

Samtgemeinde Esens

Landkreis Wittmund

Begründung zur

108. Flächennutzungsplanänderung

- Gewerbegebiet Neuharlingersiel-Ost -

(zum Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Neuharlingersiel)

Vorentwurf

November 2012



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1.	EINLEITUNG.....	4
1.1.	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.4	Änderungsbereich	4
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
1.5.1	Raumordnung.....	4
1.5.2	Flächennutzungsplan	5
1.5.3	Bebauungspläne	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Raumordnerische Belange	7
3.2.2	Erschließung	7
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	7
3.2.4	Belange des Küstenschutzes	7
3.2.5	Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild	8
3.2.6	Klimaschutz	8
3.2.7	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	8
3.2.8	Belange der Landwirtschaft	9
4.	INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	9
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	9
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	10
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....		11
1	EINLEITUNG.....	11
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	11
1.2	Ziele des Umweltschutzes	11
1.2.1	Biotopschutz.....	11
1.2.2	Artenschutz	12
1.2.3	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	13
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	14
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
2.1.2	Boden.....	15
2.1.3	Wasser.....	15
2.1.4	Luft.....	15
2.1.5	Klima	16
2.1.6	Landschaft.....	16
2.1.7	Mensch.....	16
2.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17

2.3.2	Boden.....	17
2.3.3	Wasser.....	17
2.3.4	Luft.....	17
2.3.5	Klima.....	17
2.3.6	Landschaft.....	17
2.3.7	Mensch.....	17
2.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	18
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	18
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	19
3.1.1	Verwendete Verfahren.....	19
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	19
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen



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

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Neuharlingersiel hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und die Erweiterung von Parkplätzen zur Inselversorgung im östlichen Bereich von Neuharlingersiel zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 108. 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 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuharlingersiel der Gemeinde Neuharlingersiel südlich der Ortsdurchfahrt Cliener Straat (Landesstraße L 6) und westlich der Entlastungsstraße Neuharlingersiel. Die betreffenden Flächen werden derzeit im Westen als Grünland und im Osten als Acker genutzt. Im Norden grenzen Flächen mit Garagen und Stellplätzen für Gäste der Insel Spiekeroog an. Im Nordosten sind vereinzelt Grundstücke mit Wohnhäusern und Ferienwohnungen vorhanden. Daran schließen weitere Stellplatzflächen für die Inselversorgung an. Im Südosten befinden sich ein Sportplatz und eine Kläranlage. Im Nordosten sind einzelne Wohnhäuser vorhanden. Im Norden befindet sich ein Hauptdeich, der fußläufig angebunden ist.

1.4 Änderungsbereich

Der ca. 7 ha große Änderungsbereich erfasst die Flurstücke Nr. 37, 39/10 und tlw. die Flurstücke 15/13 und 15/14 der Flur 11, Gemarkung Seriem.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

LROP 2008

Die Verordnung über das LROP Niedersachsen wurde am 08. Mai 2008 neu bekanntgemacht. Eine Änderung der Verordnung über das LROP gilt mit Datum vom 24.09.2012. Die Änderung enthält unter anderem Ergänzungen zum Küstenschutz. Das LROP enthält jedoch keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

RROP 2005

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist Neuharlingersiel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr gekennzeichnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Randbereich mit dem Altharlinger Sieltief ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Zudem ist dem Standort die zentrale Kläranlage zugeordnet.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Nordwestlich angrenzend sind Sonderbauflächen für Garagen und Einstellplätze dargestellt. Im Südwesten befindet sich die Darstellung einer Fläche für die Entsorgung und einer Gemeinbedarfsfläche Sportplatz. Das Altharlingersieltief mit Niederungsbereich ist als Wasserfläche und Grünfläche dargestellt. Im Norden angrenzend an die Verkehrsfläche der L 6 ist ein Hauptdeich als Abgrenzung zum Nationalpark Nds. Wattenmeer dargestellt.

1.5.3 Bebauungspläne

Im Nordosten gelten die Bebauungspläne Nr. 11 aus dem Jahre 1988 und Nr. 11, 2. Änderung aus dem Jahre 2004 mit folgenden Nutzungsausweisungen: Im Norden sind Sondergebiete für Garagen und Einstellplätze und Nordwesten Dorfgebiete ausgewiesen. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche für sportliche Zwecke eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Zwischen den Sondergebieten und den Grünflächen sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Osten gilt der Bebauungsplan Nr. 23 aus dem Jahre 2005. Der Bebauungsplan erfasst die Flächen für die kommunale Entlastungsstraße Neuharlingersiel mit erforderlichen Randbereichen, die als Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Umsetzung der Entlastungsstraße als Ortsumgehung hat sich die verkehrliche Situation in der Gemeinde Neuharlingersiel deutlich verbessert. Zum einen wird die Ortsdurchfahrt von Neuharlingersiel und auch von den anderen Küstenorten nicht mehr von störenden Durchfahrtsverkehren beeinträchtigt. Zum anderen ergibt sich durch die Entlastungsstraße eine Verbesserung der Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Diese Standortvorteile möchte die Gemeinde nutzen und im Einmündungsbereich der Entlastungsstraße in die Ortsdurchfahrt L 6 ein Angebot für gewerbliche Bauflächen schaffen. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und haben keine besondere Wertigkeit für Natur und Landschaft. Zudem sind im Umfeld des Änderungsbereichs nur wenig schützenswerte Nutzungen vorhanden, so dass der Standort für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist.



