht mehr vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie die Versorgungsanlage „Pumpwerk“ werden nicht weiter dargestellt. Eine Übernahme der o. g. Einflugschneise des Landeplatzes ist angesichts der Plandarstellung (Grünfläche) nicht erforderlich.

Für den Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung liegt kein Bebauungsplan vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bilanziert und bewertet. Die Kompensation der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe wird innerhalb des Plangebietes geregelt.

4.2 Belange des Fremdenverkehrs / Tourismuswirtschaft

Der Tourismus auf den ostfriesischen Inseln bildet auch historisch einen der wichtigsten Wirtschafts- und Erwerbszweige der Insel Norderney. Dementsprechend wird auch im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2008 (s. Kap. 3.1) die Sicherung und Entwicklung des Inseltourismus als wichtigste Erwerbsgrundlage als raumordnerische Zielsetzung formuliert. Die Verbesserung der qualitativen Standards wird in Konkretisierung hierzu durch den Landkreis Aurich (Entwurf des RROP 2004) vor der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten gesehen.

4.2.1 Touristische Untersuchung zur Golfplatzerweiterung

Seitens der ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH wurde im Rahmen des konkreten Projekts eine „Stellungnahme zum touristischen Nutzen der Golfplatzerweiterung auf der Nordseeinsel Norderney“¹ erarbeitet. Hierin wird die touristische Situation und Entwicklung der Insel Norderney, die Entwicklung des Golftourismus sowie die Einbindung des Projekts in die Qualitätsstrategie des Tourismusmarketing auf Landes- und Regionalebene untersucht. Zudem werden die ökonomischen Auswirkungen des konkreten Projekts auf die lokale Wirtschaft konkret geprüft und bewertet. Die Stellungnahme ist als Anlage Bestandteil der Begründung zur 10. Flächennutzungsplanänderung.

Als Fazit der Stellungnahme werden die deutlichen ökonomischen Effekte durch die Nutzung des Golfplatzes selbst, die Steigerung der Anzahl der Übernachtungen auf der Insel sowie die weiteren Auswirkungen auf die gehobene Hotellerie, die Gastronomie und den Einzelhandel dezidiert ausgeführt. Im weiteren werden die Ausstrahlungseffekte auf andere touristische Nachfragesegmente und Zielgruppen bei einem vergleichsweise geringen Flächenverbrauch hervorgehoben. Die Bedeutung für die Insel Norderney wird schließlich als nachhaltiger Beitrag zum Tourismus unter konsequenter Fortführung der Qualitätsstrategie der Insel genannt. Der Landesstrategie zum Golftourismus wird hierdurch voll entsprochen.

4.2.2 Touristische Konzepte auf Landes- und Regionalebene

Im Zusammenhang mit der Tourismuswirtschaft wurden für den norddeutschen Küstenraum umfangreiche Untersuchungen und Konzepte entwickelt. So hat die Unternehmensberatung Deloitte & Touche im Auftrag des Wirtschaftsministeriums eine Studie mit dem

¹ IFT FREIZEIT- UND TOURISMUSBERATUNG GMBH: Stellungnahme zum touristischen Nutzen der Golfplatzerweiterung auf der Nordseeinsel Norderney, Köln 04.04.2011

Titel: „Touristische Entwicklungsstrategie Niedersachsen 2015“ erstellt². Darin werden tourismusbezogene Trends und Notwendigkeiten geschildert und vor allem Zielgruppen wie „junge/aktive Alte“ (50-60 Jahre) oder die „Silver Generation“ (60 Jahre +) als die wichtigen Gäste der Region Niedersachsen genannt. Diese müssten in der touristischen Infrastruktur und Angebotspalette berücksichtigt werden. In den Handlungsempfehlungen unterstreicht die Beratung das gesteigerte Gesundheitsbewusstsein der Bevölkerung. Als „Entwicklungsstrategie Niedersachsen 2015“ nennt Deloitte & Touche drei besonders wichtige Punkte, den

1. direkten Bezug zur Natur,
2. ein soziokulturelles Angebot und
3. eine intakte Sportinfrastruktur.

Ein funktionierender 18-Loch Golfplatz mit Turnieren, einem Clubleben und Trainingsangeboten kommt allen diesen drei Punkten nach. Der aktuelle Golfclub hingegen weist kein Clubleben mehr auf, überregionale Turniere haben seit Jahren nicht mehr stattgefunden. Eine Durchmischung von externen Gästen und Clubmitgliedern findet ebenfalls kaum statt. In seiner Studie bezieht sich Deloitte & Touche auf das GfK Consumer Tracking und nennt „Gesundheitsorientierte Reisende mit dem Wunsch nach Komfort und Luxus, Gesundheit und Vitalität“ als größte Zielgruppe (13.1%) für die Küstenregion. Diese wird gefolgt von „älteren Urlaubern aus den neuen Bundesländern“ (12.6%), die „Gesundheit und Vitalität“ als Urlaubspriorität nennen. Als dritte Gruppe werden „aktive Erholungsurlauber“ (5.4%) von dem Golfplatz angesprochen. Somit werden eine Vielzahl an Gästen von dem verbesserten Angebot eines 18-Loch Golfplatzes profitieren.

Neben dem Beratungskonzept von Deloitte & Touche besteht zudem eine Studie des Tourismusverband Nordsee e.V. „Touristische Zukunftskonzept Nordsee 2015“³. In diesem Konzept werden als wichtige Inhalte formuliert:

1. ein inhaltlicher Fokus (Golfsport an sich),
2. ein Erlebnisraum (Natur und einziger historischer Links Golf Course Deutschlands) und
3. eine Perspektive (Weiterentwicklung der touristischen und sportlichen Infrastruktur; Umsetzung eines ökologischen Golfplatzkonzeptes).

Das Zukunftskonzept beschreibt den Golfsport in der touristischen Infrastruktur auch als „Instrument zur Etablierung eines Qualitätstourismus“ und sieht „im Vergleich zu Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern ein noch geringes Angebot“ in Niedersachsen. Daher wird der „Ausbau des Golfangebotes“ als Masterprojekt besonders hervorgehoben. Den oben genannten Tourismusstrategien wird durch das konkrete Projekt voll entsprochen. Dies wird auch in der unter Kap. 4.2.1 genannten Untersuchung deutlich ausgeführt.

4.2.3 Entwicklung des Golfsports

Der Golfsport hat sich in den vergangenen Jahren von einem vormals eher elitär gesehenen Zeitvertreib zu einem Freizeitsport mit einer wachsenden Anzahl aktiver Spieler entwickelt. Weltweit wird die Zahl der Spieler auf 50 Millionen geschätzt⁴. Im Dialog mit der Golfkritik, aber auch durch die Verbreitung von Einstiegsvarianten wie z. B. Swingolf wurden neue Impulse gesetzt, die weiteren Zuwachs ermöglichten.

² DELOITTE & TOUCHE GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft: Touristische Entwicklungsstrategie Niedersachsen 2015. Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr & Tourismusmarketing Niedersachsen (TMN) (Hrsg.).

³ KOBERNUß, J.-F., C. SCHRAHE, ERHARD, STAMMBERGER-RIEMER, A. ROSINSKI & J. BALTIN (2008): Touristisches Zukunftskonzept Nordsee 2015. Grafisches Centrum Cuno GmbH und Co. KG (Hrsg.).

⁴ Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Golf_\(Sport\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Golf_(Sport)), Stand 25.03.2011

Konkret hat allein im Land Niedersachsen die Anzahl der aktiven Golfspieler zwischen 2004 und 2009 um 27,8 % zugenommen⁵. Die Golfverbreitung (Anteil der Golfer an der Bevölkerung) als Indikator für den Entwicklungsstand eines Golfmarktes weist im Nordwesten Deutschlands, insbesondere in Niedersachsen/Bremen stark unterdurchschnittliche Werte auf. So belegte Niedersachsen 2010 im Vergleich mit anderen Bundesländern den Platz 6 mit 0,79 % in der Rangfolge gegenüber Hamburg (1,45 %), Schleswig Holstein (1,29 % o. Bayern (1,02 %)⁶. Gegenüber 2008 wird jedoch ein leichtes Wachstum von 0,8 % verzeichnet.

Während in den letzten zehn Jahren bei den Golfern Zuwächse von 65 % erreicht wurden, betragen die Zuwächse bei den Golfanlagen etwas mehr als 17 %. Die dynamischere Entwicklung der 18-Löcher-Einheiten in den letzten 10 Jahren (+ 25%) weist darauf hin, dass verstärkt Kapazitäten bereits bestehender Anlagen ausgebaut wurden. Dieser Trend dürfte auch in der Zukunft anhalten. Während die Anzahl der 9-Loch-Anlagen stagniert, steigt die Zahl der 18- bzw. 27-Loch-Anlagen stetig (ebd.). Insgesamt sind im Jahr 2010 55,1 % aller deutschen Golfer älter als 50 Jahre, Golfer zwischen 22 und 49 Jahren stellen mit 34,6 Prozent die zweitstärkste Gruppe. Im Vergleich zwischen 2009 und 2010 wird deutlich, dass die Konsumzurückhaltung in wirtschaftlich angespannten Phasen auf Grund Familie, Ausbildung, Beruf in der jüngeren Altersgruppe der 20-49jährigen (2009 8.425 Golfer, 2010 1.119) eher spürbar ist als bei den älteren Golfern. Bei Golfreiseveranstaltungen wurden nur geringe Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf die Nachfrage verzeichnet.

Hinsichtlich der möglichen Nachfrage an das Golfangebot am Urlaubsort Norderney ergab eine Stichprobe unter 1.107 Golfern⁷, dass ca. 30 % der Befragten auch auf Reisen Golf spielt. Golfreisen werden von 67 % der Golfer 1-2x pro Jahr unternommen, die Aufenthaltsdauer beträgt zu 55 % der innerdeutschen Golfreisen 1-4 Nächte. 44 % der Golfurlauber sind hierbei bereit, für ein 18-Loch-Greenfee (Nutzungsgebühr) zwischen 46 und 55 € auszugeben. Für eine Übernachtung sind 39 % der Befragten bereit, zwischen 61 und 80 € zu zahlen. Insofern ist hier generell von einer positiven Nachfrage nach zeitgemäßen Spielmöglichkeiten in Verbindung mit einem Inselaufenthalt auszugehen. Als generelle Voraussetzungen für einen Golfurlaub gelten nicht nur gutes Wetter, sondern auch qualitative Standards wie eine reibungslose Abwicklung, Greenfee-Ermäßigungen, eine landestypische Gestaltung der Anlage sowie ein hoher Hotelstandard.

4.2.4 Entwicklungschancen des Projekts und Auswirkungen auf die Tourismuswirtschaft

Entsprechend den oben genannten Fakten zur generellen Entwicklung des Golfsports in Deutschland und speziell in Niedersachsen werden für die konkrete Planung optimale Entwicklungschancen gesehen. Mit dem Ausbau der 18-Loch-Anlage werden in Übereinstimmung mit dem o. g. Trend moderne und zeitgemäße Spiel- und Turniermöglichkeiten für Urlauber bereitgestellt. Der Inselaufenthalt bietet hierbei ausreichend Zeit für die Nutzung des Platzes. Der Umbau sowie die Erweiterung des landschaftstypischen „Links-Courses“ in Verbindung mit der Weiterentwicklung eines hochwertigen Hotelangebots folgt den o. g. qualitativen Anforderungen von Golfurlaubern. Mit dem ökologischen Konzept des Golfplatzes soll eine Zertifizierung durch den Deutschen Golf Verband (DGV) in Kooperation mit dem Bundesamt für Naturschutz und somit ein weiteres Qualitätsmerkmal angestrebt werden.

⁵ Quelle: DGV, destatis

⁶ DEUTSCHER GOLF VERBAND E.V.: Der Deutsche Golfmarkt 2010, Lüneburg, Januar 2010

⁷ Quelle: Golf Tourism and Development Services 2009, Stichprobe 1.107 Golfer

Die in dem Konzept der Unternehmensberatung Deloitte & Touche genannte Einbindung der zahlungskräftigeren und krisenresistenteren Generation 50+ mit ihren spezifischen Marktanforderungen in das touristische Zielgruppenangebot wird durch die Einrichtung eines kombinierten Golfplatzes mit internationalen Standards in Verbindung mit einem hochwertigen Übernachtungsangebot optimal verfolgt. Die hierzu notwendige Imageverbesserung ist mit einer Aufwertung des qualitativen Standards des Inseltourismus zu sehen. Gerade auch im verschärften Wettbewerb zum Billigflugtourismus im Ausland darf der Inselurlaub nicht das Flair des „Clubtourismus“ erhalten, sondern muss sich durch qualitätvolle Angebote ein Alleinstellungsmerkmal sichern. Mit dem einzigen „Links Course“ an der deutschen Nordseeküste besitzt die Insel bereits einen optimalen Ansatz hierzu, der durch das Projekt ausgebaut werden soll. Das Vorhaben bindet sich zudem optimal in das Marketing der Staatsbad Norderney GmbH ein, welches sich in den letzten Jahren verstärkt dem bestehenden und weiter wachsenden Wellness-Trend („Thalasso-Insel Norderney“) verschrieben hat und sich zudem entsprechend dem wachsenden ökologischen Bewusstsein der Nachhaltigkeit in der Energieversorgung verschreibt.

Da der Tourismus den wichtigsten Wirtschaftszweig der Insel darstellt, wird durch die Bereitstellung eines hochwertigen und wertschöpfenden Angebots eine nachhaltige Förderung der lokalen Ökonomien erwartet. Mit der Erweiterung und Neugestaltung sowie dem Umbau / Neubau des anliegenden Golfhotels wird mit einer deutlichen Steigerung der jetzigen Gästezahlen zur Finanzierung des Projekts gerechnet. Verknüpft mit dem Projekt ist hier die langfristige Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowohl auf der Freizeitanlage selbst als auch in dem angrenzenden Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb. Positive Synergieeffekte ergeben sich dadurch, dass sowohl während des Baus als auch während der späteren Unterhaltung die örtlichen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe in Anspruch genommen werden. Zudem werden auch die übrigen Freizeit- und Gastronomieangebot auf der Insel durch die Golfer wahrgenommen, was eine weitere Verteilung der Wirtschaftsmittel zur Folge hat. Insgesamt wird mit der nachhaltigen Sicherung und Steigerung der Gästezahlen eine stabile Erwerbsgrundlage für die Inselbewohner gefördert. Den übergeordneten raumordnerischen Zielen zur Sicherung eines hochwertigen Tourismusangebots auf den Ostfriesischen Inseln als wichtigste Erwerbsgrundlage der Menschen im Einklang mit den naturräumlichen Strukturen wird hierdurch voll entsprochen. In der o. g. Stellungnahme zum touristischen Nutzen der Golfplatzenerweiterung werden die Einbindung in die Tourismusstrategie Norderneys sowie die ökonomischen Auswirkungen des Projekts im Einzelnen ausgeführt und erläutert.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der Archäologischen Denkmalpflege wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen folgendermaßen nachrichtlich hingewiesen: „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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes wird die kommunale Straße „Am Golfplatz“, die auch zur Erschließung des Golfareals dient, als Verkehrsfläche gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB dargestellt und somit als örtlicher Hauptverkehrszug planungsrechtlich gesichert.

