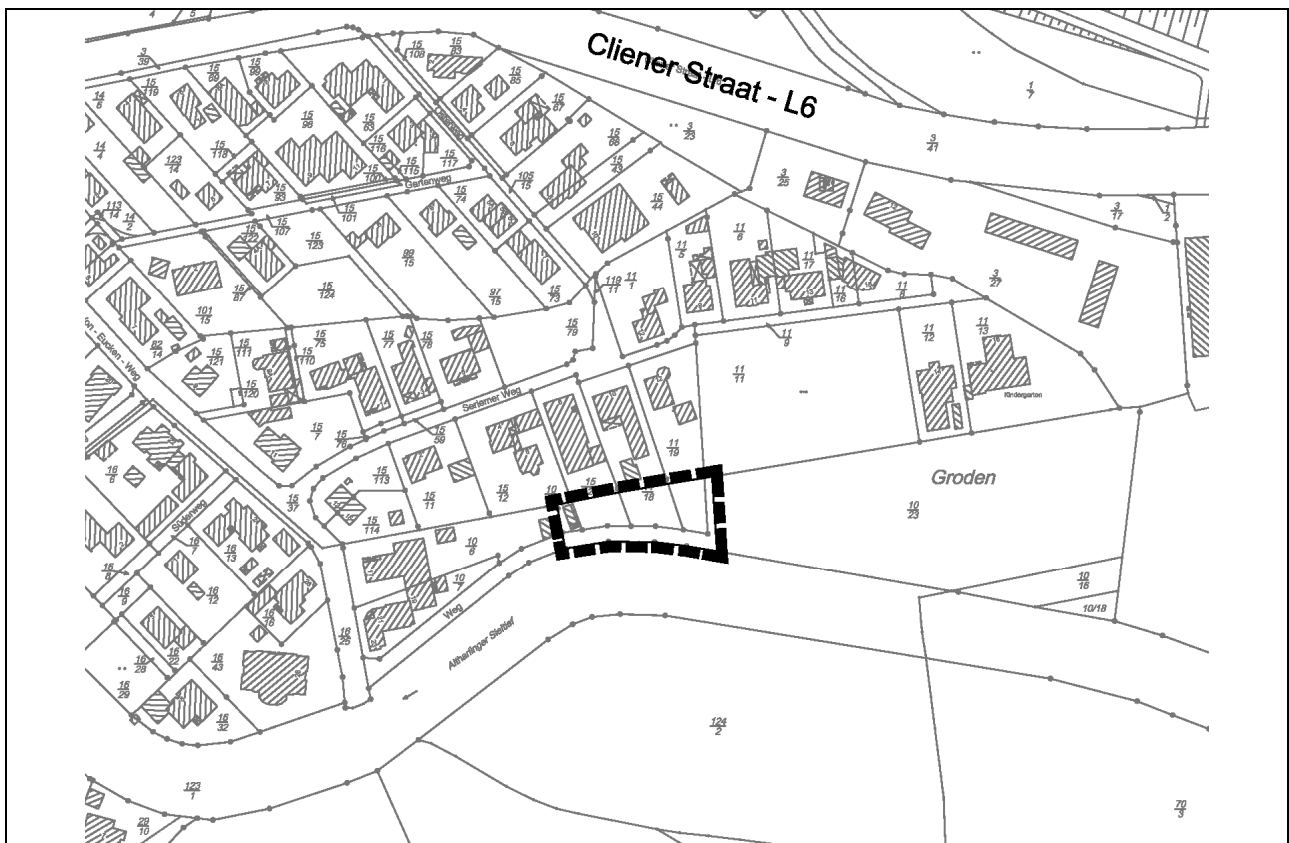


Samtgemeinde Esens

Landkreis Wittmund

Begründung zur 111. Änderung des Flächennutzungsplanes - Touristisches Wohngebiet Ortsmitte – Erweiterung - (zum Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Neuharlingersiel)



Übersichtsplan

April 2016

Feststellungsbeschluss

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG4

1.	EINLEITUNG.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Änderungsbereich	4
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	4
1.4.1	Raumordnung.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	5
1.5	Satzungen	5
1.6	Beschreibung des Plangebietes	6
1.7	Rahmenplanungen	6
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	8
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	8
3.1.2	Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung	9
3.2	Relevante Belange für die Abwägung.....	9
3.2.1	Belange der Raumordnung	9
3.2.2	Erschließung/Verkehrliche Auswirkungen.....	10
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	10
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild	10
3.2.5	Artenschutz	10
3.2.6	Klimaschutz	10
3.2.7	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
3.2.8	Archäologische Denkmalpflege	11
4.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	11
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	11
5.1	Ver- und Entsorgung	11
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	12

TEIL II DER BEGRÜNDUNG – UMWELTBERICHT	13
1. EINLEITUNG.....	13
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
1.3 Ziele des Artenschutzes	15
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	16
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	19
2.5 Eingriffsbilanzierung	19
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	20
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	20
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	20
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
3.1.3 Maßnahmen zur Überwachung.....	20
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21

