

Samtgemeinde Esens

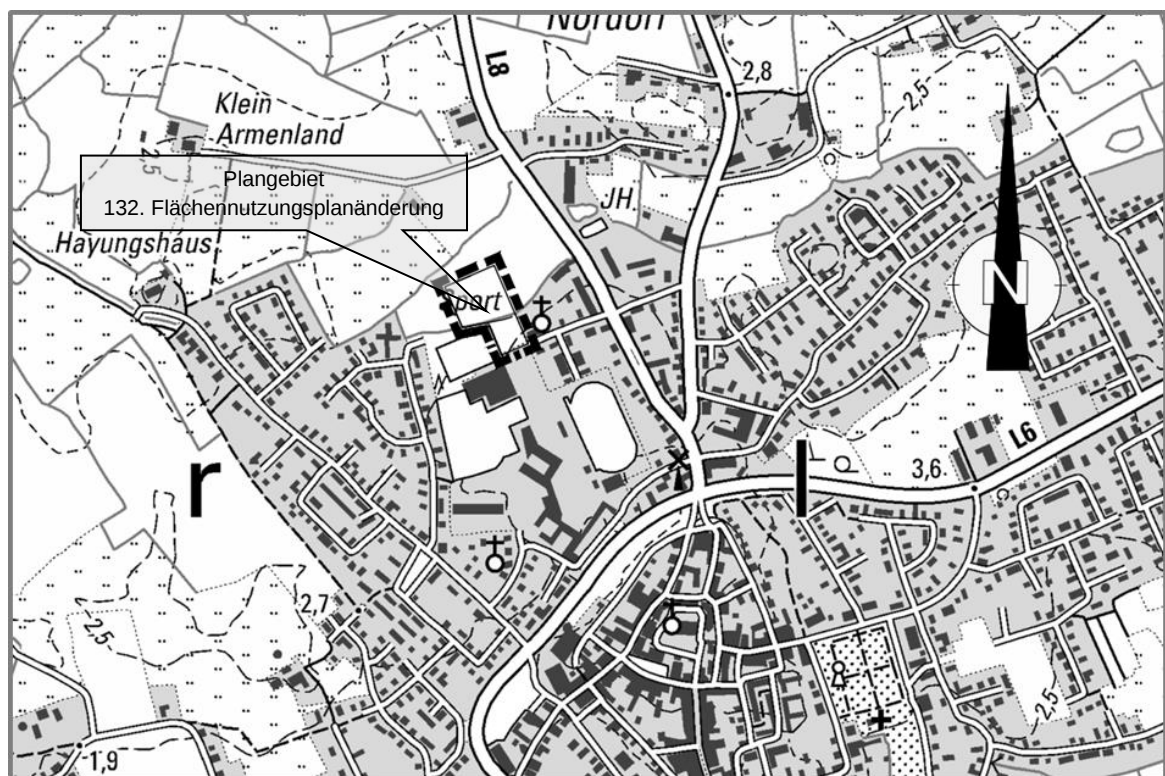
Landkreis Wittmund



132. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit anliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 22.10.2018

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Landesraumordnung	5
3.2	Regionale Raumordnung	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung.....	7
4.1	Bebauungspläne	7
5	Bestehende und geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
6	Natur und Landschaft	9
7	Beteiligungsverfahren	12
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	12

P:\Esens\Kika_esens\FNP\esens_fnp132_bg_22_10_2018.docx 23.10.2018 10:43:00

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der 132. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte für insgesamt sechs Gruppen in der Stadt Esens.

Mit der Planung wird das Angebot an Kinderkrippenplätze (Kinder bis 3 Jahre) und Kindergartenplätzen (Kinder bis 6 Jahre) erhöht und damit der anhaltend hohen Nachfrage entsprochen. Hierbei handelt es sich um zwei Krippengruppen sowie um vier Kindergartengruppen. Mit der Realisierung der Kindertagesstätte wird eine KindergartenÜbergangslösung mit Containern am Kindergarten „An der Eisenbahn“ aufgegeben.