5.2 Grünfläche, Zweckbestimmung: Golfplatz

Entsprechend den Aussagen des Kap. 1.0 (Anlass und Ziel der Planung) wird zur Sicherung des Bestandes und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umgestaltung und Erweiterung des Golfplatzgeländes Norderney eine Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt.

Der bestehende Golfplatz wurde bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 dargestellt. Zur Schaffung einer einheitlichen Rechtsgrundlage für den gesamten Bereich sowie zur Verdeutlichung der hier geltenden Regelungen auf anderer Gesetzesgrundlage (z. B. Trinkwasserschutzgebiet, Schutzdüne, Deichschutzzone) wird die gesamte, zukünftig in Anspruch genommene Fläche in den Geltungsbereich mit einbezogen. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III (Erholungszone) des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“.

Konkret ist auf der Fläche die Umgestaltung des jetzigen Golfplatzes sowie die Erweiterung von einer 9-Loch auf eine 18-Loch-Anlage geplant. Im Zusammenhang mit der Entwicklung eines „Links Course“, der sich u. a. durch seine Naturbelassenheit auszeichnet, wird hier auf eine der Dünenlandschaft und den besonders schutzwürdigen Bereichen angepasste Entwicklung Wert gelegt. Hierfür werden umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht erläutert werden und auch Bestandteil der FFH-Verträglichkeitsstudie sind. Hierzu gehört z. B. der weitestmögliche Erhalt der natürlichen Strukturen und deren Einbau in den Bahnverlauf, Beschränkung auf ein Minimum der Flächeninanspruchnahme.

5.3 Fläche für die Wasserwirtschaft: Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerks „Weiße Düne“ (Wasserschutzzonen II und III) der Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1968. Diese werden gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB als Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (WSZ II und III) dargestellt und somit nachrichtlich übernommen. Im Zusammenhang mit der Erstellung eines Grundwasserschutzkonzeptes wurde die Ausnahmegenehmigung von den Verboten für die Schutzzone II gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung für die Golfplatzerweiterung am 04.04.2007 durch den Landkreis Aurich erteilt. Die derzeit in Aufstellung befindliche neue Verordnung

besitzt noch keine Rechtskraft. Die Abgrenzungen der neuen Verordnung weichen jedoch für das Plangebiet nur sehr geringfügig von den alten Grenzen ab.

5.4 Fläche für den Hochwasserschutz (Schuttdüne)

Auf den ostfriesischen Inseln sichert ein Ring von Küstenschutzanlagen aus Schuttdünen und Hauptdeichen überflutungsgefährdete Gebiete der Inseln vor Sturmfluten.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 20a des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG) geschützte Schuttdüne, die dem Sturmflutschutz und somit dem Bestandsschutz der Insel dient. Diese Düne wird in ihrem Bestand aufgenommen und gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB als Fläche für den Hochwasserschutz dargestellt. Gemäß § 14 i. V. m. § 20a (1) NDG ist die Benutzung der Schuttdüne außer zum Zweck der Deicherhaltung verboten. Die Düne wird bereits in einem Teilbereich als Golfplatz genutzt und wird von verschiedenen Golfbahnen bzw. deren Verbindungswegen berührt. Entsprechend dem Vorhaben zur Umgestaltung und Erweiterung des Golfplatzes (z. B. für Modellierungsarbeiten und Bodenaufträge) ist gem. § 14 (2) NDG bzw. § 15 NDB eine Erlaubnis für den Bereich der Schuttdüne zu stellen.

Unmittelbar südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Hauptdeich der Insel Norderney (Grohdedeich), dessen Schutzzone (50 m) gem. § 16 (1) NDG bis in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hineinreicht. Innerhalb dieser Zone ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art nicht erlaubt. Für die Erweiterung des Golfplatzes werden zur Anlage von Bahnen entsprechende Maßnahmen (z. B. Bodenauftrag) notwendig, für die eine Ausnahmegenehmigung gem. § 14 (2) bzw. § 15 (1) NDG zu beantragen ist. Da das Schutzobjekt selbst (Deich) sich außerhalb des Plangebietes befindet, wird auf die Deichschutzzone gem. § 16 (1) NDB nachrichtlich hingewiesen.

5.5 Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“ gem. § 24 BNatSchG. Entsprechend dem Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ (NWattNPG) vom 11. Juli 2001, zuletzt geändert am 01.03.2010, gelten für den Bereich der 10. Flächennutzungsplanänderung die Bestimmungen für die Schutzzone III (Erholungszone). Die Erholungszone gem. § 15 NWattNPG darf nur für die Erholung genutzt werden, dies gilt auch für die sportliche Betätigung, wie z. B. den Golfplatz. In der vorliegenden Bauleitplanung wird der gesamte Planbereich gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich als Umgrenzung eines Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechts übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Golfplatz“.
- **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**
Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Wirtschaftsbetriebe Norderney GmbH.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Angesichts der Nutzung des Golfplatzes ist ein Anfallen von Schmutz- und Abwasser auf dem Gelände nicht zu erwarten. Die Schmutz- und Abwasserentsorgung

des angrenzenden Golfhotels erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Landkreis Aurich.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Golfbahnen erfolgt entsprechend den Inhalten des Grundwasserschutzkonzeptes bzw. der wasserbehördlichen Ausnahmegenehmigung über eine Drainage abgeleitet und außerhalb der Wasserschutzzone versickert.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist angesichts der Nutzung als Golfplatz nicht notwendig. Das angrenzende Golfhotel wird durch die verschiedenen Telekommunikationsanbieter versorgt.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind innerhalb der Golfplatzfläche nicht zu erwarten. Sollten diese dennoch anfallen, sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ÜBERSICHT/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NGO** (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norderney hat in seiner Sitzung am 24.11.2010 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte am Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

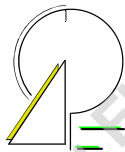
Norderney,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

Köln, 4.4.2011

Stellungnahme zum touristischen Nutzen der Golfplatzenerweiterung auf der Nordseeinsel Norderney

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung des Golfplatzes
Öffentliche Auslegung
24.06.2011



▶ **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
Vorbemerkung	3
1. Touristische Entwicklung auf Norderney	4
2. Golfsport und Golftourismus in Deutschland	7
3. Golftourismus als Baustein der Landestourismusstrategie	11
4. Aktuelle Bedeutung des Golftourismus auf Norderney	13
5. Potenzielle zukünftige Bedeutung des Golftourismus auf Norderney	16
6. Fazit zum touristischen Nutzen der Golfplatzerweiterung	19

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung Golfplatz
Öffentliche Auslegung 23.05. – 24.06.2011

► Vorbemerkung

Der Golf-Club Norderney plant den Ausbau der bereits im Jahr 1927 geschaffenen vorhandenen neun Loch Anlage auf einen zeitgemäßen Standard von 18 Löchern.

Das Projekt der Erweiterung des Golfplatzes auf 18 Bahnen wird bereits seit 1999 verfolgt. Ausgangspunkt für diese Konzeption sind die naturbelassenen, ursprünglichen Plätze, auf denen der Golfsport an den schottischen Küsten seinen Anfang nahm. Nach den vorliegenden Planungen des Golfplatzplaners Christoph Städler ist vorgesehen, den Ausbau in ökologisch Beispiel gebender Form vorzunehmen. So sollen die ergänzenden Bahnen in die natürliche Dünenlandschaft integriert werden. Der Golfplatz Norderney würde damit seinen naturbezogenen Charakter sichern, seine bundesweite Alleinstellung als einziger natürlicher sogenannter Links Course nach schottischen Vorbild behalten und seine Bedeutung und sein Zielgruppenpotenzial steigern.

Der Golfplatz würde nach den Planungen zukünftig eine Fläche von 44,5 ha umfassen, was erheblich unter der üblichen Größe eines 18 Loch Platzes von 75 ha liegt. Von den genannten 44,5 ha würden durch die spezielle Konzeption der Spielbahnen allerdings nur ca. 14 ha bespielt, der Rest bliebe naturbelassen, würde Biotope und Wasserflächen umfassen. Auf Spielbahnen in der Erweiterungsfläche würden 5,2 ha Fläche entfallen.

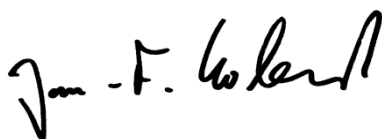
Aber: Norderney ist eine 26,29 km² große Insel im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, deren Fläche nicht erweiterbar und beliebig nutzbar ist. Deshalb ist gleichwohl zu prüfen, ob diese Flächennutzung im Verhältnis zum touristischen und allgemeinen Nutzen angemessen ist.

Vor diesem Hintergrund wurde die Firma *ift* Freizeit- und Tourismusberatung GmbH mit der Anfertigung der vorliegenden Stellungnahme zum touristischen Nutzen der geplanten Golfplatzenerweiterung auf der Nordseeinsel Norderney beauftragt.

Auf den folgenden Seiten gehen wir auf die touristische Entwicklung auf Norderney, die Situation des Golfsports und Golftourismus in Deutschland, die Bedeutung des Golftourismus im Rahmen der landesweiten und regionalen Tourismusstrategien, die aktuelle Bedeutung des Golftourismus auf Norderney sowie die potenziellen Effekte einer Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes ein.

Damit sollen für eine Beurteilung der Maßnahme notwendige fachliche Wissensgrundlagen zur Verfügung gestellt werden.

Köln, 4.4.2011

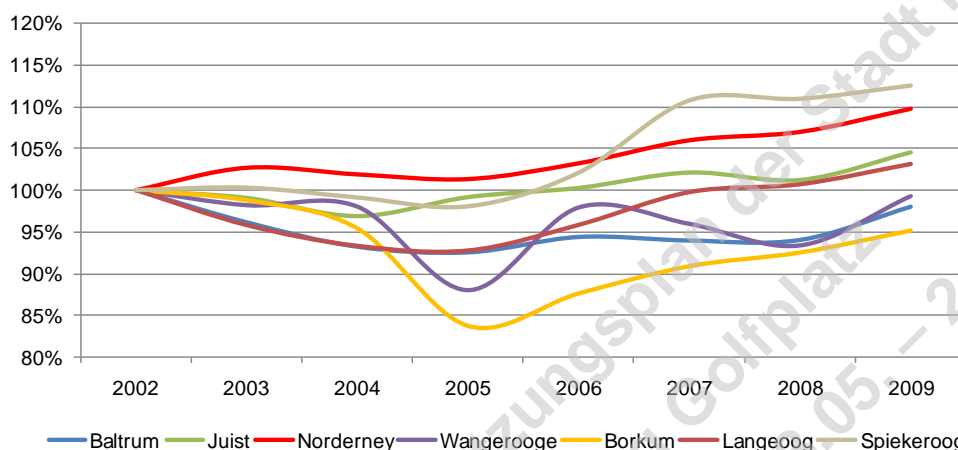


Jan-F. Kobernuß, Geschäftsführer

1. Touristische Entwicklung auf Norderney

Norderney ist mit rund 3,15 Millionen Übernachtungen (davon 1,38 Millionen im Bereich der meldepflichtigen Betriebe mit >8 Betten), die touristisch stärkste ostfriesische Insel. Seit 2002 konnte Norderney kontinuierlich Steigerungen bei den Übernachtungen verbuchen. Der Anstieg ist vor allem auf die Entwicklung im Bereich der Kleinbetriebe zurückzuführen.

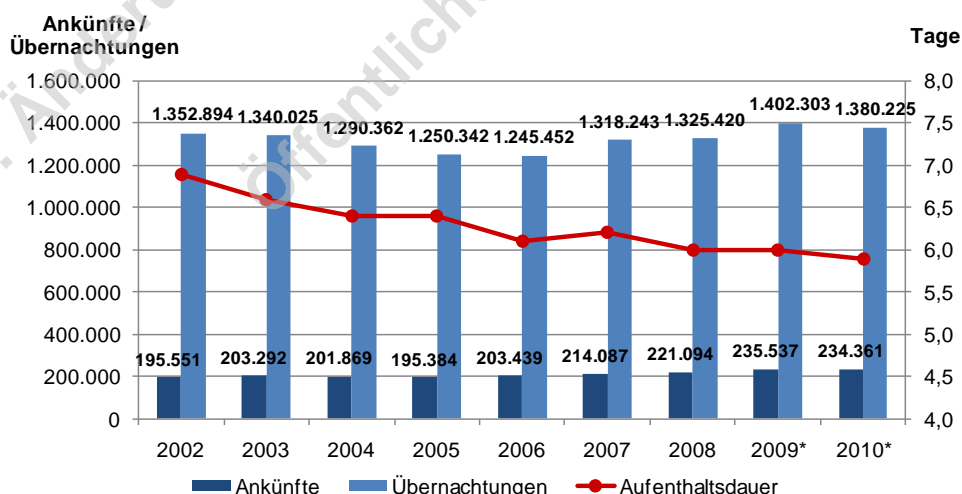
Abbildung 1: Indizierte Entwicklung der Übernachtungen 2002-2009



Quelle: Angaben der Kurverwaltungen, alle Betriebe (auch nicht-gewerbliche), IHK Emden 2010, Zahlen für 2010 liegen derzeit noch nicht vor

Im Bereich der meldepflichtigen Betriebe verzeichnete Norderney 2010 bei 192 Betrieben mit 8.928 Betten bzw. Schlafgelegenheiten insgesamt 234.361 Ankünfte und 1.380.225 Übernachtungen. Seit 2002 haben die Ankünfte um 20 Prozent, die Übernachtungen um 2 Prozent zugenommen. Im gleichen Zeitraum sank die Aufenthaltsdauer von 6,9 auf 5,9 Tage, was eine Zunahme der Kurzurlaube zu Lasten der längeren Aufenthalte bedeutet.

Abbildung 2: Touristische Nachfrage 2002-2010



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) 2011, Betriebe mit mindestens neun Betten, * ab 2009 inkl. Campingplätze mit mindestens 4 Stellplätzen

Nach Angaben des Staatsbades Norderney betrug die Zahl der Übernachtungen in allen Betrieben (einschließlich der nicht gewerblichen Betrieben mit weniger als neun Betten) im Jahr 2010 3,153 Millionen, die Zahl der Anreisen betrug 0,446 Millionen.

Die durchschnittliche Bettenauslastung lag 2010 im Bereich der meldepflichtigen Betriebe bei 43,3 Prozent (durchschnittliche Bettenauslastung auf allen ostfriesischen Inseln: 41,1 Prozent).

Unter den 192 meldepflichtigen Betrieben auf Norderney befinden sich zehn 4*-Hotels, ein 3*-Hotel und vier 3*-Hotel garni mit insgesamt rund 1.439 Betten. Seit 2007 hat es im Viersternesegment einen Bettenzuwachs von 7,6 Prozent gegeben.