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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Neuharlingersiel hat die Absicht, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 7. Änderung planungsrechtlich erfasste touristische Wohngebiet Ortsmitte durch Einbeziehung von Gartengrundstücken zu erweitern und abzurunden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 111. Flächennutzungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Größe von rd. 1.220 qm rundet das durch den Bebauungsplan Nr. 6, 7. Änderung erfasste Baugebiet im Südosten ab. Das Plangebiet erfasst das Flurstück 10/19, die rückwärtigen Flächen der Flurstücke 15/125, 11/18 und 11/19 sowie Teile des Flurstücks 10/23.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

❑ LROP 2012

Im Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung des 2012) wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

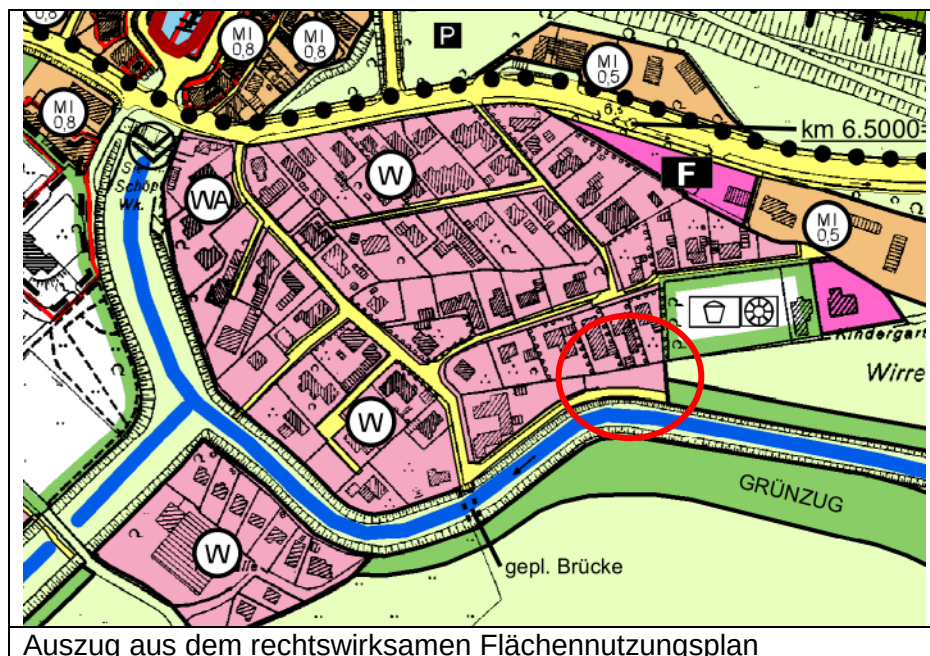
- ***Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.***
- ***In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.***

❑ RROP 2005

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist Neuharlingersiel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr gekennzeichnet. Die Flächen im Änderungsbereich sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die Randbereiche mit dem Neuharlinger Sieltief und dem Altharlinger Sieltief sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den Änderungsbereich bereits als Baufläche dar. Dargestellt ist eine Wohnbaufläche, die entsprechend der Zielsetzung für das Gesamtgebiet in ein Sondergebiet umgewandelt werden soll.



1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

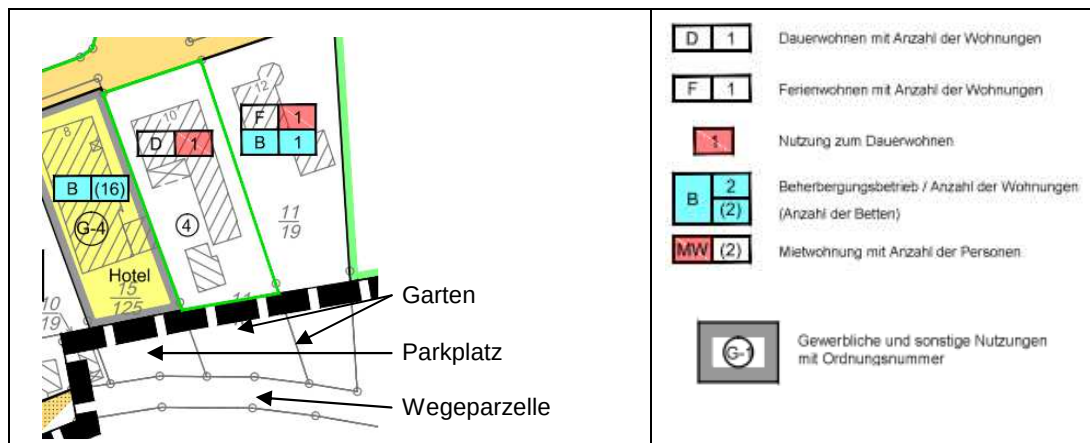
Für die Flächen im Änderungsbereich gilt derzeit kein Bebauungsplan. Das bereits planungsrechtlich erfasste touristische Wohngebiet Ortsmitte gehört bisher zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „L 6 – Neuharlinger/Altharlinger Sieltief“ mit der 6. Änderung aus dem Jahre 2012, der auf den überwiegenden Flächen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausweist. Der Bebauungsplan wurde durch den B-Plan 6, 7.Änderung geändert mit der Zielsetzung, ein Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet Ortsmitte“ festzusetzen. Im Süden befinden sich eine öffentliche Grünfläche „Spiel- und Bolzplatz“ und eine öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“.