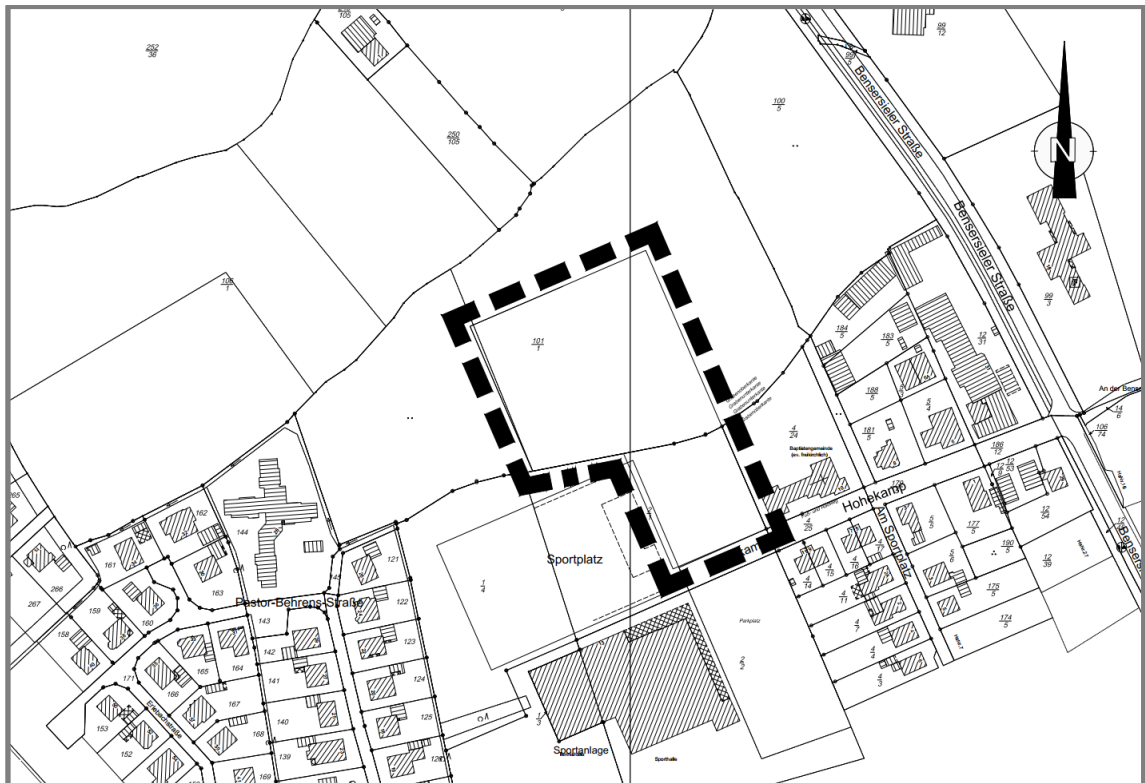
Da es sich bei dem neuen Standort um den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, müssen für die Realisierung des Vorhabens die erforderlichen Baurechte geschaffen werden. Dazu erfolgt die vorliegende 132. Flächennutzungsplanänderung, bei der das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt wird.

Die 132. Flächennutzungsplanänderung erfolgt zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Neubau einer Kindertagesstätte in der Straße Hohekamp in Esens“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Esens und liegt nördlich der Straße „Hohekamp“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1, 2 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.