Tabelle 1: Anzahl 3 und 4 Sterne Hotels 2007 und 2011

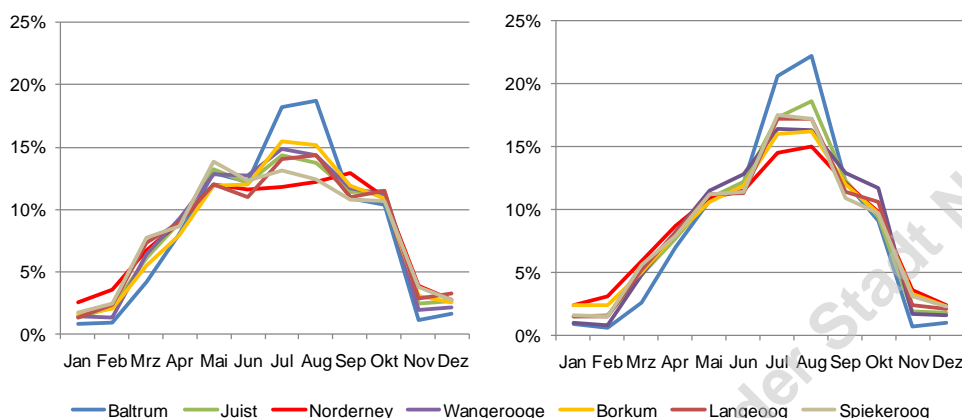
Name	Kategorie	Sterne	Betten 2011	Betten 2007
Strandhotel Georgshöhe	Hotel	****S	260	226
Hotel Seesteg	Hotel	1	32	32
Hotel Ennen	Hotel	****	120	104
Haus am Meer – Das Rodehuus	Hotel	****	80	80
Strandhotel Pique	Hotel	****	35	40
Inselhotel König	Hotel	****	190	182
Inselhotel Vier Jahreszeiten	Hotel	****	200	172
Michels Kurhotel Germania	Hotel	****	161	160
Hotel Friese - Up Anner Siet	Hotel	****	28	28
Golf Hotel	Hotel	****	58	58
Summe Viersternehotellerie			1.164	1.082
Hotel Friese	Hotel	***	29	29
Hotel Haus Norderney Garni	Hotel garni	***	20	17
Hotel Stranddistel Garni	Hotel garni	***	38	38
Inselhotel Bruns Norderney	Hotel garni	***	158	133
Land-gut-Hotel garni Villa Christina	Hotel garni	***	30	30
Summe Dreisternehotellerie			275	247
Summe Vier- und Dreisternehotellerie			1.439	1.329

Quelle: Eigene Recherche ift GmbH 2007 und 2011

Die touristische Nachfrage beim Übernachtungstourismus ist wie bei allen ostfriesischen Inseln saisonal geprägt, wobei die Saisonalität bei den Übernachtungen größer ist als bei den Ankünften. Im Vergleich zu den anderen ostfriesischen Inseln ist sie auf Norderney jedoch verhältnismäßig gering.

¹ Das Hotel Seesteg ist nicht nach Dehoga klassifiziert, kann aber aufgrund seiner Ausstattung als ****S eingeschätzt werden und wird deshalb hier mit aufgeführt.

Abbildung 3: Jahressgang der Ankünfte und Übernachtungen 2010



Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) 2011, Betriebe mit mindestens neun Betten und Campingplätze mit mindestens 4 Stellplätzen

In den letzten 10 Jahren haben Kommune, Staatsbad und eine Reihe von Betrieben nachhaltig eine Qualitätsstrategie verfolgt. Sie drückt sich aus in Vorbildinvestitionen wie dem Badehaus, dem Conversationshaus, Gastronomiebetrieben, Beherbergungsbetrieben im gehobenen Segment, der Gestaltung der Uferpromenade, Veranstaltungen oder auch der – inzwischen preisgekrönten – Etablierung als Thalasso-Reiseziel. Der Anteil von Betten im gehobenen Bereich hat zugenommen. Damit geht eine gestiegene Wertschöpfung pro touristischem Aufenthaltstag einher.

Die gehobene Individualität drückt sich auch aus in dem Slogan „Meine Insel“ und dem für die weitere Entwicklung bis 2020 definierten Ziel, die Wettbewerbsfähigkeit auf europäisches Niveau anzuheben. Der Tourismus auf der Insel soll wertschöpfungsorientiert entwickelt werden, nicht rein quantitativ bezogen auf Aufenthaltstage. Hierzu sind sowohl Infrastrukturen wie auch Leistungsträgerangebote in allen wichtigen Segmenten und mit jeweils weiter steigendem Anteil im gehobenen Bereich zwingende Voraussetzung.

▶ 2. Golfsport und Golftourismus in Deutschland

Die Golfnachfrage hat sich in den letzten 10 Jahren positiv entwickelt. Insgesamt spielten nach Angaben des Deutschen Golf Verbandes im Jahr 2010 in Deutschland rund 610.000 Menschen Golf. Im Vergleich zum Jahr 2000 entspricht dies einer Zunahme von 65 Prozent.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Zuwachs nicht der tatsächlichen Anzahl der Neugolfer entspricht, sondern sich aus der Differenz von tatsächlichen Neugolfern und der Anzahl derer, die den organisierten Golfsport aufgegeben haben, errechnet. So konnten 2010 ca. 53.000 Personen neu für den organisierten Golfsport gewonnen werden².

Tabelle 2: Entwicklung der Golfnachfrage 2000-2010

Jahr	Anzahl Golfer	Veränderungen pro Jahr
2000	370.490	25.284
2001	399.016	28.526
2002	428.076	29.060
2003	457.237	29.161
2004	483.172	25.935
2005	506.746	23.574
2006	527.427	20.681
2007	552.388	24.961
2008	575.176	22.788
2009	599.328	24.152
2010	610.104	10.776

Quelle: DGV 2010

Das Interessentenpotenzial für „Golf spielen“ im Urlaub beläuft sich in Deutschland auf 3,6 Millionen Menschen (6 Prozent der deutschsprachigen Bevölkerung >14 Jahre haben großes oder sehr großes Interesse daran).³

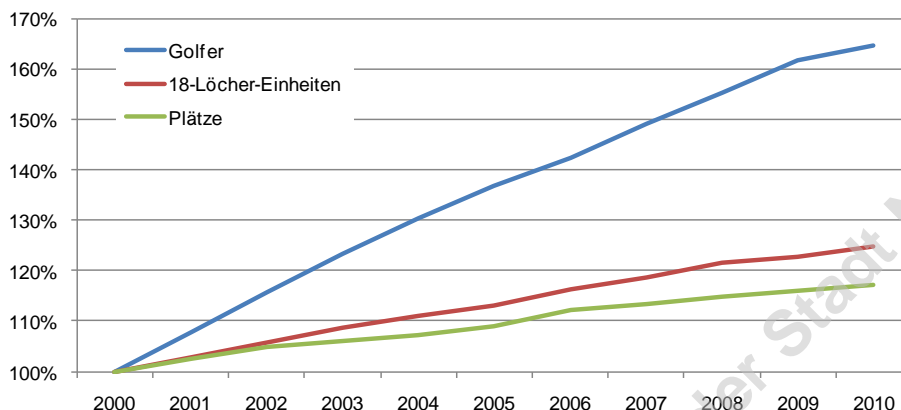
In Deutschland gibt es 708 Golfanlagen, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von acht Anlagen. Die Steigerungsrate lag in den letzten Jahren bei konstant ca. 1,1 Prozent.

Die Entwicklung der 18 Loch Anlagen in den letzten 10 Jahren (+ 25 Prozent) weist darauf hin, dass der gestiegenen Nachfrage verstärkt der Ausbau bestehender Anlagen folgt. Die Anzahl der neun Loch Anlagen stagniert, die Anzahl der 18- bzw. 27 Loch Anlagen steigt stetig (teilweise Aufstockung von neun auf 18 Löcher).

² Deutscher Golf Verband (DGV) 2011: Der Deutsche Golfmarkt 2010.

³ Destination Brand 10.

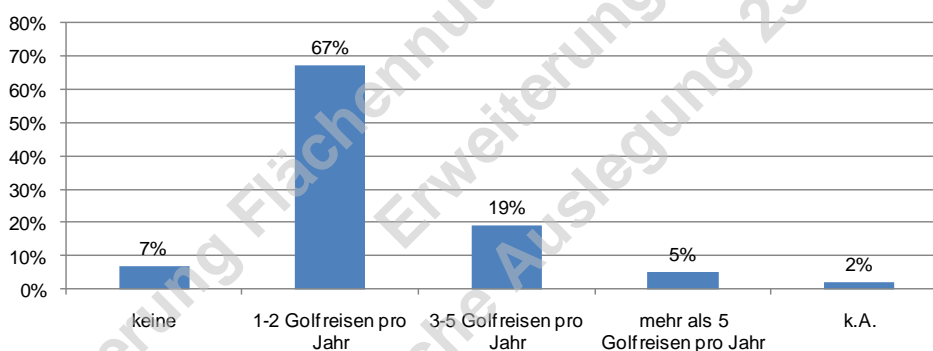
Abbildung 4: Nachfrage- und Angebotsentwicklung 2000-2010 (Index 2000=100%)



Quelle: DGV 2010

Beim Reiseverhalten deutscher Golfer zeigt sich ein hohes Maß an Mobilität. Laut Umfrageergebnissen der Studie „Reiseverhalten deutscher Golfspieler 2009“⁴ unternehmen 67 Prozent der Befragten ein bis zwei Golfreisen pro Jahr, 24 Prozent drei oder mehr.

Abbildung 5: Anzahl Golfreisen pro Jahr

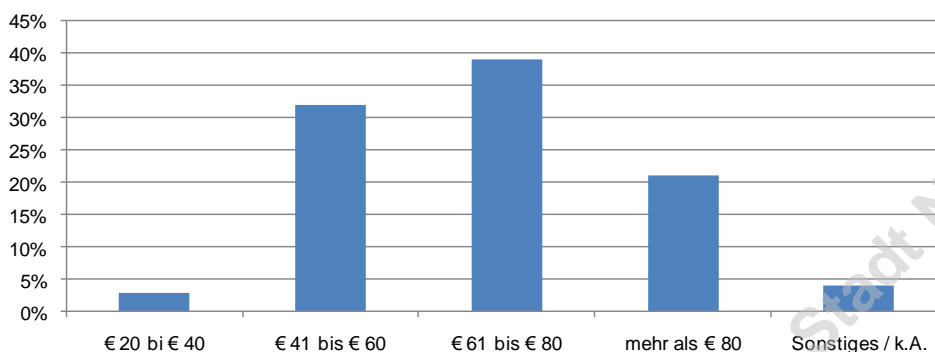


Quelle: Golf Tourism Development & Services 2010, Stichprobe = 1.017

Die Reiseausgaben der Golfer sind dabei hoch. 39 Prozent der Golfurlauber sind bereit, während einer innerdeutschen Golfreise für eine Übernachtung pro Person inklusive Frühstück zwischen 61,- Euro und 80,- Euro auszugeben, 21 Prozent sogar mehr. Im Durchschnitt ergeben sich Ausgaben von ca. 70,- Euro. Dies zeigt, dass Golfer zwar überdurchschnittlich viel ausgeben, es sich jedoch um kein isoliertes Luxussegment handelt, sondern Golfreisende zunehmend auch aus der Mitte der Gesellschaft kommen.

⁴ Untersuchung der Agentur „Golf Tourism Development & Services“ unter rund 1.000 deutschen Golfspielern.

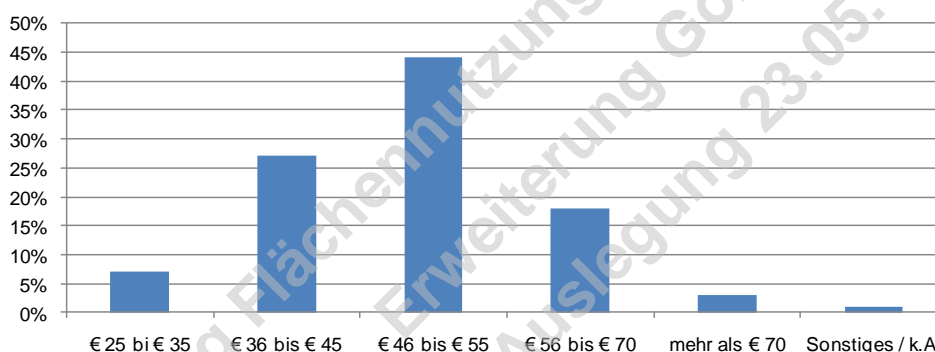
Abbildung 6: Ausgabebereitschaft pro Übernachtung inkl. Frühstück



Quelle: Golf Tourism Development & Services 2010, Stichprobe = 1.017

Zudem sind 44 Prozent der Golfurlauber bereit für ein 18 Loch Greenfee zwischen 46,- Euro und 55,- Euro auszugeben. Im Durchschnitt ergibt sich ein Betrag von ca. 52,- Euro.

Abbildung 7: Ausgabebereitschaft für ein 18 Loch Greenfee



Quelle: Golf Tourism Development & Services 2010, Stichprobe = 1.017

Weitere Ergebnisse der zitierten Studie sind:

- ▶ Für Verpflegung (ohne Getränke) sind Golfspieler bereit, durchschnittlich rund 29,- Euro auszugeben.
- ▶ Bei innerdeutschen Golfurlaube, die durchschnittlich 4,1 Übernachtungen umfassen, spielen die Golfer im Mittel 4,7 Runden (ergibt 1,14 Runden pro Übernachtung).
- ▶ Insgesamt ergibt sich für Übernachtung, Verpflegung und Greenfee (gewichtet) eine durchschnittliche Ausgabenbereitschaft von 159 Euro pro Person und Nacht bei Golfurlaube in Deutschland. Dazu kommen weitere Ausgaben für Getränke, Dienstleistungen (z.B. Golfkurse, nahezu die Hälfte der Golfurlauber haben bereits Kurse im Urlaub gebucht), Einkäufe sowie weitere Freizeitausgaben.
- ▶ Die durchschnittlich akzeptierte Fahrtzeit zwischen Unterkunft und Golfplatz beträgt 24 Minuten.

- ▶ Rund 70 Prozent der Golfurlauber sind mit dem Partner unterwegs, jeweils acht bis neun Prozent reisen entweder alleine oder mit Partner und mindestens einem Kind, weitere 13 Prozent reisen in Gruppen.

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung Golfplatz
Öffentliche Auslegung 23.05. – 24.06.2011

▶ 3. Golftourismus als Baustein der Landestourismusstrategie

Für die TourismusMarketing Niedersachsen GmbH (TMN⁵) stellen Golfsportler vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Erschließung neuer Zielgruppen, dem vorhandenen Angebotspotenzial und dem ungebrochenen Nachfragewachstum im Golfmarkt für das Reiseland Niedersachsen eine interessante Klientel dar.

Seitens der Landesmarketingorganisation wird außerdem davon ausgegangen, dass das Interesse am Golfen weiter zunehmen wird, u.a. weil Golf ab 2016 wieder olympische Disziplin wird.

Die TMN hat die Chancen für Niedersachsen im Golftourismus bereits frühzeitig erkannt und macht es sich seit 2006 zur Aufgabe, diese Potenziale für den Golftourismus in und nach Niedersachsen zu entwickeln und überregional zu vermarkten. Das Ergebnis war die Gründung der Marketingkooperation „Golfland Niedersachsen“ (GLN).