1.5 Satzungen

Die Satzung der Gemeinde Neuharlingersiel vom 14.12.2007 zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB erstreckt sich überwiegend auf die bebauten Bereiche mit Fremdenverkehrsfunktion im Ortsteil Neuharlingersiel. Zielsetzung der Satzung ist die Vermeidung von negativen Ausdehnungen durch Zweitwohnungen. In der Satzung wurde eine Genehmigungspflicht für die Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) festgelegt.

1.6 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Nordseeheilbad Neuharlingersiel nördlich des Altharlinger Sieltiefs und gehört zum zentral gelegenen touristischen Wohngebiet Ortsmitte. Es handelt sich um die rückwärtigen Flächen der Grundstücke Serierner Weg 8, 10 und 12 sowie um eine rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Von-Eucken-Weg 17. Auf dem Grundstück Serierner Weg 8 befindet sich ein Hotel, die übrigen Grundstücke werden durch Wohngebäude mit Dauerwohnungen und Ferienwohnungen genutzt. Die Flächen im Plangebiet sind durch einen Parkplatz und Nebengebäude in Teilen bereits versiegelt. An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs befindet sich ein offener Graben auf den Flurstücken 11/18 und 11/19. Die südliche geplante Wegeparzelle stellt sich als Grünfläche mit Baumbestand dar.



1.7 Rahmenplanungen

Im **Baulichen Entwicklungskonzept** des Nordseeheilbades Neuharlingersiel¹ ist als Zielsetzung festgelegt, den Wirtschaftsfaktor Tourismus auf dem vorhandenen Niveau zu halten und behutsam zu steigern, Dauerwohnraum für Einpendler und verkleinerte Haushalte zu schaffen sowie das gewachsene Ortsbild und seinen ländlichen Charakter zu erhalten.

Im **Gesamtkonzept Wohnen und Gästebeherbergung**² wurde ein Entwicklungskonzept für den zentralen Ort Neuharlingersiel erstellt. Hier wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 als Zielsetzung ein Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet“ mit ca. 70 % Tourismusvermietung und sonstiges Gewerbe und 30 % Dauerwohnen mit mindestens einer Dauerwohnung pro Grundstück festgelegt. Die Flächen im Plangebiet sind noch nicht mit einbezogen, da diese bisher noch nicht bauleitplanerisch erfasst sind. Bei der Fortschreibung des Gesamtkonzeptes sind die Flächen im Plangebiet in das Sonstige Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet“ mit einzubeziehen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

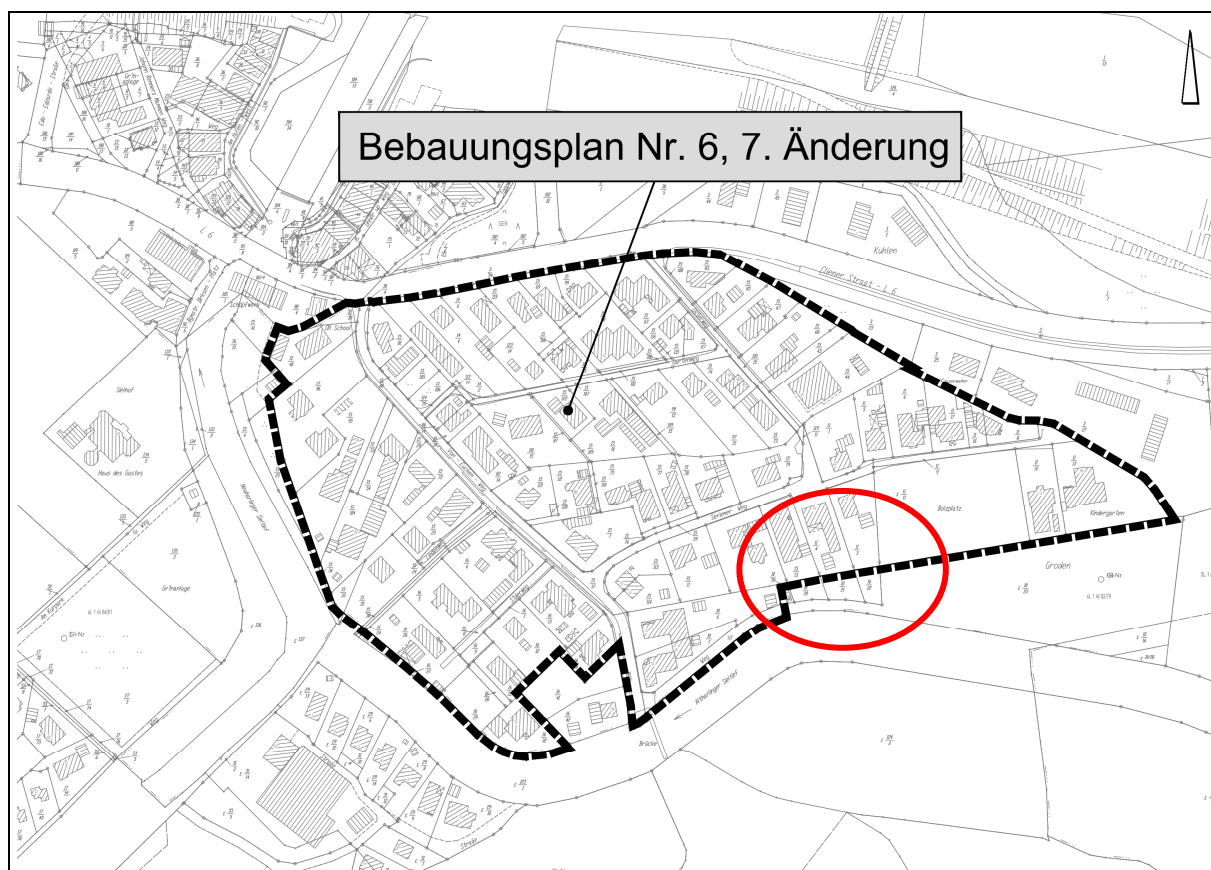
Die Gemeinde Neuharlingersiel hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „L 6 – Neuharlinger/Altharlinger Sieltief“ durchgeführt. Insbesondere soll durch die Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen im zentralen Bereich des Nordseeheilbades Neuharlingersiel folgende Zielsetzung erreicht werden:

¹ Thalen Consult, Stau 91, 26122 Oldenburg, Oktober 2002

² NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg, September 2014

- die Sicherung der ortstypischen Gebietsstruktur, die sich durch das in den Küstengebieten typische Merkmal des vom Eigentümer selbst bewohnten Wohngebäudes mit gleichzeitiger Vermietung an Touristen auszeichnet,
- die Sicherung der im Gesamtkonzept festgelegten Entwicklungsziele zur Beibehaltung einer verträglichen Mischung zwischen Dauerwohnen und Gästebeherbergung,
- die Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus.

Die angestrebte Mischung aus Dauerwohnen und Touristischen Wohnen soll durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 basiert auf dem Ursprungsplan Nr. 6 – ausgenommen eines Grundstücks, für das ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan rechtskräftig ist. Der Geltungsbereich erfasst damit die Grundstücke in der Ortsmitte, die überwiegend durch das touristische Wohnen mit einer Nutzung aus Ferienwohnen und Dauerwohnen gekennzeichnet sind. Hierzu gehören i.d.R. neben den bebauten Flächen auch die Gartengrundstücke. Ausgenommen von dem o.g. B-Plangebiet sind 3 Gartengrundstücke im Südosten am Serierner Weg sowie eine rückwärtige Teilfläche im Anschluss an ein Grundstück am Von-Eucken-Weg.



Durch diese Bauleitplanung sollen die Gartengrundstücke und die Teilfläche zur Erweiterung des Touristischen Wohngebietes Ortsmitte als Sondergebiet bauleitplanerisch gesichert werden. Eine Abrundung der Siedlungsentwicklung im Südosten durch Einbeziehung der Gartengrundstücke und der Teilfläche wird als Maßnahme der Innenentwicklung für sinnvoll gehalten, um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Hinsicht führt die Einbeziehung der Gartengrundstücke in den Geltungsbereich zu Festsetzungen, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Der einzubeziehenden Restflächen der Grundstücke gehören jeweils zu einem Flurstück, dass mit dem überwiegenden Anteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 7. Änderung liegt und somit eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen ist. Eine Einbeziehung in das Touristische Wohngebiet Ortsmitte mit der Ausweisung von Sondergebieten ist daher sinnvoll. In diesem Zusammenhang ist auch die südlich angrenzende Wegefläche mit einzubeziehen, um die Fortführung der im Bebauungsplan Nr. 6, 6. bzw. 7. Änderung als Verkehrsfläche festgesetzten Fuß- und Radwegverbindung planerisch zu sichern. Weiterhin soll zur Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Oberflächenentwässerung ein öffentlicher Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen werden. Die planungsrechtliche Beordnung der Abrundungsfläche erfolgt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Touristisches Wohngebiet Ortsmitte – Erweiterung“ mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO.

Zur Entwicklung des Sondergebietes aus dem Flächennutzungsplan, der für den betreffenden Bereich eine Wohnbaufläche darstellt, wird die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine frühzeitige Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 33 wird verzichtet, da die Unterrichtung und Erörterung bereits im Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt ist. Die Gemeinde Neuharlingersiel hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 7. Änderung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Informationsveranstaltung und durch einen Aushang im Bürgerbüro durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet. Die Erweiterung des touristischen Sondergebietes Ortsmitte um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 ist Ergebnis der vorgenannten Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33, die zuvor Teil einer angrenzenden Fläche waren, wurden im Jahre 1998 dazugekauft und sind bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Die Grundstückseigentümer haben im Beteiligungsverfahren eine Einbeziehung in die 7. Änderung des B-Planes Nr. 6 angeregt. Da eine Erweiterung des Änderungsbereichs nicht möglich ist, erfolgt die planungsrechtliche Beordnung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Für den Entwurf der 111. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nunmehr die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von privater Seite wurde eine Stellungnahme von einem Rechtsanwalt abgegeben, der ein Mitglied einer Erbgemeinschaft vertritt. Die Einwender haben Bedenken gegen den geplanten Fuß- und Radweg am südlichen Rand des Plangebietes, da die Herstellung die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung erschweren würde.