Dabei soll im Einmündungsbereich zur Ortsdurchfahrt eine ansprechende und dem Ortsbild gerecht werdende höherwertige gewerbliche Ansiedlung erfolgen. Der Gemeinde liegt hier ein Ansiedlungsbegehren von einer Versicherung vor, die an dem Standort ein Verwaltungsgebäude errichten will. Zielsetzung der Gemeinde ist es, durch ein Gebäude mit ansprechender Architektur und Kubatur den östlichen Ortseingang zu markieren.

Im weiteren Verlauf der Entlastungsstraße hat die Gemeinde die Absicht, eine Tankstelle mit Servicebereich anzusiedeln, um die touristische Infrastruktur zu verbessern. Insbesondere soll hierdurch das Angebot für die Inselbesucher und die Gäste von Neuharlingersiel ausgebaut werden, da bisher im Ort keine Tankstelle vorhanden ist. Weitere Gewerbeflächen sollen das Angebot als örtlicher Gewerbe- und Wirtschaftsstandort verbessern. Bisher sind in Neuharlingersiel nur in geringem Umfang Gewerbeflächen vorhanden.

Die Erschließung der künftigen Gewerbeflächen erfolgt über eine Planstraße mit Anbindung an die L 6. Die Planstraße sichert gleichzeitig die Anbindung des Sportplatzes und der Kläranlage und entlastet somit eine schmale Stichstraße mit angrenzenden Wohn- und Ferienhausgrundstücken von den Verkehren. Die verkehrliche Anbindung der geplanten Tankstelle soll direkt über die Entlastungsstraße erfolgen.

Die touristische Infrastruktur soll neben der möglichen Ansiedlung einer Tankstelle auch durch ein zusätzliches Angebot an Inselstellplätzen verbessert werden. Daher sollen die im Nordwesten vorhandenen Sonderbauflächen erweitert werden, um weitere Stellplätze anbieten zu können. Dieses ist insbesondere in saisonalen Spitzenzeiten erforderlich. Dabei sollen die Stellplatzflächen durch randliche Anpflanzungen eingebunden werden. Die verkehrliche Anbindung der Sonderbauflächen erfolgt über die vorhandenen Betriebsflächen mit Anbindung an die L 6.

Westlich der geplanten Sonderbauflächenenerweiterung soll eine vorhandene Weidefläche als innerörtliche Grünfläche erhalten werden, um eine Abstandsfläche zwischen den Inselstellplätzen und den vorhandenen Wohn- und Ferienvermietungsgrundstücken zu sichern.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. Zielsetzungen stellt die Gemeinde Neuharlingersiel den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Neuharlingersiel-Ost“ auf. Zur Umwandlung der bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen in Sonderbauflächen und gewerbliche Baufläche sowie in eine Grünfläche ist eine Änderung der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens erforderlich. Die Gemeinde Neuharlingersiel hat einen entsprechenden Antrag bei der Samtgemeinde Esens gestellt.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Raumordnerische Belange

In Punkt 1.4 der Erläuterung zum LROP, zu Ziffer 05, Satz 1 ist dargelegt, dass entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind. Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und den Küstenorten von hoher Bedeutung. Die durch diese Bauleitplanung eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Inselversorgung durch zusätzliche Stellplätze für die Inselbesucher entsprechen somit den Grundsätzen der Landesraumordnung.

3.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Landesstraße L 6 (Cliener Straat) und die Entlastungsstraße Neuharlingersiel gesichert. Die L 6 sichert unter anderem die Anbindung an die örtliche Infrastruktur und an die benachbarten Küstenorte. Die Entlastungsstraße stellt die Anbindung an die überregionalen Erschließungsstraßen sicher. Der Gewerbestandort bzw. der Standort für den touristischen Stellplatzbedarf ist somit optimal in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Zum **Altharlinger Sieltief** wird mit ca. 30 m ein ausreichender Abstand eingehalten. Die im Abstand von 10 m einzuhaltenden Schutzbestimmungen werden durch die Planung somit nicht berührt.

Der Nachweis der schadlosen **Oberflächentwässerung** wird im weiteren Verfahren geregelt. Angedacht ist die Anlage von Rückhaltegräben im Straßenrandbereich.