Lage des Änderungsbereiches

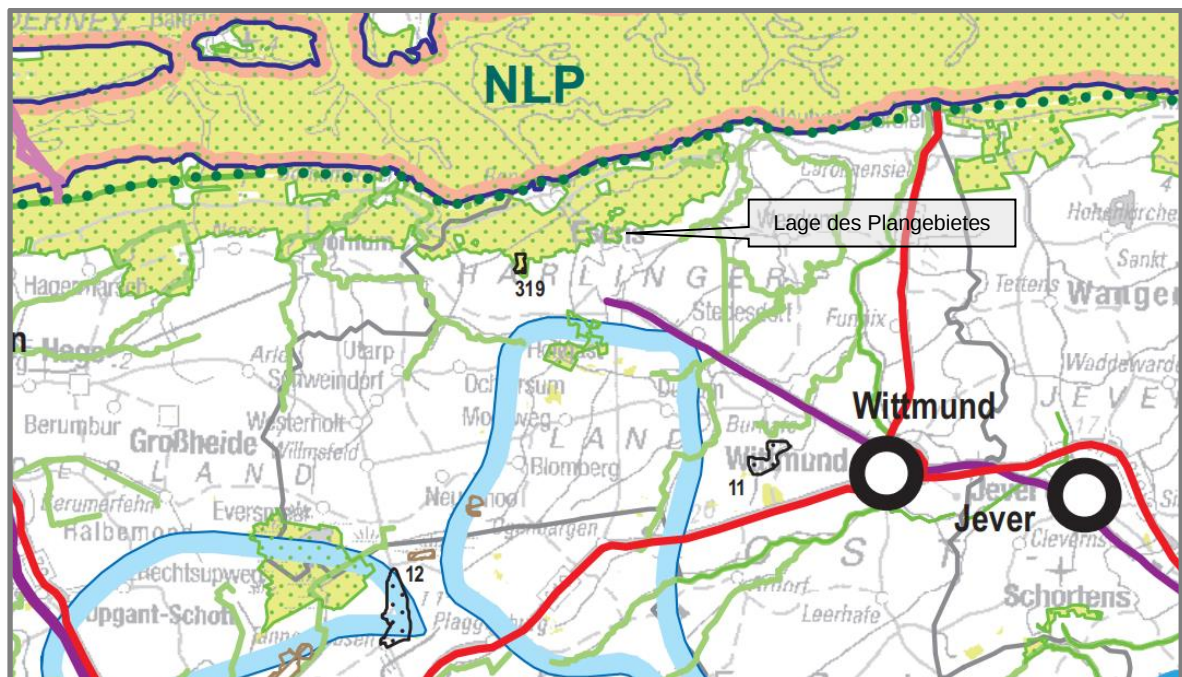
3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Die zeichnerische Darstellung des NLROP trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet. Die Stadt Esens wird nicht von der Einteilung in das System der zentralen Orte erfasst. Nördlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet V 63, bzw. das Landschaftsschutzgebiet LSG WTM 00025, dessen Belange zu beachten sind. Vor diesem Hintergrund wird eine Verträglichkeitsvorprüfung erstellt.

Folglich steht die vorliegende 132. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der niedersächsischen Raumordnung nicht entgegen.