In der Flächennutzungsplanänderung ist keine Verkehrsfläche Fuß- und Radweg dargestellt. Bei der in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es lediglich um die planerische Ausweisung eines Fuß- und Radweges. Die Herstellung kann nur mit Zustimmung des Eigentümers vorgenommen werden und steht damit nicht konkret an. Eine konkrete Erschließungsfunktion der Anliegergrundstücke ist dadurch nicht vorgesehen. Der Randstreifen am Altharlinger Sieltief muss daneben als Unterhaltungs- und Räumstreifen für das Gewässer II. Ordnung frei bleiben. Planerisch besteht das Ziel, entlang des Sieltiefs einen Wanderweg in östliche Richtung später einmal herzustellen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist daher optional zu betrachten. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit den o.g. Aussagen die Bedenken ausgeräumt werden können.

3.1.2 Ergebnisse der Fachbehördenbeteiligung

Von den Fachbehörden sind 10 Stellungnahmen eingegangen, davon 4 ohne Anregungen und Hinweise. Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden wie folgt abgewogen:

- Seitens der Fachbereiche Bauen, Untere Deichbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Bauleitplanung und Raumordnung/Landesplanung des Landkreises Wittmund bestehen keine Anregungen und Bedenken.
- Die Hinweise der Untere Wasserbehörde und der Sielacht Esens zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen.
- Seitens des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.
- Die Hinweise des OOWV werden beachtet. Die Hauptversorgungsleitungen liegen außerhalb des Plangebietes.
- Die allgemeinen Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zum Umgang mit Bodenfunden werden in die Planunterlagen aufgenommen.
- Die Hinweise der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zum Umgang mit Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich der klassifizierten Straßen werden zur Kenntnis genommen. Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.

3.2 Relevante Belange für die Abwägung

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die Planung zur Förderung und Steuerung der Gästebeherbergung entspricht den Entwicklungszielen des LROP 2012. Die mit dieser Planung beabsichtigte Steuerung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung sowie die Erhaltung prägender Siedlungsstrukturen und gleichzeitiger Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten zur Minimierung der Inanspruchnahme von Freiräumen steht mit den Belangen der Raumordnung in Einklang.

Die Randbereiche des Plangebietes mit Anschluss an das Altharlinger Sieltief sind im RROP als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der im Plangebiet bereits versiegelten und mit Nebengebäuden bebauten Flächen ist eine Vorbelastung vorhanden. Der Vorsorgegedanke wird durch die Einbeziehung des Plangebietes in das Touristische Wohngebiet Ortsmitte nicht nennenswert betroffen.

3.2.2 Erschließung/Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Anbindung der rückwärtigen Flächen ist über die vorhandenen Grundstücke mit Anbindung an den Serierner Weg und Von–Eucken-Weg gesichert. Durch die Erweiterung des Touristischen Wohngebietes Ortsmitte ergeben sich keinen nennenswerte Auswirkungen auf die verkehrliche Situation, da durch die Erweiterung des Baugebietes nur wenige zusätzliche Wohneinheiten möglich sind.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die Bestimmungen der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Sielacht Esens zur Freihaltung der Räumuferzone entlang des Altharlinger Sieltiefs und des Neuharlinger Sieltiefs werden beachtet. Planerisch besteht das Ziel, entlang des Sieltiefs einen Wanderweg in östlicher Richtung später einmal herzustellen. Die Festsetzung der Verkehrsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung ist daher optional zu betrachten, eine kurzfristige Umsetzung ist nicht beabsichtigt. Die Hinweise zur Umsetzung eines Fuß- Und Radweges im Gewässerrandstreifen werden in der Erschließungsplanung beachtet. Der Gewässerrandstreifen wird in der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen.

Die Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung wurden durch ein Fachbüro geprüft. Zur schadlosen Oberflächenentwässerung ist vorgesehen, die vorhandenen Gräben im Touristischen Wohngebiet Ortsmitte weitestgehend zu erhalten und nur dann zu überplanen, wenn diese durch Umsetzung von Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes nicht mehr benötigt werden.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild

Durch die Erweiterung des Touristischen Wohngebiets Ortsmitte wird der Siedlungsrand in Richtung Südosten erweitert und die Bebauung kann an das Altharlinger Sieltief näher heranrücken. Durch die vorhandenen baulichen Anlagen im Südwesten liegt jedoch bereits eine Vorbelastung vor, so dass die Erweiterung lediglich zu einer Abrundung der Bebauung führt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 ist eine Versiegelung der Grundstücke im Änderungsbereich bis zu rd. 50 % des Baugrundstücks möglich. Durch die Möglichkeit der zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet ergibt sich ein Kompensationserfordernis, dass auf externen Flächen auszugleichen ist.

3.2.5 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein für die Umsetzungsebene. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist erkennbar, dass der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen.

3.2.6 Klimaschutz

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 33 werden keine speziellen Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Die durch diese Planung ermöglichte Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung trägt jedoch dem Klimaschutz Rechnung.