3.2.4 Belange des Küstenschutzes

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Hauptdeichanlage. Für die Deichsicherheit gelten nach dem **Nds. Deichgesetz (NDG)** folgende rechtliche Grundlagen:

Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.



Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Zum Hauptdeich wird die erforderliche Deichschutzzone von 50 m bei der Festlegung der überbaubaren Flächen eingehalten. In der Deichschutzzone des Plangebiets soll lediglich die Errichtung von Einstellplätzen möglich sein. Die Belange des Küstenschutzes sind somit berücksichtigt.

3.2.5 Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Gewerbegebiete und Sonderbauflächen getroffen. Dieses führt zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Teilausgleich erfolgt durch die randlichen Anpflanzungsflächen entlang der Sonderbauflächen. Für das verbleibende Wertpunktedefizit ist ein externer Ausgleich erforderlich, der im weiteren Verfahren nachgewiesen wird.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- ⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Anpflanzungen zur Eingrünung der Sonderbaufläche vorgesehen werden. Zudem erfolgt die Planung in einem durch Siedlungsnutzungen vorbelasteten Bereich, so dass die Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen vermieden wird.

3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm von der Entlastungsstraße Neuharlingersiel und der Cliener Straat (L 6) vorbelastet. Im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen wie Büros und Be-

triebsleiterwohnungen, die ausnahmsweise zulässig sind, sind gemäß der DIN 18005 Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts zu beachten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 zur bauleitplanerischen Absicherung der kommunalen Entlastungsstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrsmengen auf der L 6 und der Entlastungsstraße bis zum Jahre 2017 prognostiziert und die Beurteilungspegel ermittelt. Aus den grafischen Darstellungen des Gutachtens kann abgeleitet werden, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts in etwa eingehalten werden.

➤ **Gewerbelärm**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige schutzwürdige Nutzungen. Zur Sicherung der Schutzansprüche wird ein Lärmschutzgutachten mit dem Ziel einer Emissionskontingentierung erstellt. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Tierhaltungsbetriebe vorhanden. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet werden für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung daher nicht berührt.

4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche soll durch folgende Darstellungen ersetzt werden:

- Entsprechend der Zielsetzung, im Bereich der Entlastungsstraße gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen, sollen in einer Größe von 5,1 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.
- Zur Erweiterung des Stellplatzangebotes für die Inselversorgung sollen Sonderbauflächen in einer Größe von 1,4 ha dargestellt werden.
- Zur Erhaltung einer innerörtlichen Weidefläche soll eine Grünfläche in einer Größe von 0,2 ha dargestellt werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

¹ Thalen Consult GmbH Oldenburg, Stau 91, 26122 Oldenburg, Februar 2004



5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 108. Flächennutzungsplanänderung:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 108. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Esens, den

.....

Samtgemeindebürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (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 (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 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft folgende Darstellungen:

Gesamtfläche	66.920 m²
Sonderbaufläche Großparkplatz	13.860 m ²
Gewerbliche Baufläche	50.760 m ²
Grünfläche	2.300 m ²

Die Samtgemeinde Esens führt die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um im östlichen Abschnitt des Ortsteils Neuharlingersiel die gewerbliche Entwicklung und Stellplätze für die Inselversorgung bauleitplanerisch vorzubereiten.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes sowie ihre Berücksichtigung bei der Planung dargelegt.

1.2.1 Biotopschutz

☐ Natura 2000

Direkt außendeichs beginnen das Europäische Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Zielen der Natura 2000-Gebiete ist erforderlich.



❑ Sonstige Schutzgebiete

Direkt außendeichs beginnt der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22, 23 sowie 25 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

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

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

❑ Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).² Das Plangebiet stellt sich als offene Ackerlandschaft dar. Sie wird vom Sportplatz, den Spiekeroog Garagen sowie der Cliener Straat (L 6) und der Entlastungsstraße begrenzt und unterliegt damit einer gewissen Unruhe. Sowohl das Plangebiet als auch die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen weisen weder für Gastvögel noch für Brutvögel (alle heimischen Arten besonders geschützt) eine besondere oder Grund-Bedeutung auf.³ Gänzlich auszuschließen sind Brutvögel jedoch nicht.

² 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.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Niedersächsische Umweltkarten; Abfrage Brutvögel 2010 und Gastvögel

Südwestlich angrenzend liegt der Sportplatz, der durch eine Hecke eingefasst ist. Diese könnte als Brutplatz für gehölzbrütende Vogelarten in Frage kommen. Die Hecke ist durch die Planung nicht betroffen, randliche Einflüsse, insbesondere während der Bauzeit können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) ist nicht anzunehmen.

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen sowie von Zerstörungen der Nester sind bauvorbereitende und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern, d. h. außerhalb Anfang März bis Ende Juni, durchzuführen.