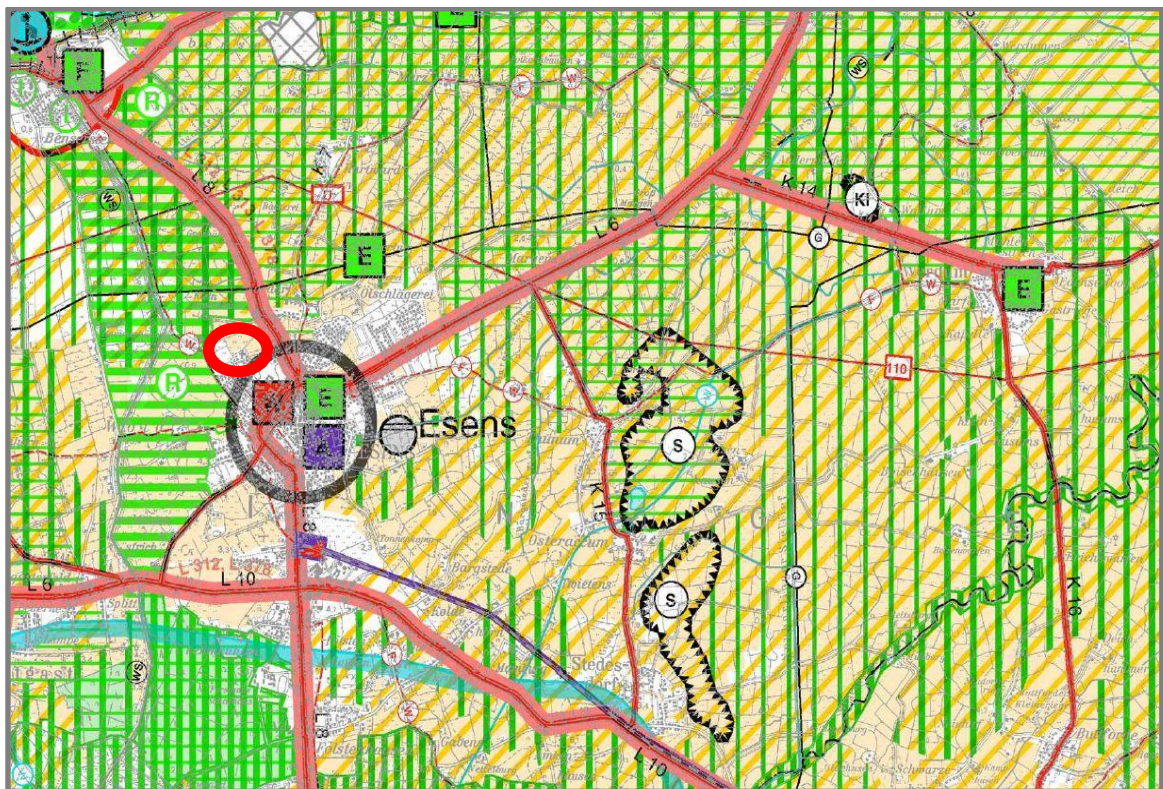
Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

3.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Esens wird durch das regionale Raumordnungsprogramm als Grundzentrum festgelegt. Ferner wird Esens als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

In ausreichender Entfernung befindet sich nordwestlich ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Weiterhin verläuft östlich in einem Abstand eine Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

Das o.g. Vorranggebiet für die Erholung entfaltet die Bindungswirkung von Grundsätzen der Raumordnung. Die vorliegende Planfassung sieht lediglich eine kleinräumige Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes vor, der angestrebte Flächenentzug ist seiner Größenordnung nach als unwesentlich zu betrachten und hat damit keine erkennbaren Auswirkungen auf den Erholungswert innerhalb des Vorranggebietes.

Die Belange der Raumordnung stehen daher den Zielen dieser Bauleitplanung nicht entgegen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird zurzeit im nördlichen Bereich als Einsaatgrünland für die Landwirtschaft und im südlichen Teilbereich als Bolzplatz verwendet. Südlich bis östlich liegen direkt an das Plangebiet Siedlungsbereiche der Stadt Esens an. Diese bestehen neben einem Sportplatz aus weiteren mehreren Gemeinbedarfseinrichtungen zusammen. Hierbei handelt es sich um eine Freikirche im Osten sowie um schulische Einrichtungen im Süden. Nördlich des Plangebietes liegen weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.



Luftbild des Plangebiets

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Hohekamp“, über welche die Anbindung in den Ortskern von Esens sowie an den überörtlichen Verkehr gewährleistet wird.