3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen mit ergänzender Infrastruktur im touristischen Sondergebiet Ortsmitte im Grundsatz nicht ändert, sondern planungsrechtlich nur gesichert wird, geht die Gemeinde davon aus, dass der Schutzanspruch für das Sonstige Sondergebiet „Touristische Wohngebiet Ortsmitte“ im Hinblick auf Immissionen mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gleich zu setzen ist. Dieser Schutzanspruch ist auch für die Erweiterungsfläche im Änderungsbereich anzusetzen.

3.2.8 Archäologische Denkmalpflege

Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 11 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen, verwiesen.

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Für den Änderungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“ dargestellt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung werden. Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO für die Zufahrt und Abstellmöglichkeit der Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der zuständigen Kläranlage stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 111. Flächennutzungsplanänderung:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 111. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Esens, den

.....

Samtgemeindebürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG – UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Mit der 111. Flächennutzungsplanänderung wird südöstlich der Ortslage von Neuharlingersiel die Erweiterung der Bebauung durch Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“, vorbereitet. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 33 aufgestellt, in dem detailliertere Festsetzungen getroffen werden wie eine öffentliche Verkehrsfläche als Rad- und Fußwegeverbindung und eine öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Zwecken der Oberflächenentwässerung.

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 1.220 m².

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.	Für die Planung werden Ortsrandbereiche, die einer Gartennutzung bzw. bereits als Parkplatz mit Nebenanlagen genutzt werden, beansprucht.
§1a Abs. 3 BauGB: Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ...	Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden in Bauflächen umwandelt, wobei bei es zu Neuversiegelungen und Flächenbeanspruchungen kommt.

§1a Abs. 4 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete schließen nördlich der Ortslage an, negative Auswirkungen sind mit der Planung wegen der Lage und der Entfernung aber nicht zu erwarten.
§1a Abs. 5 BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine vorbelastete, teilweise bereits versiegelte Fläche genutzt wird und nur kleinteilige Erweiterungen vorgesehen sind.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass • die biologische Vielfalt, • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen als Garten genutzten und teilweise versiegelten, bebauten Bereich. Mit der Inanspruchnahme der Gartenflächen in Bauflächen sind Beeinträchtigungen der Boden- und Naturhaushaltsfunktionen in geringem Umfang zu erwarten.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen • seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers), • seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht sowie • Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, land- und forstwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen) so weit wie möglich vermieden werden.	Zum Schutz des Bodens sowie seiner Funktionsfähigkeit ist die Beanspruchung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Diesem Grundsatz wird durch die Nutzung eines bereits teils versiegelten Geländes Rechnung getragen. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens erfolgen kleiflächig, Eingriffe ergeben sich nur in geringem Umfang.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1WHG) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.	Eine Änderung der Oberflächenentwässerung ist in Zusammenhang mit den angrenzenden Bauflächen geplant. In dem durch ein Fachbüro erstellten Entwässerungskonzept ist vorgesehen, die vorhandenen Entwässerungsanlagen zu ergänzen. Der vorhandene, offene Graben im Plangebiet kann erst überbaut werden, wenn dieser nach Umsetzung von Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes nicht mehr benötigt wird.

<i>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</i>	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Mit der Umsetzung des Sondergebietes zur Entwicklung bzw. Ergänzung der touristischen Wohnnutzung werden keine relevanten Emissionen erwartet.
<i>Schutzgebiete, geschützte Objekte,</i>	
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.	

1.3 Ziele des Artenschutzes

❑ Rechtliche Grundlage

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten.
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten.
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten.
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

❑ Potentiell betroffene Artengruppen im Plangebiet

Die rückwärtigen, offenen Gartenflächen (Scherrasen) und die Wegeparzelle im Übergang zum Altharlinger Sieltief mit Einzelgehölzen können Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Brutvögeln sein.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten. Dennoch sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt (einzelne Arten sind auch streng geschützt, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind auch die besonders geschützten den streng geschützten Arten gleichgestellt).

Lebensraum- und Quartiersfunktionen für Fledermäuse sind im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgeprägt, Gehölze kommen nur randlich am Altharlinger Sieltief vor. Mit dem Sieltief bestehen aber auch Jagd- und Nahrungsreviere für Fledermäuse.

❑ Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bei einer Überbauung der rückwärtigen Gartenflächen sowie bei Fällung von Einzelgehölzen sind Tötungen von Tieren und Zerstörungen von Nestern zu vermeiden, in dem Bauausführungen außerhalb der Gelegezeiten im Frühjahr stattfinden (vgl. auch Vermeidungsmaßnahmen).

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Mit dem Übergang zur freien, landwirtschaftlich geprägten Landschaft und dem Erhalt von gewässerparallelen Gehölzen sind im Umfeld geeignete Strukturen gegeben, so dass der Verbotstatbestand hier nicht zum Tragen kommt.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der Siedlungsrandlage und der zu erwartenden Siedlungstoleranten Arten nicht anzunehmen.

Vorkommen von streng geschützten Arten anderer Artengruppen, z.B. Amphibien oder Libellen sind im Plangebiet aufgrund des Biotoppotentials und der Standortansprüche der Arten nicht zu erwarten.