Ziel des Projekts ist die Bündelung aller geeigneten niedersächsischen Golfplatzanlagen und Beherbergungsbetriebe zur aktiven Vermarktung eines „Golfland Niedersachsen“. Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- ▶ Positiver Imagetransfer und die Betonung von Wettbewerbsvorteilen im Vergleich zu anderen Golfdestinationen in Deutschland,
- ▶ Unterstützung der Golfplätze und Hotelbetriebe durch die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und der Auslastung der Golfanlagen und Beherbergungsunternehmen,
- ▶ Gewinnung einer überdurchschnittlich konsumfreudigen Zielgruppe,
- ▶ die allgemeine Aktualisierung, Erweiterung und Profilierung des touristischen Angebots in Niedersachsen für das In- und Ausland durch Schaffung von Kombinationsmöglichkeiten mit weiteren Themen in Niedersachsen, z.B. „aktiv&draußen“, Wellness, Kultur.

Dem Golftourismus werden von Seiten der TMN hohe Umsatzpotenziale beigemessen. Allein der deutsche Markt verfügt im Segment „Kurzreisen“ in Verbindung mit Golf über ein Potenzial von ca. 87 Mio. Euro pro Jahr für die niedersächsischen Golfanlagen.

Die für Deutschland wichtigsten Auslandsmärkte bieten darüber hinaus ein theoretisches Umsatzpotenzial im Golfreisesegment von rund 1,6 Mrd. Euro pro Jahr.⁶

Angesichts dieser Ausgangslage wurde das Thema Golftourismus auch im vom Tourismusverband Nordsee e.V. herausgegebenen Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015 als ein wichtiger Angebotsbaustein des touristischen Profils der Nordsee herausgestellt, indem u.a. ein „marktgerechter Ausbau des Golfplatzangebots in Verbindung mit Beherbergungseinrichtungen (4-Sterne-Hotel)“ empfohlen wird.⁷

⁵ Die TMN vermarktet das Reiseland Niedersachsen national und international. Gesellschafter sind touristische Regional- und Fachverbände sowie die Tourismuswirtschaft. Die Finanzierung der Aufgaben erfolgt u.a. durch das Land Niedersachsen, das auch den Aufsichtsratsvorsitzenden stellt.

⁶ TMN, Aktionsplanung 2010 „Golfland Niedersachsen“.

⁷ Tourismusverband Nordsee e.V. (Hg.): Touristisches Zukunftskonzept Nordsee 2015, Köln, Jever 2008, S. 112.

Es fügt sich damit in die generelle Qualitäts- und Investitionsstrategie für die Region ein.

Diesen Zielsetzungen auf Landesebene Niedersachsen und auf Regionsebene niedersächsische Nordsee entspricht das Projekt auf Norderney vollumfänglich.

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung Golfplatz
Öffentliche Auslegung 23.05. – 24.06.2011

▶ 4. Aktuelle Bedeutung des Golftourismus auf Norderney

Touristische Relevanz haben folgende Personengruppen:

- ▶ Greenfee-Spieler,
- ▶ Mitglieder des Golf-Club Norderney, die nicht auf der Insel ansässig sind,
- ▶ jeweils mitreisende, nicht Golf spielende Begleitpersonen.

In den letzten drei Jahren wurden für den Golfplatz Norderney durchschnittlich rund 4.000 Greenfee-Karten verkauft. Bei 2,0 Übernachtungen pro Runde⁸ ergibt dies rund 8.000 Übernachtungen, die im direkten Zusammenhang mit Golfclub-externen Golfern stehen. Wie aufgezeigt wurde, reisen Golfspieler in der Regel in Begleitung. Unter der Annahme, dass die Mitreisenden nur zu 50 Prozent selbst Golf spielen und entsprechend Greenfee-Karten kaufen, betrüge der Golftourismusinduzierte Effekt auf die Nachfrage rund 10.700 Nächte⁹.

Der durchschnittlich anzusetzende Tagesausgabensatz wird in der folgenden Tabelle hergeleitet:

⁸ Angesichts des Verhältnisses zwischen Golf- und sonstigem touristischen Angebot gehen wir für Norderney von einem leicht überdurchschnittlichen Übernachtungseffekt aus. Durchschnittlich beträgt der Wert auf Grundlage einer Umfrage der Golf Tourism Development & Services zum Reiseverhalten der deutschen Golfspieler 2009 unter 1.017 Personen rund 1,1 Runden pro Übernachtung. Wegen der Insellage und dem dadurch erhöhten Anreiseaufwand und der besonderen Attraktivität weiterer Angebote schätzen wir den Faktor jedoch deutlich höher auf 2,0 ein.

⁹ Von 4.000 Greenfees entfallen 2.670 auf die erste Person und 1.330 auf die ebenfalls Golf spielende Begleitperson, macht zusammen 4.000 Greenfeekarten, dies multipliziert mit zwei Übernachtungen ergibt 8.000 Übernachtungen. Weitere 1.330 Begleitpersonen spielen nicht Golf, übernachten aber auch zweimal, ergibt weitere rund 2.700 Übernachtungen durch Begleitpersonen, die nicht Golf spielen. In Summe ergeben sich also 8.000 Übernachtungen durch Golfer und weitere 2.700 durch Begleitpersonen, macht zusammen 10.700 Übernachtungen.

Tabelle 3: Durchschnittliche Tagesausgaben von Golftouristen auf Norderney pro Person

Ausgaben für...	nach GTD&S ¹⁰	nach dwif ¹¹	Ansatz Golf-touristen Norderney	Bemerkung
Unterkunft pro Person	70,00 €	61,60 €	70,00 €	
Verpflegung	29,00 €	22,80 €	35,00 € ¹²	GTD&S-Wert ohne Getränke
Greenfee	60,00 €	8,30 €	35,00 € ¹³	dwif-Wert bezieht sich auf Ausgaben für Freizeit und Unterhaltung.
Einkäufe	k.A.	17,20 €	17,20 €	
Dienstleistungen	k.A.	5,70 €	5,70 €	
Lokaler Transport	k.A.	1,70 €	1,70 €	
Summe	159,00 €	117,30 €	164,60 €	

Eigene Berechnungen ift GmbH 2011

Von den **Greenfee-Spielern** geht demzufolge bisher ein touristischer Bruttumsatz auf Norderney in Höhe von rund **1,6 Mio. Euro** p.a. aus (8.000 Übernachtungen x 164,60 Euro Tagespersonenausgaben Golftouristen zzgl. 2.700 Übernachtungen durch Mitreisende x 117,30 Euro Tagespersonenausgaben gemäß dwif).

Geht man davon aus, dass die genannten 10.700 Übernachtungen in Hotels der 4-Sterne-Kategorie stattfinden, dann trägt der Golftourismus aktuell ca. 5,0 Prozent der Nachfrage in diesem Segment bei.¹⁴

Zu den **Golfclub-Mitgliedern** zählen 380 Personen, davon zählen rund 225 Personen, die nicht auf der Insel wohnen. Sie können auf „ihrem“ Platz nur im Rahmen eines Tagesausflugs oder einer Reise mit Übernachtung spielen. Nach der Untersuchung der GTD&S spielen Golfer pro Jahr durchschnittlich 35 Runden außerhalb ihres Golfurlaubs. Geht man davon aus, dass die auswärtigen 225 Mitglieder pro Jahr 35 Runden auf „ihrem“ Platz spielen, so ergibt das in Summe 7.875 Runden, die im Zusammenhang mit Tages- oder Übernachtungsreisen nach Norderney stehen.

¹⁰ Untersuchung der Agentur „Golf Tourism Development & Services“ unter rund 1.000 deutschen Golfspielern im Jahr 2009.

¹¹ dwif Nr. 53, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland 2010, S. 51, Werte für das Reisegebiet Ostfriesische Inseln, Hotels von 50 bis unter 75 Euro pro Person und Nacht.

¹² incl. Getränke.

¹³ Basiert auf den Umsätzen mit Greenfee-Karten beim Golfclub-Norderney. Da es sich um einen neun Loch-Platz handelt, ist das Preisniveau bislang unterdurchschnittlich.

¹⁴ Das Gesamtvolumen wird auf Basis einer Auslastung der 1.164 Betten im Vier-Sterne-Bereich von ca. 50 Prozent auf 212.000 Übernachtungen geschätzt (1.164 Betten * 365 Tage * 50% Belegung = rund 212.000 Übernachtungen).

Für dieses Klientel gehen wir von einer Übernachtung pro Runde aus¹⁵, also 7.875 Übernachtungen. Aber auch Golfclubmitglieder werden von Nicht-Golfern begleitet. Dies führt in der Summe zu rund 10.500 Übernachtungen¹⁶. Bei den Tagespersonenausgaben ist zu berücksichtigen, dass die Mitglieder zum Teil über Freizeitwohnsitze auf Norderney verfügen und demzufolge nicht in Hotels logieren, was zu geringeren durchschnittlichen Tagespersonenausgaben führt. Wir gehen daher von 120,- Euro pro Tag¹⁷ aus.

Unter den getroffenen Annahmen ergeben sich durch die auswärtigen Mitglieder des Golfclubs Norderney jährlich touristische Bruttoumsätze in Höhe von rund **1,3 Mio. Euro** (10.500 Übernachtungen x 120,- Euro Tagespersonenausgaben).

In Summe beträgt der durch den Golfplatz induzierte touristische Bruttoumsatz auf Norderney also aktuell (ohne Erweiterung) rund 2,9 Mio. Euro.

Darin nicht enthalten sind die Umsätze im Zusammenhang mit der An- und Abreise der Golftouristen, die nur zu einem geringen Teil zur touristischen Wertschöpfung¹⁸ auf Norderney beitragen, da Reederei und Fluggesellschaft ihren Sitz auf dem Festland haben und die meisten Mitarbeiter dort wohnen.

Weiterhin ist wahrscheinlich, dass der Umsatzbeitrag mittel- bis langfristig kontinuierlich zurückgehen wird, weil ein neun Loch Platz immer weniger als Standardangebot durch Golfer anerkannt wird. Die Wettbewerbsfähigkeit des Golfangebotes auf Norderney wird bei Beibehaltung in dieser Größe also zurückgehen, zumal auf anderen ostfriesischen Inseln das Golfangebot ausgeweitet werden soll (neun Loch Platz derzeit auf Langeoog, 23 ha; Plätze auf Wangerooge mit neun Bahnen und Borkum mit 18 Bahnen geplant bzw. im Genehmigungsverfahren mit Flächen von 17 bzw. 72 ha).

¹⁵ Die auswärtigen Mitglieder des Golfclubs kommen zum Teil als Tagesgäste (morgens Anreise, nachmittags oder abends Abreise, keine Übernachtung), teilweise bleiben sie auch über Nacht auf der Insel (eine oder mehrere Übernachtungen). Im Durchschnitt gehen wir deshalb von einer Übernachtung pro Spielrunde aus.

¹⁶ Rechnung analog zu Übernachtungsgästen, die Hälfte der Golfmitglieder spielt als Paar, die andere Hälfte kommt mit Nicht-Golfern als Begleitperson.

¹⁷ Ausgehend von je 50% auswärtigen Golfclubmitgliedern (n = 7.875) mit und ohne Freizeitwohnsitz auf Norderney ergibt sich folgende Berechnung: 3.938 Mitglieder ohne Freizeitwohnsitz und mit Übernachtung mal 164,60 Euro Tagesausgaben ergibt 648.195 Euro; 3.938 Mitglieder mit Freizeitwohnsitz mal 94,60 Euro (Tagesausgaben 164,60 abzüglich 70,- Euro für Übernachtung) ergibt 372.535 Euro; 2.625 Begleitpersonen, davon 1.313 mal 117,30 Euro (Tagesausgaben mit Übernachtung) ergibt 154.015 Euro; 1.313 mal 55,70 (Tagesausgaben ohne Übernachtung bei eigenem Freizeitwohnsitz) ergibt 73.134 Euro. Alle Umsätze addiert ergibt rund 1.25 Mio. Euro, geteilt durch 10.500 Übernachtungen ergibt im Durchschnitt rund 120 Euro pro Übernachtung.

¹⁸ Unter „Wertschöpfung“ werden Löhne, Einkommen und Gewinne zusammengefasst.

► 5. Potenzielle zukünftige Bedeutung des Golftourismus auf Norderney

Zu unterscheiden sind hier die quantitativen und direkten Umsatzeffekte und die generellen Positionierungseffekte für den gesamten Inseltourismus.

In Folge einer Erweiterung des Golfplatzes auf 18 Löcher (und der damit verbundenen deutlichen Attraktivierung und der Kapazitätserweiterung um 100 Prozent) sowie der deutlichen Qualitätssteigerung und leichten Angebotsausweitung beim Golfhotel (geplant: 76 statt 58 Betten, 5 Sterne statt 4 Sterne) ist mit deutlichen positiven Effekten auf die golftouristische Nachfrage zu rechnen. Diese werden wie folgt quantifiziert:

- ▶ Steigerung der verkauften Greenfee-Karten um 3.000 auf 7.000 pro Jahr¹⁹,
- ▶ Steigerung der Mitgliederzahl von 380 auf 600 (um 220) mit einem Anteil auswärtiger Mitglieder unter den neuen Mitgliedern von 70 Prozent (entspricht zusätzlich rund 155 externen Mitgliedern von 220 Neumitgliedern insgesamt).

Neben der Veränderung bei der Nachfrage ist auch mit Veränderungen bei den Umsätzen zu rechnen:

- ▶ Der attraktivere Platz rechtfertigt ein höheres Greenfee, das in der Spitze künftig statt 42,- Euro 65,- Euro betragen könnte (+55 Prozent). Das durchschnittlich anzusetzende Greenfee würde von 35,- Euro auf 55,- Euro steigen.
- ▶ Das Angebot von Kursen und sonstigen Zusatzangeboten könnte und würde in Folge der gestiegenen touristischen Relevanz des Platzes deutlich ausgebaut werden, was erhöhte Ausgaben im Bereich Dienstleistungen zur Folge hätte. Wir taxieren diese Steigerung auf ca. 5,00 Euro pro Greenfee-Runde.
- ▶ Insgesamt könnten die durchschnittlichen Tagespersonenausgaben pro Greenfee-Golfer also von 164,60 Euro um 20 Euro Greenfee und 5 Euro Dienstleistungen auf 189,60 Euro steigen.

Geht man von ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen aus, ergibt sich in Summe ein zukünftiger Bruttogesamtumsatz durch die insgesamt 7.000 Greenfee-Golfer (und deren 2.350 Begleitpersonen) in Höhe von rund **3,2 Mio. Euro** (14.000 Übernachtungen x 189,60 Euro Tagespersonenausgaben Golftouristen zzgl. ca. 4.700 Übernachtungen durch Mitreisende x 117,30 Euro Tagespersonenausgaben gemäß dwif). Der Golftourismus würde damit zukünftig ca. neun Prozent zur Nachfrage in Hotels der Vier-Sterne-Kategorie auf Norderney beitragen.

Von den zukünftig zu erwartenden rund 380 auswärtigen Mitgliedern gingen auf Basis von 35 Runden pro Mitglied und durchschnittlich damit verbundenen Tagespersonenausgaben in Höhe von unverändert 120,- Euro rund 1,6 Mio. Euro golftouristisch induzierter Bruttoumsätze aus. Hinzu kommen die Umsätze der nicht Golf spielenden Begleitpersonen in Höhe von 0,5 Mio. Euro.