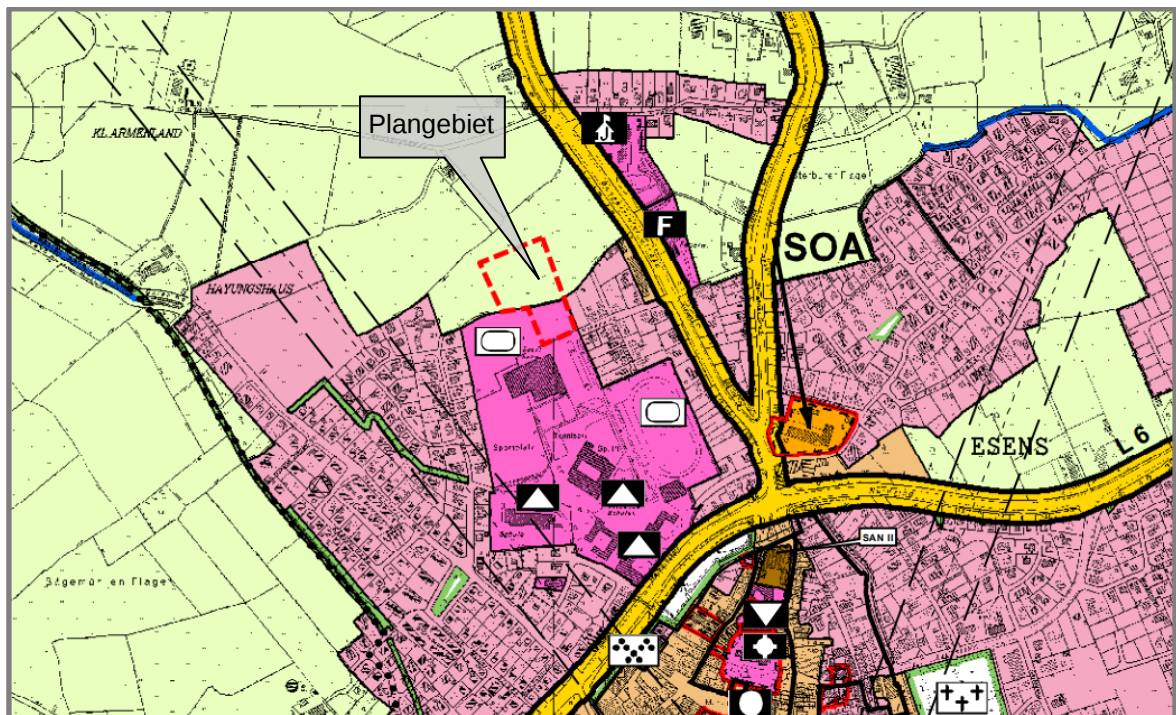
Derzeit sind keine sich innerhalb des Plangebiets befindlichen Altablagerungen und/oder Altstandorte bekannt.

4.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die für das Vorhaben benötigten Baurechte bereitzustellen.

5 BESTEHENDE UND GEPLANTE DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Der Flächennutzungsplan der Stadt Esens stellt das Plangebiet im südlichen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar, die südlich weitergeführt wird. Der nördliche Teilbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

Die geplante Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte widerspricht damit den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die 132. Flächennutzungsplanänderung bei der das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt wird.

Die 132. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens liegen vor allem im Verlust von Biotoptypen, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate. Auf dieser Fläche wird durch die vorliegende Planung ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaftsbild verursacht. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die damit einhergehende Oberflächenversiegelung untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert. Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sollen die vorhandene Wallhecke fast vollständig und der vorhandene Graben weitestgehend erhalten bleiben. Zur Eingrünung des Baugebietes soll an der West- und Nordgrenze eine Feldhecke gepflanzt werden. Das Regenrückhaltebecken wird nach außen ebenfalls durch eine Gehölzpflanzung eingegrünt. Entlang der Erschließungsstraße sind Baumpflanzungen vorgesehen, ebenso auf dem Parkplatz. Weitere Bäume und Sträucher werden im Außengelände der Kita gepflanzt. Entlang des Grabens wird ein 3 m breiter Räumstreifen aus der intensiven Nutzung genommen und soll sich als Ruderalfläche (halbruderales Gras- und Staudenflur mit höchstens einmaliger Wintermahd) entwickeln. Ein 3 m breiter Randstreifen entsteht zudem entlang der Wallhecke. Mit dem geplanten Regenrückhaltebecken entsteht eine periodische Wasserfläche.