Somit stehen zusammenfassend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - der Planung dauerhaft nicht entgegen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst den versiegelten, rückwärtigen Bereich eines Hotels sowie rückwärtige Gartenbereiche, die als offene Scherrasenflächen genutzt werden. Auf dem Flurstück 10/19 ist eine Nebenanlage vorhanden. Zwischen der bestehenden Bebauung und den rückwärtigen Gartenflächen ist ein Graben ausgeprägt, der aber im westlichen Teil (Parkplatz des Hotels) bereits verrohrt ist. Im östlichen Abschnitt sind lediglich die Zufahrten verrohrt.

Der Übergang zum Altharlinger Sieltief umfasst offene Bereiche der Wegeparzelle, die als Grünfläche genutzt wird. Am Ufer des Sieltiefs stehen im westlichen Bereich einzelne Gehölze, der östliche Bereich ist offen.

Kenntnisse über die Fauna liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Biotopausstattung in den Gärten mit den Scherrasenflächen und Einzelgehölzen eine siedlungstypische Brutvogelgemeinschaft ausgeprägt ist. Seltene oder störungsempfindliche Offenlandarten bzw. Brutvögel sind aber auf Grund der unmittelbaren Bebauung und Gartennutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bewertung des Landschaftsrahmenplans⁴: Das Plangebiet im Siedlungsraum wird nicht gesondert hervorgehoben, als Entwicklungsziel ist für das Sieltief eine naturnahe Gestaltung von Fließgewässern ausgewiesen. Die südlichen landwirtschaftlichen Flächen werden als Rastgebiet für Wiesenvögel bewertet.

Boden, Wasser, Klima/Luft

Bei den Böden des Plangebietes⁵ handelt es sich um Kalkmarschböden aus marinen, kalkhaltigen Schluffen und Tonen. Die Böden des Plangebietes liegen innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden aufgrund hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

⁴ Landkreis Wittmund: Landschaftsrahmenplan, 1999

⁵ Geodatenzentrum Hannover: NIBIS Kartenserver

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht ausgebildet, am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet bei etwa 180 mm/Jahr, der durchschnittliche Grundwasserflurabstand beträgt 6 bzw. 14dm (Grundwasser-Hoch- und Tiefstand). Aufgrund der Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten ist das Schutzpotal hoch.

Neuharlingersiel ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Küste geprägt durch ein bevorzugendes Reizklima. Während der Siedlungsraum mit den überbauten und versiegelten Flächen geprägt ist von höheren Temperaturen, geringerer nächtlicher Abkühlung und niedrigerer Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten sind die südlich anschließenden Flächen dem Freilandklima der Marschen zuzuordnen, gekennzeichnet durch die große Einwirkung der Winde.⁶

Landschaft

Das unmittelbare Plangebiet wird im westlichen Bereich bereits durch eine Parkplatznutzung bestimmt, während die östlichen und südlichen Flächen noch der Garten- bzw. Grünflächenutzung als Scherrasen unterliegen. Nach Norden schließt der Siedlungsraum von Neuharlingersiel mit der Wohnbebauung und den touristischen Nutzungen der Grundstücke mit Hotels, Ferienwohnungen und Pensionen an. Nach Süden schließt die freie landwirtschaftlich geprägte, offene Marschlandschaft an, die über das Altharlinger Sieltief erlebbar ist.

In der Bewertung des Landschaftsrahmenplans werden keine Bereiche herausgestellt.

Mensch

Die Erweiterung mit touristischem Wohnen entspricht der Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion des Ortes. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlichen und westlichen Grundstücke, während die gewässerparallele Wegeparzelle als Rad- und Fußwegeverbindung mit dem Serierner Weg verbunden ist. Eine relevante Vorbelastung durch Lärm- oder Geruchsemissionen liegt nicht vor.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet umfasst an Sachgütern den bestehenden Parkplatz mit Nebengebäude.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit für den Menschen, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, bzw. der touristischen Ausprägung des Raumes.

Das Plangebiet umfasst eine bauliche Anlage und versiegelte Flächen des Parkplatzes sowie unversiegelte Bereich der rückwärtigen Gärten und Wegeparzelle. Wichtige Wechselbeziehungen bestehen somit zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft mit dem unmittelbar angrenzenden Altharlinger Sieltief.

⁶ Landkreis Wittmund: Landschaftsrahmenplan, 1999

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die bereits bestehende touristische Nutzung der westlichen Parkplatzfläche sowie der angrenzenden Nutzung des Siedlungsraumes von Neuharlingersiel geprägt. Auch bei Nicht-Umsetzung der Planung wird von einem Fortbestand der derzeitigen touristischen und gärtnerischen Nutzung ausgegangen.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung erweitert die im Norden ausgeprägte Nutzung mit touristischem Wohnen auf die rückwärtigen Bereiche.

Gegenüber der bestehenden Nutzung ist im Westen keine erhöhte Flächeninanspruchnahme gegeben, da die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist und als Parkplatz genutzt wird sowie mit einem Nebengebäude bebaut ist. Der östliche Bereich wird derzeit als offener Gartenbereich genutzt. Die Flächen im Plangebiet werden in Bauflächen eines Sondergebietes umgewandelt.