¹⁹ Allein 1.000 dürften auf Gäste des deutlich attraktivierten Golfhotels entfallen, für das mit 15.000 bis 20.000 Übernachtungen pro Jahr zu rechnen ist. Weitere 2.000 dürften auf weitere Unterkünfte auf der Insel entfallen, vorrangig gute Hotels (überwiegend 4-Sterne-Bereich, vereinzelt auch 3-Sterne-Bereich) und Ferienwohnungen mit gehobener Ausstattung und im oberen Preissegment.

In der Summe ergeben sich also künftig nach Erweiterung Umsätze durch Golfclubmitglieder und ihre nicht Golf spielenden Begleitpersonen Gesamtumsätze in Höhe von 2,1 Mio. Euro. Da es sich dabei zum Teil bereits um heutige Greenfee-Gäste handeln dürfte, schätzen wir den tatsächlichen zusätzlichen Umsatzbeitrag auf rund **1,7 Mio. Euro**.

In Summe betrüge der durch den Golfplatz induzierte touristische Bruttoumsatz auf Norderney also zukünftig 3,2 Millionen Euro (durch Greenfee-Golfer und deren Begleitpersonen) plus 1,7 Millionen Euro (auswärtige Golfclubmitglieder und ihre nicht Golf spielenden Begleitpersonen) gleich jährlich rund 4,9 Mio. Euro.

Dies bedeutet eine Steigerung der durch den Golfplatz induzierte touristische Bruttoumsatz um 2,0 Mio. Euro pro Jahr.

Hinzu kommen **weitere Effekte**:

- ▶ Durch seine in vorbildlicher Weise naturverträgliche Gestaltung steht die Golfplatzerweiterung, die ja auch Rückbaumaßnahmen bei den Bahnen im Bestand einschließt, für einen ökologisch sensiblen, innovativen und qualitätsorientierten Weg der Angebotsverbesserung. Hieraus resultieren entsprechende Effekte hinsichtlich **Medienberichterstattung, Aufmerksamkeit und Sympathie** bei der zentralen Zielgruppe der Lohas (Lohas: Lifestyle of Health and Sustainability), also einer Zielgruppe, die sowohl kaufkräftig wie auch ökologisch sensibel ist, aktuell bereits rund 15 Prozent der deutschen Bevölkerung ausmacht und rasch an Bedeutung gewinnt.
- ▶ Die Anlage ermöglicht mit 18 Bahnen **Turniere**, wie sie derzeit nicht akquiriert werden können. Dies generiert zusätzlich **ökonomische Effekte**. Hinzu kommt die **Medienwirkung** bei Charity- oder Prominententurnieren (Otto Waalkes, Franz Beckenbauer etc.).
- ▶ Die Insel Norderney hat durch eine Reihe von Investitionsprojekten ihr Image und ihre Positionierung deutlich verbessern können. Dazu gehören das Badehaus, das Conversationshaus, einzelne Gastronomiebetriebe, Hotels, die Promenade. In diese **qualitätsorientierten Projekte** reiht sich nun die Golfplatzerweiterung ein, die ebenfalls einen Beitrag dazu leisten soll, Gäste mit überdurchschnittlicher Kaufkraft und Meinungsbildner auf die Insel zu ziehen. Diese Gäste nehmen oftmals eine **Vorreiter- und Vorbildrolle** ein und führen zu wachsendem Zuspruch auch bei benachbarten gesellschaftlichen Milieus. So entfalten Investitionen im gehobenen Segment nicht nur direkte Wirkung, sondern **verbessern auch die Rahmenbedingungen für Anbieter in anderen Preis- und Qualitätssegmenten**. Insofern kommt innovativen Qualitätsinvestitionen eine **Schlüsselrolle** bei der Entwicklung des gesamten Inseltourismus auf Norderney zu.
- ▶ Golfplätze gelten generell als **Synonym für gehobenen Qualitäts- und Aktivtourismus mit starkem Naturbezug**. Im Umfeld von Golfplätzen wird ein gutes Beherbergungs-, Gastronomie- und Unterhaltungsangebot erwartet und vorausgesetzt – alles Merkmale von Urlaubsqualität. Insofern unterstützt die innovative Weiterentwicklung des Golfplatzes die generelle Inselstrategie und das Inselimage, das in Richtung Qualität und Individualität („Meine Insel“) entwickelt werden soll²⁰. Gleichzeitig wird so die di-

²⁰ Im Imagefilm auf der Homepage der Nordseeinsel Norderney zeigt bereits die vierte Einstellung einen Golfer beim Abschlag (nach Wasser, Strand und Dünen).

rekte touristische Nachfrage im gehobenen Segment generell gefördert und durch das verbesserte Image ergeben sich Abstrahleffekte auch auf die benachbarten Angebotssegmente, wenn das Prestige zunimmt, einen Urlaub auf Norderney gemacht zu haben.

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung Golfplatz
Öffentliche Auslegung 23.05. – 24.06.2011

6. Fazit zum touristischen Nutzen der Golfplatzenerweiterung

Als Fazit der Betrachtung des Nutzens einer Golfplatzenerweiterung für den Tourismus auf Norderney lässt sich festhalten:

Ökonomische Effekte

- ▶ Der Golftourismus leistet mit rund 21.200 induzierten Übernachtungen und 2,9 Mio. Euro Bruttoumsatz bereits heute einen nennenswerten Beitrag zur touristischen Wertschöpfung auf Norderney.
- ▶ Durch die geplante Erweiterung würde die Zahl der Übernachtungen um 15.200 auf rund 36.400 pro Jahr gesteigert.
- ▶ Dabei würde es sich jeweils um Personen mit einem deutlich überdurchschnittlichen Ausgabeverhalten handeln.
- ▶ Die touristischen Bruttoumsätze würden durch die Golfer und ihre mitreisenden Angehörigen um 2,0 Mio. Euro p.a. auf dann künftig 4,9 Mio. Euro p.a. gesteigert.
- ▶ Von den 4,9 Mio. Euro Ausgaben der Gäste würde vor allem die gehobene Hotellerie, die Gastronomie sowie der Einzelhandel profitieren, mit dem Anteil der Greenfeesumsätze und Kursgebühren der Golfer zu einem geringeren Anteil auch der Golf-Club selbst. Von den Ausgaben der die Golfer begleitenden Personen profitieren allein die genannten Bereiche außerhalb des Golfplatzes.
- ▶ Hinzu kommen die Ausstrahleffekte auf andere touristische Nachfragesegmente und Zielgruppen.

Tabelle 4: Vergleich Anzahl Spiele, Übernachtungen und Umsätze aktuell und nach Erweiterung

	Aktuell mit 9 Loch-Platz	Künftig mit Erweiterung auf 18 Löcher	Veränderung
Spiele	11.875	20.300	+ 8.425
davon Greenfeespieler	4.000	7.000	+ 3.000
davon auswärtige Golfclubmit- glieder	7.875	13.300	+ 5.425
Übernachtungen gesamt	21.200	36.400	+ 15.200
davon Greenfeespieler und Begleitpersonen	10.700	18.700	+ 8.000
davon auswärtige Golfclubmit- glieder und Begleitpersonen	10.500	17.700	+ 7.200
Umsätze	2,9 Mio. €	4,9 Mio. €	+ 2,0 Mio. €
davon Greenfeespieler und Begleitpersonen	1,6 Mio. €	3,2 Mio. €	+ 1,6 Mio. €
davon auswärtige Golfclubmit- glieder und Begleitpersonen	1,3 Mio. €	1,7 Mio. €	+ 0,4 Mio. €

Quelle: Eigene Berechnungen ift GmbH 2011

Flächenverbrauch

- ▶ Die bespielte Erweiterungsfläche (neun weitere Bahnen) umfasst nur 0,2 Prozent der Inselfläche (5,2 ha bezogen auf 26,29 km²),
- ▶ berücksichtigt man darüber hinaus die Möglichkeit, durch Renaturierung einen Flächengewinn für die Natur zu erreichen, fällt das Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und erzielten zusätzlichen Umsätzen und Imageeffekten eventuell noch günstiger aus.

Bedeutung für Norderney

- ▶ Durch die Erweiterung würden zukünftig potenziell insgesamt 9,0 Prozent der Nachfrage in der Vier-Sterne-Hotellerie auf Norderney gesichert (wenn alle Übernachtungen durch Golfer und deren Begleitpersonen dort stattfinden), absolut betrachtet wäre mit einer Nachfragesteigerung auf rund 18.700 Übernachtungen pro Jahr allein durch Greenfee Spieler und ihre Begleitpersonen zu rechnen, hinzu kommen noch Übernachtungen durch auswärtige Golfclubmitglieder samt Begleitpersonen (wegen einem geschätzten Anteil von Nutzern eigener Freizeitwohnsitze auf der Insel etwa 50% von zukünftig 17.700 Übernachtungen, ergibt weitere 8.850 Übernachtungen). Tatsächlich dürfte von diesen insgesamt 27.550 Übernachtungen (ohne Übernachtungen in eigenen Freizeitwohnsitzen) jedoch nicht allein die Vier-Sterne-Hotellerie profitieren, sondern ein Teil der Golfer übernachtet auch gern in anderen Beherbergungskategorien, beispielsweise auch guten Ferienwohnungen.
- ▶ Mit der Stärkung dieses Segments ginge auch eine Verbesserung der saisonalen Auslastung auf Norderney einher, da Golfer eher Kurzurlauber sind, die ganzjährig reisen (der Golfplatz Norderney ist ganzjährig geöffnet).
- ▶ Das Thema Golfismus ist ein wichtiger Baustein der Landestourismusstrategie und das Vorhaben entspricht vollumfänglich den Empfehlungen des touristischen Zukunftskonzepts Nordsee 2015.
- ▶ Der Golfismus ist anhaltend ein Wachstumsmarkt mit zunehmender Breitenwirkung, in den es sich grundsätzlich zu investieren lohnt.
- ▶ Mit der Erweiterung auf 18 Löcher würde den gestiegenen Erwartungen der Golfisten entsprochen, denn erst 18 Loch Plätze werden von Golfern „richtig ernst“ genommen, neun Loch Plätze entfalten zunehmend weniger touristische Wirkung.
- ▶ Das Vorhaben würde ohne öffentliche Förderung einen wesentlichen Beitrag zur Optimierung und qualitativen Aufwertung der touristischen Infrastruktur auf Norderney leisten und einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Nordseeinseln sichern.
- ▶ Die Anpassung des Golfplatzes Norderney an die Kundenerwartungen würde insbesondere auch durch den ökologischen Vorbildcharakter der Umsetzung sowie die angesprochenen Zielgruppen die Qualitätsstrategie der Insel Norderney unterstützen.
- ▶ Das Projekt würde also eine konsequente Fortführung der Qualitätsstrategie bedeuten, die Norderney in den letzten Jahren bereits mit dem Bau des Badehauses, der Neugestaltung des Conversationshauses, dem Ausbau hochwertiger Hotels und hochwertiger Gastronomangebote betrieben hat.

Der Golfplatz in seiner neuen Form als outdoor- und naturorientiertes Qualitäts- und Aktivangebot mit besonderem Landschaftsbezug und deutlich überdurchschnittlicher Naturverträglichkeit dürfte dazu beitragen, künftig weitere Meinungsbildner aus den Leitmilieus mit starker und mittlerer Kaufkraft für Norderney zu gewinnen, wovon mittelfristig auch die benachbarten Angebotssegmente profitieren, weil so das Image von Norderney als begehrenswertes Ziel einen weiteren Impuls erhält.

Norderney hat das Potenzial, die klare Nr. 1 der ostfriesischen Inseln im Golftourismus zu werden und durch dieses Signalprojekt nennenswerte Nachfrageimpulse für Gastgewerbe und Einzelhandel auszulösen, die durch die Golfer selbst, ihre Mitreisenden, aber auch sich am Reiseverhalten von Leitmilieus orientierenden weiteren Gästegruppen ausgehen und so vielen touristischen Betrieben auf Norderney zu gute kommen.

Bezogen auf die Struktur der Ausgaben durch Golfer und Mitreisende entfällt nur ein kleinerer Anteil auf die Golfanlage selbst, der weitaus größere auf Gastgewerbe und Einzelhandel der Insel.

Stadt Norderney

Landkreis Aurich



10. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Golfplatz“

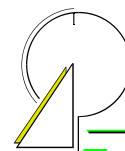
UMWELTBERICHT (Teil II)

Entwurf

06.04.2011

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL II: UMWELTBERICHT	3
1.0 EINLEITUNG	3
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	3
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	3
2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
2.1 Landschaftsprogramm	4
2.2 Landschaftsrahmenplan	4
2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	4
2.4 Artenschutzrechtliche Belange	5
3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	6
3.1.1 Schutzgut Mensch	7
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	7
3.1.3 Schutzgut Tiere	11
3.1.4 Schutzgut Boden	13
3.1.5 Schutzgut Wasser	14
3.1.6 Schutzgut Klima	15
3.1.7 Schutzgut Luft	15
3.1.8 Schutzgut Landschaft	15
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.1.10 Wechselwirkungen	17
3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	17
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	18
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	18
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	18
3.3 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
3.3.1 Bilanzierung	18
3.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	20
3.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	22
4.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
4.1 Standort	23
4.2 Planinhalt	23
5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	23
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23
5.1.1 Analysemethoden und -modelle	23
5.1.2 Fachgutachten	24
5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	24
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24

ANLAGEN

- Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsstudie für die Erweiterung des Golfplatzes auf Norderney des Golfclubs Norderney e.V.
- Anlage 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Erweiterung des Golfplatzes auf Norderney des Golfclubs Norderney e.V.

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung Golfplatz
Öffentliche Auslegung 23.05. – 24.06.2011

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 plant angesichts aktueller Erweiterungsabsichten für das Golfplatzareal die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen und die 10. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Golfplatz“ einzuleiten.

Der Planungsraum der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich ca. 2,5 km westlich von der Stadt Norderney. Das Golfhotel mit dem Clubhaus des Vereins grenzt unmittelbar an den Golfplatz an. Der Campingplatz liegt nordwestlich und der Flugplatz östlich des Golfplatzareals. Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 46 ha große Fläche. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zur 10. Flächennutzungsplanänderung, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5 „Inhalt der Flächennutzungsplanänderung“ zu entnehmen.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 46 ha. Durch die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ wird ein in Teilbereichen un bebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die Flächenausweisung umfasst:
Grünfläche

ca. 450.000 m²

Durch die 10. Flächennutzungsplanänderung werden Entwicklungsmöglichkeiten für die Erweiterung des bestehenden Golfplatzes geschaffen. Die genauen Bauflächen können im Rahmen eines Bauantrages mit Landschaftspflegerischen Begleitplan beantragt werden. Die voraussichtlichen Versiegelungen sind ausführlicher im Kap. 3.3.1 „Bilanzierung“ im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgeführt.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes 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, Land-

schaftsrahmenplan (LRP), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange).

2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet den Bereich der Golfplatzerweiterung in die naturräumliche Region "Watten und Marschen (Außendeichsflächen)" bzw. "Watten und Marschen (Binnendeichsflächen)" ein. In diesen Regionen der Nordseeküste sind noch großflächig annähernd natürliche Ökosysteme erhalten, deren Schutz höchste Priorität hat. Der Anteil an als schutzwürdig kartierten Flächen ist in dieser Region mit 9,2 % doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt.

