

Begründung

**zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Samtgemeinde Esens
für die Gemeinde Dunum**

Vorentwurf

Stand: 31.10.2014
Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1.	Aufstellungsbeschluss	3
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Öffentliche und private Belange	3 - 8
2.1.	Abfallentsorgung	3
2.2.	Abwasserbeseitigung	3
2.3.	Altstandorte / Altablagerungen	3
2.4.	Bau- und Bodendenkmale	3 + 4
2.5.	Bodenordnung und soziale Maßnahmen	4
2.6.	Bodenschutz	4
2.7.	Brandschutz	4
2.8.	Flächennutzungsplan	4
2.9.	Forstwirtschaft	4
2.10.	Gasversorgung	5
2.11.	Immissionen / Emissionen	5
2.12.	Kampfmittelbeseitigung	5
2.13.	Landwirtschaft	5
2.14.	Natur und Landschaft	5
2.15.	Oberflächenentwässerung	5
2.16.	Planungsrecht	5 + 6
2.17.	Raumordnung	6 + 7
2.18.	Stromversorgung	7
2.19.	Trinkwasserversorgung	7
2.20.	Telekommunikation	7
2.21.	Umweltbericht	7
2.22.	Umweltbezogene Informationen	7
2.23.	Verkehr	7 + 8
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.1.	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.	Sonstige Planzeichen	8

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am xxxx die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Dunum beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes einen dort ansässigen Betrieb planungsrechtlich abzusichern und gleichzeitig Entwicklungsspielraum zu geben. Durch die Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB sind insbesondere die Entwicklungsspielräume sehr eng begrenzt. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hauptstraße (K 54) und westlich der Ortschaft Dunum.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25000 zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:5000.

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund.

2.2. Abwasserbeseitigung

In dem Plangebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorhanden. Im weiteren Verfahren wird bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund geklärt, wie eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt werden kann. Auf Grund der sensiblen Lage, die Flächen liegen im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Harlingerland in der Wasserschutzzone III (eine Teilfläche grenzt direkt an die Wasserschutzzone II an), sind hier im weiteren Verfahren weitergehende Untersuchungen und Nachweise erforderlich.

2.3. Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2.4. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische

Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

2.5. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Auch die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist nicht notwendig.

2.6. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.7. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund abgestimmt.

2.8. Flächennutzungsplan

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt zwar über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert jedoch die Änderung des Planes, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft
- W = Wasserschutzgebiet, Schutzzone III A
- W = Wasserschutzgebiet, Schutzzone II (westlich angrenzend)
- 20 kV-Freileitung (nicht mehr vorhanden)

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, sind folgende Änderungen erforderlich:

- GE = Gewerbegebiet

Für den Flächennutzungsplan wird deshalb von der Samtgemeinde Esens die 112. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Begründung stellt den Ist-Stand und die Darstellungen der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber.

2.9. Forstwirtschaft

Das westliche Plangebiet grenzt unmittelbar an den Dunumer Forst.

2.10. Gasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE AG vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen.

2.11. Immissionen / Emissionen

Südöstlich des Plangebietes befinden sich Gebäude, die wohnbaulich genutzt werden. Durch die Lage der Gebäude im Außenbereich besteht der Schutzanspruch entsprechend der Lage in einem Misch- bzw. Dorfgebiet.

Hier ist gegebenenfalls über ein Schallgutachten zu ermitteln, unter welchen Bedingungen ein Nebeneinander zwischen beiden Nutzungsformen möglich ist (GE = 65/50 dBA, MI/ MD = 60/45 dBA).

2.12. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) bei der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover zu benachrichtigen.

2.13. Landwirtschaft

Von der Planung ist kein agrarstrukturelles Bodenordnungsverfahren betroffen und zur Umsetzung der Planung ist kein derartiges Verfahren erforderlich.

2.14. Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Dieses Erfordernis ergibt sich auch aus der Tatsache, dass das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

2.15. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Dunum zuständig.

Im Rahmen dieser Zuständigkeit wird ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet, nach dem die Oberflächenentwässerung durchzuführen ist.

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 WHG erforderlich.

2.16. Planungsrecht

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB „den Zielen der Raumordnung angepasst“ (siehe dazu auch „Raumordnung“).

Anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO 1990 in der z.Zt. gültigen Fassung anzuwenden.

Städtebauliche Lage nach § 30, § 34, § 35 BauGB

Das Baugebiet liegt z.Zt. im Außenbereich nach § 35 BauGB.

2.17. Raumordnung

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbeanspruchend, raumbeeinflussend) einzustufen. Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind daher zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2012 (LROP 2012) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Raumverträglichkeitsprüfung).

LROP 2012

Das LROP enthält folgende Ziele der Raumordnung, die die Planung konkret berühren:

- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung

RROP 2006, Zeichnerische Darstellung

Die Planung wird von folgenden Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2006 überlagert bzw. tangiert:

- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (Planz. 2.1)
- Vorsorgegebiet für Erholung (Planz. 3.1)
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (Planz. 4.2)
- Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (Planz. 5.1 / Dunumer Forst / westlich angrenzend)
- Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Planz. 10.23 / K 45 / Hauptstraße / südlich angrenzend)
- Regional bedeutsamer Busverkehr (Planz. 10.25 / südlich angrenzend)
- Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Planz. 11.2 / WEG Harlingerland)

Bei Vorsorgegebieten handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hervorgehoben zu berücksichtigen sind.

Vorranggebiete und -standorte sind Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind, sie sind einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung in der Regel nicht zugänglich. Die Vorrangfunktion darf durch nachfolgende Planungen und Maßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

In diesen Gebieten und an diesen Standorten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung.

RROP 2006, Beschreibende Darstellung

Die Beschreibende Darstellung des RROP enthält keine Festlegungen, die die Planung konkret berühren.

Prüfbemerkungen

Bei der Bauleitplanung ist das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung hervorgehoben zu betrachten. Inwieweit die weiteren Festlegungen des RROP 2006 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind, wird das weitere Verfahren ergeben.

Prüfergebnis

Die Bauleitplanung ist in Bezug auf das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nur dann raumverträglich, wenn der Trinkwasserschutz gewährleistet ist. Hier ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund erforderlich.

2.18. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen.

2.19. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Erweiterung des Trinkwasser-Leitungsnetzes wird, soweit erforderlich, vom OOWV durchgeführt.

2.20. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden.

2.21. Umweltbericht

Nach §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist dem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen.

2.22. Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP 2012)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreises Wittmund
- Landschaftsplan der Samtgemeinde Esens

2.23. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Kreisstraße 54 - Hauptstraße. Im Vorfeld wurde eine Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, durchgeführt. Hier wurde erklärt, dass vorhandene Betriebe weiterhin über die Zufahrten erschlossen werden können (Bestand-schutz).