Mit der Darstellung eines touristischen Wohngebietes werden in einem geringen Flächenumfang versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften, der Boden- und Bodenwasserfunktionen vorbereitet. Die rückwärtigen Gartenflächen werden in Anspruch genommen und können teilweise bebaut werden, teilweise als Gärten weiterhin genutzt werden. Der Graben soll zunächst zur Aufrechterhaltung der Oberflächenentwässerung als offenes Gewässer bestehen, jedoch kann der Graben seine Funktion verlieren, wenn Maßnahmen aus dem Oberflächenentwässerungskonzept umgesetzt werden. Für diesen Fall ist bereits festgesetzt, dass die Wasserfläche in Baufläche umgewandelt wird (s. Festsetzung). Daher wird im Folgenden bereits die Nachnutzung des Grabens als Baufläche mit Verlust des Grabens als Vegetationsstandort und Lebensraum in die Eingriffsbeurteilung eingestellt.

Das Landschaftsbild ändert sich insofern, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen nach Süden erweitert werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auf dieser begrenzten Flächen wird jedoch wegen des bestehenden Siedlungsumfeldes und der Kleinteiligkeit nicht angenommen.

Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter sind mit der Erweiterung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine relevante Lärmentwicklung zu erwarten ist.

Sollten sich Hinweise bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten auf ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) ergeben, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem zuständigen Archäologen des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Auswirkungen, die sich aus der Realisierung dieses Bebauungsplanes Nr. 33 ergeben können, wurden dargelegt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt aufgezeigt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der 111. Flächennutzungsplanänderungen werden keine konkreten Maßnahmen dargestellt, so dass im Weiteren auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 verwiesen wird, die wie folgt zusammenzufassen sind:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den teilweise bereits versiegelten, rückwärtigen Grundstücken,
- Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen bei Gehölzfällungen,
- Aufrechterhaltung der Wegeverbindung parallel des Altharlinger Sieltiefs,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Oberflächenentwässerung.

2.5 Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung der Eingriffsfolgen wird eine Bilanzierung der eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages durchgeführt, wobei die konkreten Flächenaufteilungen und Festsetzungen aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 33 zugrunde gelegt werden. Die Bewertung des Bestandes und der Planung erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.⁷

Flächenwert – Bestand

Biotoptyp	Größe m²	Wert	Flächenwert
Gartenfläche (Scherrasen)	540	1	540
Versiegelter Stellplatz mit Nebengebäuden	283	0	0
Graben	67	2	134
Wegeparzelle mit Scherrasen , randlich Gehölze	330	2	660
Summe eingriffsrelevanter Flächen	1.220		1.334

Flächenwert – Planung (Werte gerundet)

Festsetzung gemäß B-Plan Nr. 33	Größe m²	Wert	Flächenwert
Sondergebiet: touristisches Wohngebiet Ortsmitte	806		
davon: Versiegelte Fläche (rd. 50%)	403	0	0
Grünfläche, Garten	403	1	403
Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	330		
davon: Versiegelte Fahrbahn (rd. 50%)	165	0	0
Verkehrsgrünfläche (rd. 50%)	165	1	165
öffentliche Grünfläche (GFL)	84	1	84
	1.220		652

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung verdeutlicht, dass der Flächenwert nach Realisierung der Bebauung – versiegelungsbedingt - abnimmt. Es besteht ein Defizit von 682 Wertpunkten. Ein externer Ausgleich wird erforderlich.

⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist es, das vorhandene touristische Wohngebiet Ortsmitte durch Einbeziehung von Gartengrundstücken zu erweitern. Dazu wird im rückwärtigen Raum bestehender Wohnnutzungen und touristischer Nutzungen ein Sondergebiet dargestellt. Aufgrund der Arrondierung des Änderungsbereiches im gesamträumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden touristischen Wohngebiet Ortsmitte ergeben sich keine Alternativen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Als Grundlagen wurden der Landschaftsrahmenplan (1999) sowie gängiges Kartenmaterial ausgewertet. Die Biotoptypen wurden auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen erfasst.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.

Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.1.3 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde Neuharlingersiel kann im Zuge der Bauabnahme die Vorgaben des Bebauungsplanes zeitnah überprüfen und über Stichproben die Umsetzung der Festsetzungen auf den Flächen und angrenzender Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Neuharlingersiel wird mit der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes in Ergänzung der bestehenden Wohnnutzungen und touristischen Nutzungen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet“ in einer Größe von 1.220 m² dargestellt.

Von der Darstellung des Sondergebietes werden Flächenversiegelungen auf derzeit teilweise bereits versiegelten und bebauten, teils als Scherrasen genutzten rückwärtigen Gartenflächen vorbereitet. Vor allem auf den bisher offenen Scherrasenflächen und dem ausgeprägten Graben sind mit der Flächeninanspruchnahme und der Versiegelung Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Externe Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

Es sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten, um Tötungen von Vögeln durch gegebenenfalls notwendige Gehölzfällungen zu vermeiden.

Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine relevante Lärmentwicklung erfolgt.