Vorrangig schutzwürdig sind das Küstenwatt einschließlich Rinnen, Sandbänke und -strände, Küstendünen (Vor-, Weiß-, Grau- und Braundünen), Sümpfe der nassen Dünentäler, Flusswatt mit Röhrlichzonen, Sandbänke, Inseln und Weichholzauen. Als besonders schutz- und entwicklungsbedürftig sind nährstoffreiche Rieder und Sümpfe sowie nährstoffarme Seen und Weiher aufgeführt. Gräben, Heckengebiete, Grünland mittlerer Standorte sowie dörfliche und städtische Ruderalfluren sind schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich liegt mit Stand vom März 1996 vor. Der Bereich, der durch die Golfplatzerweiterung betroffen ist, wird dem Naturraum der Norder Marsch zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist auf der Insel Norderney ein Gebiet der Strandhafer-Fluren, Dünen-Trockenrasen und Krähenbeeren-Heiden.

Für den Bereich der Insel Norderney werde keine Aussagen zu Entwicklungszielen, etc. getroffen. Die Gebiete innerhalb des Nationalparks werden im Landschaftsrahmenplan nicht weiter berücksichtigt.

2.3 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer

Der Geltungsbereich befindet sich in der Erholungszone (Zone III) des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer. Seit 1986 ist das Wattenmeer vor der niedersächsischen Nordseeküste als Nationalpark geschützt. Im Nationalparkgesetz (NWattNPG) vom 11. Juli 2001, zuletzt geändert im März 2010, sind, um den Naturschutzziele und Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, mehrere Zonen festgelegt. Diese dreistufige Zonierung berücksichtigt sowohl die standörtlichen Unterschiede der Naturausstattung hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit, als auch die wirtschaftlichen und sozialen Ansprüche des Menschen.

Die Zone III des Nationalparks umfasst weite Strandabschnitte von Inseln und Küste und dient ausschließlich dem Bade- und Kurbetrieb. Dieser Raum steht der Erholungsnutzung von Urlaubern uneingeschränkt zur Verfügung und entlastet somit empfindliche Strandareale vor störenden Einflüssen. Ein Einsatz und Verwendung von motorgetriebenen Geräten ist in der Zone III nicht zulässig.

Da bei der Golfplatzerweiterung bauliche Anlagen errichtet werden und dies gemäß § 15 NWattNPG (2) Satz 4 verboten ist, ist eine Befreiung gemäß § 17 NWattNPG erforderlich. Der Befreiungsantrag wird beim Landkreis Aurich gestellt.

UNESCO Biosphärenreservat und UNESCO Weltnaturerbe

Im Jahr 1992 wurde das Niedersächsische Wattenmeer von der UNESCO zum Biosphärenreservat erklärt. Zusammen mit dem schleswig-holsteinischen und dem niederländischen Wattenmeer wurde im Jahr 2009 die weltweit einmalige Naturlandschaft als UNESCO-Weltnaturerbe anerkannt.

Natura 2000-Gebiete

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Natura 2000-Gebiete. Hierbei handelt es sich zum einen um das FFH-Gebiet DE 2306-301 Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer (001) und zum anderen um das EU-Vogelschutzgebiet DE 2210-401 Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer (V01). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG wird in einer separaten FFH-Verträglichkeitsstudie geprüft und ist als Anlage zum Umweltbericht beigefügt (vgl. Anlage 1).

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zahlreiche gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Da durch die Planung gesetzlich geschützte Biotope überplant werden, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 (3) BNatSchG für die Beseitigung nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 24 NAGBNatSchG geschützten Biotopen erforderlich. Dieser Antrag ist dem Befreiungsantrag gem. § 17 NWattNPG beigefügt und wird im Rahmen des dortigen Verfahrens geregelt.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Der nordöstliche Teil befindet sich in der Wasserschutzzone II und ein kleiner Teil südwestlich davon angrenzend in der Wasserschutzzone III.

Ferner existieren im Geltungsbereich keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

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 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung 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.*

Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Flächennutzungsplanänderung 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 bzw. eine Flächennutzungsplanänderung, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in einer separaten Unterlage, die der Begründung zur 10. Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist (vgl. Anlage 2).

3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der 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 Flächennutzungsplanänderung 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

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Darstellungen der 10. Flächennutzungsplanänderung verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Die Stadt Norderney beabsichtigt, den vorhandenen Golfplatz weiterzuentwickeln und führt zu diesem Zweck die 10. Flächennutzungsplanänderung „Bereich Golfplatz“ durch. Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung befindet sich ca. 2,5 km östlich der Stadt Norderney und umfasst eine ca. 46 ha große Fläche. Für den Bereich wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt. Die Straße „Am Golfplatz“ kreuzt den Golfplatz und ist als Verkehrsfläche dargestellt. Im Bereich der dargestellten Grünflächen ist die Anlage von Golfbahnen (ca. 46.100 m²) und Verbindungswegen (ca. 7.000 m²) vorgesehen. Golfbahnen werden nach entsprechendem Bodenaufbau mit geeigneten Gräsern eingesät und in regelmäßigen Abständen kurz gemäht. Die Verbindungswege werden aus wassergebundener Decke hergestellt. Die konkrete Beschreibung der Gebietsentwicklung geschieht im Rahmen des Bauantrages mit dem Landschaftspflegerischen Begleitplan.

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Wesentlichen naturnahe Flächen wie im Süden Salzwiesen und im Norden Graudünenbereiche. Ferner befindet sich westlich vom Plangebiet der Campingplatz und östlich der Flugplatz.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Belange des Immissionsschutzes, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität betrachtet.

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km westlich vom Stadtgebiet Norderney entfernt. Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten. Es entstehen keine wesentlichen baulichen Veränderungen oder Immissionen, die störend auf das Schutzgut Mensch wirken können. Durch das Planvorhaben erfolgt die Erweiterung des bereits vorhandenen Golfplatzes. Dies wirkt sich positiv auf den Tourismus auf Norderney aus, der die wichtigste Einnahmequelle auf der Insel darstellt. Aufgrund der Anpassung an das örtliche Umfeld und die dort bereits vorhandenen Baustrukturen sind durch diese Weiterentwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Qualität der benachbarten Flächen absehbar.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Erholungsfunktion wird auf das Kapitel Landschaft (vgl. 3.1.8) verwiesen. Die Erholungseignung einer Landschaft wird weitgehend durch das Landschaftsbild bestimmt.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biototypenkartierung) im Jahr 2007 sowie eine Aktualisierung und Erweiterung der Erfassung im Jahr 2010 durchgeführt. Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biototyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (DRACHENFELS 2004¹).

Die Biotypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsraumes und hier insbesondere die nördlich angrenzenden Flächen (100 m-Zone) mit ein. Eine ausführliche Darstellung der Biotop- und Lebensraumtypen des Plangebietes wurde im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsstudie vorgenommen (vgl. Anlage 1, Kapitel 6.1 und Plan Nr. 1). Nachfolgend werden die Ergebnisse der Erfassung in zusammengefasster Form dargestellt.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der älteren Graudünen der Insel Norderney. Es weist in Teilen eine naturnahe Vegetation auf. Das Relief ist recht bewegt mit einer Spanne von 2,5 m bis 17,4 m ü. NN. Die Dünenkuppen fallen teils steil und teils flach zu den Dünentälern ab. Die Graudünen des Plangebietes liegen in einem Bereich der Insel, der von den offenen Sandflächen des Strandes und den Primär- und Weißdünen so weit entfernt ist, dass keine regelmäßige Sandzufuhr mehr stattfindet. Dennoch sind Relikte der Weißdünenvegetation zu erkennen und auch offene Dünenan-

¹DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2004): Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4. - Hannover.

risse, in denen eine Verlagerung des Sandes stattfindet, sind vorhanden. Ökologisch sind die Graudünen in den meisten Bereichen gekennzeichnet durch große Trockenheit und Nährstoffarmut. An diese Bedingungen sind die hier vorkommenden Arten angepasst. So sind vor allem flachwurzeln Gräser mit guter vegetativer Ausbreitungsfähigkeit vertreten, teils auch horstwüchsige Arten. Des Weiteren ist eine nach Standortbedingungen unterschiedliche, relativ artenreiche Moos- und Flechtenflora typisch für die Graudünen. Stellenweise ist ein Verbiss der Vegetation durch Kaninchen zu beobachten sowie entsprechende Beeinflussung des Bewuchses durch deren Wühltätigkeit. Die Biotoptypen der Graudünen kommen vielfach in einem kleinräumig verzahnten Mosaik im Plangebiet vor.

Vorherrschender Biotoptyp im Bereich der Erweiterungsfläche ist die Graudünen-Grasflur, die sich weiter in Trockenrasen basenarmer Graudünen und Sonstigen Grasfluren der Graudünen unterteilen lässt. Prägende Grasart beider Untertypen ist die Sandsegge (*Carex arenaria*), häufig noch begleitet vom Strandhafer (*Ammophila arenaria*) als Relikt der Weißdüne. Die basenarmen Graudünen weisen im Plangebiet nur geringe Artenzahlen an Gefäßpflanzen auf. Neben der Sandsegge treten häufiger Silbergras (*Corynephorus canescens*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) auf. Vereinzelt sind auch Schafschwingel (*Festuca ovina*) und Sand-Schillergras (*Koeleria arenaria*) in den Flächen vertreten.

Die nördliche Erweiterungsfläche besteht aus höher gelegenen Dünenkomplexen, die eine strukturreiche Morphologie mit Dünenkuppen und Tälern aufweist. In etwas tiefer gelegenen und daher etwas feuchteren Dünentälern, zum Teil aber auch an Dünenhängen sind im Plangebiet ausgedehnte niedrigwüchsige Küstendünengebüsche mit Kriechweidenbeständen ausgebildet. Diese Bestände bilden oft ein kleinräumig wechselndes Mosaik mit den anderen Pflanzengesellschaften der Graudünen.

Im Bereich des bestehenden Golfplatzes besteht außerhalb der eigentlichen Spielbereiche (Golfbahnen) eine weitgehend natürliche Vegetation. Hier konnten neben den oben aufgeführten Biotoptypen an mehreren Stellen ausgedehnte Borstgrasrasen festgestellt werden. Zudem wächst dort ein Bestand von Feuchtheiden kalkarmer Dünentäler mit dominierender Glockenheide. Südlich der Straße „Am Golfplatz“ besteht ein Übergangsbereich von niedrigen Graudünen zu den Salzwiesen. Da sich der Bereich außerhalb des Deiches befindet, können höher auflaufende Tiden ungehindert eindringen.

In der nachfolgenden Tabelle (vgl. Tab. 1) ist das Biotoptypeninventar der untersuchten Bereiche gegenüber gestellt. Es wird deutlich, dass die Biotoptypen des geplanten Erweiterungsbereiches alle auch auf dem bestehenden Golfplatz vorhanden sind.

Tab. 1: Vorhandene Biotoptypen in den drei untersuchten Teilbereichen Golfplatz, Plangebiet der Erweiterung und nördliche 100-m-Zone (++) = häufig vorkommender Biotoptyp, + = vereinzelt vorkommender Biotoptyp)

Biotoptyp (Abk.)	Biotoptyp	Golfplatz nördlich der Straße	Golfplatz südlich der Straße	Plangebiet Erweiterung	Nördliche 100m-Zone
KDA	Trockenrasen basenarmer Graudünen	++	+	++	++
KDS	Sonstige Grasflur der Graudünen	++	+	++	++

Biotoptyp (Abk.)	Biotoptyp	Golfplatz nördlich der Straße	Golfplatz südlich der Straße	Plangebiet Erweiterung	Nördliche 100m- Zone
KDM	Borstgrasrasen der Küstendünen	+			
KDN	Niedrigwüchsiges Küstendünengebüsch	++		++	++
KDH	Küstendünenheide				+
KDO	Vegetationsfreier Küstendünenbereich	+		+	+
KDX	Kartoffelrosengebüsch der Küstendünen	+	+		
KDY	Sonstiger Gehölzbestand der Küstendünen	+			
KDZ	Sonstiges Gebüsch der Küstendünen	+		+	+
KNA	Kalkarmes Düental				+
KNE	Feuchtheide kalkarmer Düentaler	+			+
KHB	Obere Salzwiese des Brackübergangs		+		
KHI	Obere Salzwiese, strukturarm		+		
KRP	Schilfröhricht der Brackmarsch		+		
KDB	Sanddorn-Küstendünengebüsch		+		
SXZ/SSK	Sonstiges naturfernes Kleingewässer/ Salzhaltes Kleingewässer des Küstenbereiches		+		
WKT	Kiefernwald armer, trockener Sandböden	+		+	
WPS	Erlen-Pionierwald	+		+	
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur	+			
PSG	Golfplatz	+			
TFK, OVW	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke, Befestigter Weg	+			

Die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt nach dem Kompensationsmodell BREUER (2006)². Hierbei sollen die einzelnen Biotoptypen nach der aktuellen fünfstufigen Skala gemäß BIERHALS et al. (2004)³ bewertet werden. Folgende Wertstufen werden verwendet:

Tab. 2: Wertstufenskala der Biotoptypen nach BIERHALS et al. (2004)

Wertstufe V	= von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
Wertstufe IV	= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III	= von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II	= von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I	= von geringer Bedeutung (v. a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)

Folgende Bewertung der einzelnen Biotoptypen ergibt sich im Plangebiet:

Tab. 3: Bewertung der Biotoptypen nach BIERHALS et al. (2004)

Biotoptyp (Abk.)	Biotoptyp	Reg.-fähigkeit	Gesetzl. Schutz	Wertstufe
KDA	Trockenrasen basenarmer Graudünen		§	V
KDS	Sonstige Grasflur der Graudünen		§	V
KDM	Borstgrasrasen der Küstendünen		§	V
KDN	Niedrigwüchsiges Küstendünengebüsch	*	§	V
KDO	Vegetationsfreier Küstendünenbereich		§	V(IV)
KDX	Kartoffelrosengebüsch der Küstendünen		(§)	II
KDY	Sonstiger Gehölzbestand der Küstendünen		(§)	II
KDZ	Sonstiges Gebüsch der Küstendünen	*	§	V(IV)
KNE	Feuchtheide kalkarmer Dünentäler	*	§	V
KHB	Obere Salzwiese des Brackübergangs	*	§	V
KHI	Obere Salzwiese, strukturarm	(*)	§	IV
KRP	Schilfröhricht der Brackmarsch	*	§	V(IV)

²BREUER, W. (2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. (1), Hannover.

³BIERHALS, E., O. V. DRACHENFELS & M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (4), Hannover.