Externe Kompensation

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem empfohlenen Modell von Breuer (1994, 2006). Im Wesentlichen basiert dieses Modell auf den Wertigkeiten der vorhandenen bzw. geplanten Biotoptypen. Die Biotoptypen (nach v. Drachenfels) werden dabei auf einer Skala von 1 (wertlose, versiegelte Flächen) bis 5 (Naturnahe – natürliche, zumeist besonders geschützte Lebensräume) eingeteilt. Zur Eingriffsbilanzierung wird dann die jeweilige Biotopfläche mit dem spezifischen Wertfaktor multipliziert und ein Gesamtwert errechnet. Dieser Gesamtwert wird dem Gesamtwert der prognostizierten Planung gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich dann der Kompensationsbedarf. Zusätzlich sind weitere Bewertungsmerkmale bzw. Parameter zu beachten, die in der Beurteilung mit zu berücksichtigen sind: Vorkommen gefährdeter Arten, Besondere Standortbedingungen, Biotoptypische Ausprägung, Vernetzungswirkung, Nutzungs- und Pflegeintensität, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung,

Kulturhistorische Bedeutung, Klimatische Bedeutung, Regenerationsfähigkeit, Vegetationsstruktur und Vielfalt an biotoptypischen Arten. Es ergibt sich aus der Eingriffsbilanzierung ein Wertverlust von insgesamt 7.761 Punkten (Aufwertung einer intensiv genutzten Fläche von 3.880 m² um zwei Wertstufen). Zusätzlich ist eine Kompensation der versiegelten Flächen einzurechnen, da hierdurch alle ökologischen Leistungen unterbunden werden. Bei Böden von besonderer Bedeutung ist dabei eine Kompensation im Verhältnis von 1 : 0,5 vorzusehen. Dieses ergibt einen zusätzlichen Kompensationsbedarf einer Fläche von 3.377 m² (6.755 x 0,5), die aus der intensiven Nutzung herausgenommen und naturnah zu entwickeln ist (Aufwertung um zwei Wertstufen).

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von einer Fläche von 11.138 m², die um eine Wertstufe aufzuwerten ist.

Die Kompensationsfläche von insgesamt 1,1 ha wird im Kompensationsflächenpool der Landesforsten „Neue Ochsenweide“ umgesetzt.

Ist - Zustand				Planung			
Ist – Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichs-fläche	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland (GIT)	8.864	2	17.728	Kita-Gelände (PSZ)	3.040	1	3.040
Wallhecke (HWB)	112	4	448	Zufahrten, Parkplätze, Gebäude	6.755	1	6.755
Graben mit Gebüsch (FGZ / BE)	124	2	248	Regenrückhaltebecken (SXS)	1.334	2	2.668
Scherrasen (GRR)	2.562	2	5.124	Feldhecke neu (HFN)	907	2	1.814
				Wallhecke (HWB)	109	4	436
				Randstreifen Wallhecke (GRR)	148	2	296
				Graben (FGZ)	114	2	228
				Räumstreifen (GRR)	275	2	550
Gesamt	11.662				11.662		
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			23.548	Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung			15.787
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand				23.548			
- Flächenwert der Eingriffsfläche – Planung				- 15.787			
= Flächenwert der Ausgleichsfläche				7.761			

7 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde die 132. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom XX.XX.2018 bis XX.XX.2018 vorgestellt.

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem und dem umliegenden Grabensystem gewährleistet.

Ein Konzept für die Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser wird im Zuge der Tief- und Ausbauplanung erstellt und die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden eingeholt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird hierbei gedrosselt abgeführt. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen nachgewiesen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund gewährleistet.

Esens, den

(Siegel)

.....

Der Samtgemeindebürgermeister