Biotoptyp (Abk.)	Biotoptyp	Reg.- fähigkeit	Gesetzl. Schutz	Wert- stufe
KDB	Sanddorn-Küstendünengebüsch	*	§	V
SXZ/SSK	Sonstiges naturfernes Kleingewässer/ Salzhaltiges Kleingewässer des Kü- stenbereiches			II(I)
WKT	Kiefernwald armer, trockener Sandbö- den	*		(V)IV(III)
WPS	Erlen-Pionierwald			(IV)III
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur			III
PSG	Golfplatz			(II)I
TFK, OVW	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke, Befestigter Weg			I

Erklärungen:

Regenerationsfähigkeit: * = nach Zerstörung schwer regenerierbar (bis 150 Jahre Regenerationszeit), (*) = schwer regenerierbar, aber i.d.R. kein Entwicklungsziel des Naturschutzes (da Degenerationsstadium oder anthropogen stark verändert), kein Symbol = bedingt regenerierbar: bei günstigen Rahmenbedingungen in relativ kurzer Zeit regenerierbar (in bis zu 25 Jahren)

Gesetzlicher Schutz: § = gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 24 NAGBNatSchG

Wertstufe: siehe Tab. 2

Im Rahmen der Erarbeitung der FFH-Verträglichkeitsstudie wurde eine Potenzialansprache für Moose und Flechten durchgeführt (vgl. Anlage 1). Zusammengefasst konnte hierbei festgestellt werden, dass potenziell 61 Moos- und 30 Flechtenarten im Geltungsbereich vorkommen können, ein Nachweis von 11 Flechten und 13 Moosen aus dem Jahr 2007 existieren. Ganz allgemein kann erwartet werden, dass eine besonders vielfältige Flechten- und Moosflora in Bereichen zu finden ist, die nicht von z. B. Sandsegge, Schilf, Reitgras oder Borstgras in geschlossenen Vegetationsdecken dominiert werden. Kleinräumige Vegetationsmosaiken wie sie durch abwechslungsreiche Dünenmorphologie mit vielfältigem Mikroklima und durch sporadische leichte Übersandung entstehen, begünstigen eine hohe Artenvielfalt an Moosen und Flechten.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass der Großteil des Plangebietes und hier insbesondere die Erweiterungsfläche aus Graudünen-Grasfluren besteht und von besonderer Bedeutung ist.

Aufgrund der Flächengröße der Überbauung und dem damit einhergehenden Verlust von Lebensraum für Pflanzen sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als erheblich zu bewerten.

3.1.3 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der vorangestellten FFH-Verträglichkeitsstudie zur Golfplatzerweiterung wurde eine Erfassung der Brut- und Gastvögel in den Jahren 2009/2010 durch das Büro Schreiber Umweltplanung durchgeführt. Daneben wurden die Avifaunadaten des NLWKNs aus den Jahren 2005 bis 2008 ausgewertet. Zudem wurde eine Potenzialansprache der potenziell im Gebiet vorkommenden Wildbienenarten erarbeitet. Die

Ergebnisse werden für die 10. Flächennutzungsplanänderung herangezogen und nachfolgend zusammengefasst wiedergeben.

Das Untersuchungsgebiet für die Brut- und Gastvögel im Erfassungsjahr 2009/2010 umfasst eine Gesamtfläche von 373,6 ha. Hierbei stand im Mittelpunkt die Erweiterungsfläche im Norden des bestehenden Golfplatzes. Nach Norden, Westen und Osten wurde das Gebiet deutlich um eine Pufferzone vergrößert. Im Süden endet das Untersuchungsgebiet an der Grenze des bestehenden Golfplatzes.

Tab. 4: Zusammengefasste Liste der während des Erfassungsjahres 2009/2010 im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten der Roten-Liste

Vogelart	Wissenschaftlicher Name	Reviere/ Maximal- bestand	Art. 4 Abs. 1 (Anhang I)	Rote Liste	
				Nds.	D
Blauehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	2	-	-	V
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	-	3	3
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	1	-	3	V
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	1	-	V	-
Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	12	-	2	1
Hänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	-	V	V
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	3	-	V	V
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	3	-	3	2
Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	4	X	2	2
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	1	-	3	V
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	10	-	V	V
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	> 2	-	3	V
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	3	X	3	-
Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	2.	-	3	1
Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	2	-	3	V
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	6	-	1	1
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	1	-	V	-

Vogelart	Wissenschaftlicher Name	Reviere/ Maximal- bestand	Art. 4 Abs. 1 (Anhang I)	Rote Liste	
				Nds.	D
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	2	-	3	-
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	19	-	3	V

Erklärungen:

Rote Liste der in Niedersachsen (Nds.) u. Bremen gefährdeten Brutvögel (nach KRÜGER & OLTMANN 2007⁴) bzw. Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (D.) (nach SÜDBECK et al. 2007⁵):

Gefährdungsgrade: 1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten d. Vorwarnliste; Art. 4 Abs. 1 (Anhang I): Art des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG); in Schutzgebieten zu schützende Vogelarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Erfassungsjahr 2009/2010 die Rote Liste Arten Großer Brachvogel (ein Brutrevier), Feldlerche (drei Brutreviere), Waldohreule (ein Brutrevier) und Wiesenpieper (zwei Brutreviere) nachgewiesen. Im Jahr 2005 bis 2007 konnten zudem Steinschmätzer (ein bis fünf Brutreviere) festgestellt werden (NLWKN 2005 – 2008). Die Anhang I Arten gemäß der FFH-Richtlinie Kornweihe, Rohrweihe und Sumpfohreule nutzen den Geltungsbereich gelegentlich zur Nahrungssuche (SCHREIBER UMWELTPLANUNG 2010⁶, NLWKN 2005-2008).

Für Gastvögel spielt der Geltungsbereich eher eine untergeordnete Rolle. Hingegen werden die angrenzenden südlich vom Geltungsbereich befindlichen Salzwiesen und Wattflächen bevorzugt von zahlreichen Wat- und Wasservögeln aufgesucht.

Als eine weitere Artengruppe sind die Insekten und hier insbesondere die Wildbienen zu erwähnen. Im Rahmen der oben genannten Potenzialansprache wurde festgestellt, dass 90 Wildbienenarten potenziell im Geltungsbereich vorkommen können, davon werden 29 Arten auf der Roten Liste Deutschlands geführt.

Aufgrund der im Geltungsbereich vorkommenden Habitate und deren Strukturierung, wird dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere zugewiesen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Lebensräume für Tiere verloren gehen. Die Auswirkungen sind als erhebliche Beeinträchtigungen einzustufen.

3.1.4 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. In der Bodenkarte des Servers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG⁷, Zugriff Februar 2011) sind im Bereich des Gebietes der 10. Flächennutzungsplanänderung und seiner Umgebung als Bodentyp Regosol und Rohmarsch dargestellt. Im nördlichen Teil kommt Regosol vor, der aufgrund der naturnahen Vegetationsverhältnissen und Reliefposition gemäß dem Kartenserver als seltener Boden verzeichnet wird.

⁴ KRÜGER, T. & B. OLTMANN (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27.

⁵ SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Ber. Vogelschutz 44:23-81, Nürnberg.

⁶ SCHREIBER UMWELTPLANUNG (2010): Brut- und Gastvögel auf Norderney 2009/2010. Untersuchungen im Zentrum der Insel von März 2009 bis März 2010. Stand: 30.06.2010, Bramsche.

⁷ LBEG – Landesanstalt für Bergbau, Energie und geologie (2011): Kartenserver, Zugriff im Februar 2011. http://www.lbег.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=600&article_id=919&psmand=4

Die Böden im Geltungsbereich unterliegen vielfältigen natürlichen und kulturbedingten Einflüssen, im Bereich der Salzwiesen sind dies vor allem Wind, See- und Eisgang, Küstenschutzmaßnahmen oder stoffliche Einträge.

Die Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist insgesamt als hoch einzustufen und die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist aufgrund dessen weitestgehend uneingeschränkt. Im Bereich des bestehenden Golfplatzes sind die obersten Schichten der Böden im Bereich der Golfbahnen durch Bodenauftrag überformt.

Das vorgesehene Vorhaben verursacht, dass bisher unbeanspruchte und seltene Böden durch eine Umnutzung als Golfbahnen umgeformt werden. Zudem kommt es im Bereich der geplanten Verbindungswege zu Flächenversiegelungen. Durch die Veränderungen gehen Bodenfunktionen verloren bzw. werden diese eingeschränkt. Die Bodenfunktionen wie Versickerung, Filter und Puffer, etc. bleiben im Bereich der Golfbahnen jedoch weitestgehend bestehen. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden werden die Umweltauswirkungen insgesamt als erheblich eingestuft.

3.1.5 Schutzgut Wasser

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 Kartenservers ist die Grundwasserüberdeckung im Geltungsbereich gering. Zudem ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet im südlichen Teil mit 51 bis 100 mm/a, im nördlichen Teil mit 251 bis 300 mm/a bzw. 151 bis 200 mm/a angegeben. Der Grundwasserleiter ist im südlichen Teil vollständig versalzt. Im nördlichen Teil ist der untere Teil des Grundwassers versalzt.

Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung wird als „gering“ eingestuft. Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich im südlichen Teil bei ca. > 0 bis 1 m NN und im nördlichen Teil bei > 1 m bis 5 m (LBEG Datenserver, Zugriff Februar 2011).

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist überwiegend groß. Lediglich im Süden befinden sich kleinflächig stark variable durchlässige oberflächennahe Gesteine.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerks „Weiße Düne“ (Wasserschutzzonen II und III). Das Grundwasser hat von daher eine hohe Bedeutung.

Die wasserrechtlichen Problematiken wurden bereits in einem Grundwasserschutzkonzept gelöst (STÄDLER GOLF COURSES 2006⁸). Die Ausnahmegenehmigung gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung wurde am 04.04.2007 durch den Landkreis Aurich unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen erteilt. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung werden beachtet.

⁸STÄDLER GOLF COURSES (2006): Grundwasserschutzkonzept für den Golfplatz Norderney. Erweiterung von 9 auf 18 Löcher. Unveröffentl. Gutachten i. A. des Golfclubs Norderney e.V., Münster.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Südlich der Straße „Am Golfplatz“ befinden sich zwei Kleingewässer. Aus der Sicht des Gewässerschutzes liegen keine besonderen Bedeutungen vor.

Das Planvorhaben wird bei Einhaltung der Nebenbestimmungen der wasserbehördlichen Ausnahmegenehmigung vom 04.04.2007 keine umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung sind durch die Erweiterung des Golfplatzes nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als nicht erheblich eingestuft.

3.1.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet bzw. die Insel Norderney ist klimatologisch von maritimem Klima 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. Dieser Temperaturverlauf spiegelt sich weiter in der mittleren Anzahl der Frost- (Minimum $< 0^{\circ}\text{C}$) und Eistage (Maximum $< 0^{\circ}\text{C}$) wie auch der mittleren Anzahl der Sommertage (Maximum $> 25^{\circ}\text{C}$) wider.

Das Kleinklima wird außer durch den Wasserhaushalt auch durch das Relief, die Hangneigung und -exposition sowie durch den Pflanzenbestand geprägt. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens zu vernachlässigen. Die Golfbahnen und Wege (wassergebundene Befestigung) werden nicht vollständig versiegelt und das Relief bleibt weitestgehend erhalten, so dass keine merklichen kleinklimatischen Veränderungen entstehen. Die Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

3.1.7 Schutzgut Luft

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

Aktuell sind durch die Nutzungen im Plangebiet und im Nahbereich keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu verzeichnen. Auch durch die Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

3.1.8 Schutzgut Landschaft

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

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild weist sich durch unterschiedliche vielfältige Biotope und Strukturen auf. So ist die Abfolge der Biotope von Süd nach Nord von Salzwiesen über leicht welliges Gelände mit Graudünen bis hin zu stark bewegtem Relief mit Dünenkuppen und kleinen Dünentälern erlebbar. Die Dünenkuppen fallen teils steil und teils flach zu den Dünentälern ab. In den Bereichen

mit offenen Sandflächen findet noch in nennenswerten Umfang Sandverdriftungen statt, die zu raschen Veränderungen in der Morphologie führen können.

Durch den bestehenden Golfplatz ist das Landschaftsbild der ursprünglichen Küstenlandschaft in gewisser Weise vorbelastet. Zudem befindet sich ein Flugplatz östlich des Plangebietes, der aufgrund des Lärmeintrages eine negative Wirkung auf die Landschaft besitzt. Südwestlich vom Plangebiet befindet sich ein Campingplatz, der ebenfalls als Störelement für den zu betrachtenden Raum anzusehen ist.

Das Plangebiet wird von mehreren Wander- und Radwegen gekreuzt, so dass die Landschaft für die Erholung frei zugänglich ist. Zudem ist die Eigenart der Landschaft während des Golfspiels wahrnehmbar.

Durch die Planung wird der Golfplatz vergrößert und somit naturnahe Biotopstrukturen (Graudünen) überbaut. Die Neugestaltung der Golfanlage soll jedoch ökologisch optimiert in die Landschaft eingebunden werden. Die Golfbahnen werden außerhalb von höheren Dünen sowie großen Reliefunterschieden auf kleinem Raum angelegt, damit Bodenbewegungen auf ein Minimum reduziert werden und das naturraumtypische Relief weitestgehend erhalten bleibt. Zudem sollen große Flächen, die zukünftig nicht mehr für die Golfbahnen oder Verbindungswege beansprucht werden, aufgewertet werden.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes weniger erhebliche Beeinträchtigungen erwartet.

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.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen nicht bekannt. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

3.1.10 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. 2004⁹). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z. B. Vögel dar, so dass bei einer Veränderung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen beeinträchtigt wird, 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.

3.1.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die 10. Flächennutzungsplanänderung wird der Verlust von wertvollen Biotopstrukturen durch Überbauung vorbereitet, was als erhebliche Umweltauswirkung einzuordnen ist. Weiterhin sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Schutzgüter Tiere und Boden als erhebliche Umweltauswirkungen zu beurteilen. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind als weniger erheblich einzustufen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

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

Tab. 5: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• erhebliche Beeinträchtigung wertvoller Biotoptypen • Verlust von geschützten und gefährdeten Moosen und Flechten möglich	••
Tiere	• erhebliche Auswirkungen durch Lebensraumverlust möglich	••
Boden	• Beanspruchung von seltenen Böden durch Überbauung, Bodenbewegung	••
Wasser	• keine Beeinträchtigung	-
Klima	• keine Beeinträchtigungen der klimatischen Gegebenheiten	-
Luft	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	-
Landschaft	• geringfügige negative Veränderung des Landschaftsbildes	•
Kultur und Sachgüter	• keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen Auswirkungen	-

•• sehr erheblich – nicht vergeben / •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

⁹KÖPPEL, J., W. PETERS & W. WENDE (2004): Eingriffsregelung Umweltverträglichkeitsprüfung FFH-Verträglichkeitsprüfung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Darstellungen der 10. Flächennutzungsplanänderung wird eine Weiterentwicklung des örtlich bereits vorhandenen Golfplatzes erfolgen. Für die Neugestaltung des Golfplatzes wird der bestehende Golfplatz einbezogen und ebenfalls umgestaltet. Neben der intensiv genutzten Golfanlage bleiben ca. 85 % der Fläche mit naturnahen Biotopstrukturen erhalten bzw. können diese für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Graudünenstrukturen würden wahrscheinlich weiterhin in ihrer derzeitigen Form Bestand haben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum weitestgehend unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die klimatischen Bedingungen sowie die Boden- und Grundwasserhältnisse würden bei Nichtdurchführung der Planung unverändert bleiben. Das Angebot für Golfspieler wäre weiterhin mit einem 9-Loch Golfplatz nicht ausreichend.

3.3 Vermeidung / Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff erfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Eine alternative Erweiterungsmöglichkeit für den Golfplatz besteht derzeit nicht, da der vorhandene Golfplatz und der Erweiterungsbereich aus naturschutzfachlicher Sicht in dem betrachteten Plangebiet bleiben müssen. Jede andere Gestaltung der Golfplatzerweiterung würde zu einer Beeinträchtigung des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes führen (Verlagerung in die Salzwiesen) oder es wäre technisch nicht zu realisieren. Die Nutzung bzw. Integrierung des Campingplatzareals steht auf absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Der Eingriff ist daher nicht zu vermeiden.

Obwohl durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

3.3.1 Bilanzierung

Für die Bilanzierung werden die ermittelten Flächengrößen aus der FFH-Verträglichkeitsstudie (vgl. Anlage 1) herangezogen. Im Rahmen der FFH-

Verträglichkeitsstudie wurde bereits eine Bilanzierung zur Ermittlung der Flächenverluste (und hier insbesondere die Ermittlung des Verlustes von FFH-Lebensraumtypen) auf Basis des Entwurfs von Städler Golf Courses (Stand: 19.01.2011) vorgenommen. Nach den Vorgaben der „Aktualisierung der Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 2006) werden nachfolgend die Flächengrößen für eine Bilanzierung verwendet und der numerische Nachweis des Kompensationsbedarfes erbracht.

⇒ Schutzgut Mensch

Entsprechend dem unter Kap. 3.1.1 erläuterten Sachverhalt werden durch die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Erholungsfunktion wird auf das Schutzgut Landschaft verwiesen (s. u.).

⇒ Arten und Lebensgemeinschaften (Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biotoptypen stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff gemäß § 14 (1) BNatSchG dar. Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tab. 6: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Code	Biotoptyp	Flächenverlust	Wertverlust* ¹	Ergebnis
KDA	Trockenrasen basenarmer Graudünen	43.203 m ²	→ um 4 Wst. (vorher Wst. V nachher Wst. I)	172.812
KDS	Sonstige Grasflur der Graudünen	9.571 m ²	→ um 4 Wst. (vorher Wst. V nachher Wst. I)	38.284
KDN	Niedrigwüchsiges Küstendünengebüsch	334 m ²	→ um 4 Wst. (vorher Wst. V nachher Wst. I)	1.336
Gesamt		53.108 m²		212.432

*¹Wertstufenskala (Wst.) der Biotoptypen nach BIERHALS et al. (2004) (vgl. Tab. 2 und Tab. 3).

Die in der Tabelle aufgeführten Biotoptypen mit der Wertstufe V werden durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes in Biotoptypen der Wertstufe I (Golfbahnen und Verbindungswege) umgewandelt und erhalten somit einen Werteverlust von IV Flächenwerten. Insgesamt ist durch diesen Verlust eine Aufwertung von Flächen mit 212.432 Flächenwerten als Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

⇒ Schutzgut Boden

Bei Böden mit besonderer Bedeutung soll das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 betragen (BREUER 2006). Durch die geplanten Verbindungswege zwischen den Golfbahnen kommt es zu einer Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung von ca. 7.000 m². Diese sind entsprechend in gleicher Größe

durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entsiegelungen, Biotopaufwertungen) auszugleichen.

⇒ **Schutzgut Wasser**

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Die wasserrechtlichen Problematiken wurden bereits in einem Grundwasserschutzkonzept gelöst (STÄDLER GOLF COURSES 2006). Die Ausnahmegenehmigung gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung wurde am 04.04.2007 durch den Landkreis Aurich unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen erteilt.

⇒ **Schutzgut Klima/Luft**

Es werden keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwartet, so dass auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

⇒ **Schutzgut Landschaft**

Die als weniger erheblich eingestufteten Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft können aufgrund der Mehrfachfunktionen durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen kompensiert werden.

⇒ **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Entsprechend dem Kap. 3.1.9 befindet sich innerhalb des Plangebietes keine nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmale oder Kultur- bzw. Sachgüter. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden, so dass auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

3.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 15 (1) BNatSchG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Alle Golfbahnen werden entsprechend der örtlichen und ökologischen Gegebenheiten auf ein Minimum an Flächenbeanspruchung begrenzt. Dadurch kommt es zu einem größtmöglichen Erhalt und einer Sicherung der im Plangebiet befindlichen wertvollen Graudünenstrukturen.
- Die Verbindungswege werden aus wassergebundenen Material und in ihrer Breite auf das Minimum beschränkt hergestellt.
- Die für die Herstellung der Bahnen erforderlichen Baufahrzeuge sollen weitestgehend die vorhandenen bzw. zukünftigen Golfbahnen und Wege nutzen. Hierdurch wird eine Beanspruchung von weiteren Biotopflächen weitestgehend vermieden.
- Durch den Einsatz von Geräten und Maschinen, die dem neusten Stand der Technik entsprechen werden mögliche Risiken deutlich vermindert.
- Eine übermäßige Versandung von Biotopstrukturen sollte vermieden werden.
- Die Umgestaltung sowie Herrichtung des Golfplatzes wird mit einer ökologischen Baubegleitung (Person mit floristischen und faunistischen Kenntnissen sowie Weisungsbefugnis) durchgeführt.

- Sollten größere Bestände von relevanten (wertgebenden) Moos- und Flechtenbeständen durch die Herstellung der Golfbahnen beeinträchtigt werden, werden die Bestände im Rahmen der ökologischen Baubegleitung abgesammelt und eine Ansiedlung auf neu hergestellten von der Planung nicht betroffenen Flächen (Empfängerflächen) initiiert.
- Der Bau des Golfplatzes erfolgt außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. Juni), um Beeinträchtigungen / Störungen von Brutvögeln während dieser sensiblen Zeit zu vermeiden (Bauzeitenplan).
- In der Nähe der geplanten Golfbahnen Nr. 9 und Nr. 10 brütet seit Jahren ein Brutpaar des Großen Brachvogels. Damit dieser auch weiterhin ungestört brüten kann, dürfen die Golfbahnen Nr. 9 und Nr. 10 nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. Juni) des Großen Brachvogels bespielt werden.
- Die Herstellung des Golfplatzes sollte möglichst zu den Flugzeiten der Wildbienen durchgeführt werden, soweit dies mit den Bauausschlusszeiten der Brutvögel vereinbar ist. Die Flugzeiten der Wildbienen sind artspezifisch sehr unterschiedlich (Hauptflugzeiten: April bis August). Vor Baubeginn ist eine Kartierung der wertgebenden Wildbienen im Bereich der geplanten Golfbahnen und Wege durchzuführen. Zusätzlich sollen auch die Nester gesucht werden. Auf Basis dieser Daten kann dann eine Abstimmung der Bauausschlusszeiten erfolgen.
- Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ist darauf zu achten, ob ggf. Kolonien von seltenen Wildbienenarten durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Ist ein Erhalt von Wildbienenkolonien durch Umgestaltung der Golfbahnen nicht möglich, soll versucht werden die Kolonien umzusiedeln.
- Werden während der Baumaßnahmen Hummelnester beschädigt oder droht eine Zerstörung, werden diese im Rahmen der ökologischen Baubegleitung umgesiedelt oder im Nahbereich umgesetzt. Dazu werden entsprechende Umsiedlungskästen bereitgehalten. Die Umsiedlung erfolgt in einen geeigneten Biotop.
- Durch eine gezielte Lenkung der Golfspieler sollen Trittschäden im Bereich von FFH-Lebensraumtypen und Biotopstrukturen vermieden. Der Spielverlauf wird eindeutig markiert und die Wege werden entsprechend ausgeschildert.
- Im Bereich des Golfplatzes sollen an geeigneten Stellen (z. B. erhaltende Wildbienenkolonien, wichtige Nahrungspflanzen, Brutrevier des Gr. Brachvogels) Hinweisschilder zur Information der Golfspieler aufgestellt werden.
- Durch festgelegte Spielregeln im Spielablauf werden wertvolle Biotopstrukturen umspielt und bleiben somit weitgehend verschont. So werden z. B. innerhalb der Bahnen wachsende Kriechweiden als Hindernis ausgewiesen. Wird ein Golfball in diese Bereiche gespielt, zählt dieser als verloren und darf nicht herausgenommen werden. Das Aufsammeln der Bälle in diesen empfindlicheren Bereichen wird in regelmäßigen Abständen von einem Angestellten des Pflegehofes übernommen, um Beeinträchtigungen der Strukturen zu minimieren.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Die Pflege der Fairways und Grüns wird mit angepassten Geräten durchgeführt (z. B. Einsatz von Fahrzeugen mit geringem Bodendruck). Zudem werden im Rahmen der Pflege nur die Golfbahnen sowie deren ausgewiesene Verbindungswege befahren.
- Auf dem bestehenden Golfplatz wurden bisher keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird auch zukünftig verzichtet.

- Die wasserrechtliche Problematik der geplanten Golfplatzenerweiterung wurde in einem Grundwasserschutzkonzept ausgearbeitet (STÄDLER GOLF COURSES 2006). Die Nebenbestimmungen der Wasserbehördlichen Ausnahmegenehmigung vom 25.08.2007 durch den Landkreis Aurich sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. (§ 15 (2) BNatSchG).

Als Ausgleichsmaßnahmen stehen durch die Neugestaltung des gesamten Areals ca. 74.000 m² Fläche zur Verfügung. Durch die Entwicklung von wertvollen Biotoptypen (vgl. Tab. 7) kommt es durch die Mehrfachfunktion dieser Maßnahmen ebenfalls zu einer Aufwertung von Lebensräumen für die Fauna, von Bodenfunktionen und des Landschaftsbildes. Im Rahmen des Bauantrages mit Landschaftspflegerischen Begleitplan werden die Kompensationsmaßnahmen konkret festgelegt.

Tab. 7: Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Biotop-Code.	Biotoptyp	Flächengröße	Aufwertbare Wertstufe*¹	Flächenwert
PSG	Golfplatz	68.570 m ²	→ um 4 Wst. (vorher Wst. I nachher Wst. V)	274.280
KDX	Kartoffelrosen- Gebüsch der Küsten- dünen	1.817 m ²	→ um 3 Wst. (vorher Wst. II nachher Wst. V)	5.451
KDY	Sonstiger Gehölzbe- stand der Küstendü- nen	1.772 m ²	→ um 3 Wst. (vorher Wst. II nachher Wst. V)	5.316
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte	693 m ²	→ um 2 Wst. (vorher Wst. III nachher Wst. V)	1.386
TFK, OVW	Fläche mit Kies- oder Schotterdecke, Befes- tigter Weg	892 m ²	→ um 4 Wst. (vorher Wst. I nachher Wst. V)	3.568
Gesamt		73.744 m²		290.001

*¹ Wertstufenskala (Wst.) der Biotoptypen nach BIERHALS et al. (2004) (vgl. Tab. 2 und Tab. 3).

Ermittelter Eingriffsflächenwert :	212.432 Flächenwert
Ermittelter Kompensationsflächenwert:	290.001 Flächenwert

Der Ausgleich zwischen dem Eingriffsflächenwert (gesamt) und dem Kompensationsflächenwert (gesamt) zeigt, dass nach dem Kompensationsmodell eine vollständige Kompensation des Eingriffes vor Ort erfolgen kann (**Eingriffsflächenwert < Kompensationsflächenwert**). Der ermittelte Kompensationsflächenwert reicht ebenfalls für den zusätzlichen Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 7.000 m² Fläche.

Neben der Entwicklung und Herstellung von wertvollen Biotopstrukturen (vor allem Graudünen) sollen die vorhandenen Biotopstrukturen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Betonfundamenten, Förderung von seltenen Biotopen wie feuchte Dünentäler) aufgewertet werden.

4.0 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung des vorhandenen Golfplatzes durch die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz. Aufgrund des bereits vorhandenen Golfplatzes im Außenbereich (Außenbereichssatzung) erweist sich dieser Standort als optimal für dieses Vorhaben. Eine alternative Erweiterungsmöglichkeit für den Golfplatz besteht derzeit nicht, da der vorhandene Golfplatz und der Erweiterungsbereich aus naturschutzfachlicher Sicht in dem betrachteten Plangebiet bleiben müssen. Jede andere Gestaltung der Golfplatzerweiterung würde zu einer Beeinträchtigung des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebietes führen (Verlagerung in die Salzwiesen) oder es wäre technisch nicht zu realisieren. Die Nutzung bzw. Integrierung des Campingplatzareals steht auf absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Der Standort ist daher die naturverträglichste Lösung.

4.2 Planinhalt

Im Zuge der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt in Kombination mit den Festsetzungen des Bauantrages mit Landschaftspflegerischen Begleitplan eine maßvolle Entwicklung zu. Die verkehrliche Anbindung des Golfplatzes erfolgt über die querende Verkehrsfläche „Am Golfplatz“.

5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.1.1 Analysemethoden und -modelle

Die Eingriffsregelung für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Golfplatz“ wurde für das Schutzgut Pflanzen und Boden auf Basis der Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER 2006) abgehandelt. Zusätzlich wurde für die übrigen Schutzgüter eine verbal-argumentative Eingriffsbetrachtung vorgenommen.

5.1.2 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Wasserproblematik des Plangebietes durch die Golfplatzenerweiterung wurde ein Grundwasserschutzkonzept erarbeitet und in die Planung eingestellt (STÄDLER GOLF COURSES 2006).

Weitere Fachgutachten wurden nicht erstellt.

5.1.3 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.

5.2 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. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird nach Feststellungsbeschluss der auf diese Flächennutzungsplanänderung aufbauenden Bauantrag mit Landschaftspflegerischen Begleitplan eine Überprüfung durch die Stadt stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung möglicher im Rahmen des Bauantrages mit Landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach Umsetzung der Baumaßnahme kontrolliert. Die Abstände und Umfänge der Überwachung richten sich nach dem Schutzkonzept der erarbeiteten FFH-Verträglichkeitsstudie (vgl. Anlage 1). Das Schutzkonzept wird in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen eines Monitorings kontrolliert. Um die ökologische Funktion der Wirksamkeit der Schutzmaßnahmen zu gewährleisten werden begleitend zum Monitoring ggf. Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen für den Fall erforderlich, dass die Beobachtung nachträglich einen Fehlschlag der positiven Prognose anzeigt.

6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Golfplatzes. Zweckentsprechend wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt. Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt über die das Plangebiet querende Verkehrsfläche „Am Golfplatz“.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von seltenen Böden sowie naturnah ausgeprägten Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch die zulässige Grünfläche und der damit verbundenen Umgestaltungen. Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden sind insgesamt als erheblich zu beurteilen. Das Schutzgut Landschaft wird weniger erheblich beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen reichen von der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bis zum weitestgehend möglichen Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie unter der Voraussetzung der adäquaten Ausgleichsflächen im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags mit Landschaftspflegerischen Begleitplan keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung zurück bleiben.

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung Golfplatz
Öffentliche Auslegung 23.05. – 24.06.2011

ANLAGEN

- **Anlage 1:** FFH-Verträglichkeitsstudie für die Erweiterung des Golfplatzes auf Norderney des Golfclubs Norderney e.V.

ANLAGEN

- **Anlage 2:** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Erweiterung des Golfplatzes auf Norderney des Golfclubs Norderney e.V.

10. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Norderney
Erweiterung Golfplatz
Öffentliche Auslegung 23.05. – 24.06.2011