□ **Fazit**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden und stehen der Planung nicht entgegen. Vor der Realisierung der Planung sollte überprüft werden, ob das Plangebiet tatsächlich als Brutgebiet genutzt wird; ggf. kann die Vermeidungsmaßnahme entfallen oder spezifiziert werden.

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Dieses Ziel wird nicht berücksichtigt. Die gewerbliche Entwicklung und die Vergrößerung der Sonderbaufläche Parkplatz nehmen bisher unbebaute Landschaft in Anspruch. Randlich bestehen jedoch bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 23: Kommunale Entlastungsstraße, Nr. 11: Kläranlage, Sportplatz, Nr. 11: Spiekeroog-Garagen).
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Derartige Maßnahmen werden nicht dargestellt.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (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 1. die biologische Vielfalt,	Eine Bebauung entspricht diesen Zielen i. d. R. nicht. Der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erfolgt außerhalb des Plangebietes.



2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Die Planung entspricht diesem Ziel nicht. Es wird bisher landwirtschaftlich genutzter Boden in Anspruch genommen und hochgradig versiegelt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Im weiteren Verfahren wird die schadlose Oberflächenentwässerung geklärt. Zielsetzung ist eine Rückhaltung in offenen Gräben im Straßenrandbereich.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Durch ein Schallschutzgutachten werden die Emissionskontingente für die verbindliche Bauleitplanung zum gewerblichen Immissionsschutz ermittelt. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm ist mit den schutzwürdigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet vereinbar.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Die Ziele werden im weiteren Verfahren ergänzt.	
Ziele gemäß sonstigen Fachplanungen	
Weitere Fachplanungen sind nicht bekannt.	

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt.

Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im August wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Acker	A	Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt (Getreide).
Artenarmes Grünland feuchter Standorte	GIF	Im westlichen Plangebiet liegt eine Pferdeweide.
Angrenzende Biotoptypen		Im Norden liegen die Cliener Straat (OVS), der Deich mit extensiv gepflegtem artenarmem Grünland (GEM) und die Spiekeroog-Garagen (OGG, OVP). Im Südosten liegen die Entlastungsstraße und Ackerflächen, im Südwesten liegen der Sportplatz (PSP) und die Kläranlage (OSK). Im Westen sind Garagen, Wohnnutzungen (OEL), Rasen (GR) und Ackerflächen vorhanden.

Für das Plangebiet wurde weder eine besondere Bedeutung für Brutvögel noch für Rastvögel festgestellt.⁴

2.1.2 Boden

Der Boden im Plangebiet – und angrenzend – ist als Kalkmarsch zu beschreiben. Die Bodenart ist lehmiger Sand. Gemäß Bodenschätzungskarte⁵ ist die Bodenklasse/Bodenbeschaffenheit SL1Al, Bodenwertzahl/ Grünlandgrundzahl 78, die Ackerzahl/ Grünlandzahl 76. Der Boden hat sich aus holozänen Wattablagerungen (Feinsand, Schluff, Ton) gebildet. Aufgrund der hohen natürlichen Fruchtbarkeit besteht eine besondere Bedeutung.

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit < 51 mm/Jahr sehr gering. Auf Grund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden grenzt das Altharlinger Sieltief an.

2.1.4 Luft

Detaillierte Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor. Das Gebiet um Neuharlingersiel ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgrund der Funktion als Fährhafen nach Spiekeroog ist ein saisonal hoher Kraftfahrzeugverkehr vorhanden. Großemittenden sind nicht vorhanden.

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten, Abfrage Brutvögel 2010 und Gastvögel

⁵ NIBIS-Datenbank, Geozentrum des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie



2.1.5 Klima

Neuharlingersiel ist durch seine Lage an der Nordsee deutlich maritim geprägt. Kennzeichnend sind kühle und regenreiche Sommer sowie milde und schneearme Winter. Aufgrund des ebenen Reliefs sind hohe Windgeschwindigkeiten möglich, die zu Sturmfluten führen können.

Neuharlingersiel liegt in dem küstennahen 20 km-Streifen mit gesundheitsförderndem Reizklima.

Der Geltungsbereich liegt im Kleinklimabereich „Freilandklima der Marschen“, das durch hohe Windeinwirkungen gekennzeichnet ist. Wegen der höheren Bodenfeuchte ist eine vermehrte Nebelbildung zu verzeichnen.

2.1.6 Landschaft

Neuharlingersiel liegt in der Landschaftseinheit „Harlemarsch“, einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft. Kennzeichnend sind Streifenfluren, deren Ausrichtung einen deutlichen Bezug zu den ehemaligen Deichlinien aufweist. Die Siedlungsorte liegen direkt an der Küstenlinie und bilden die größten geschlossenen Siedlungsbereiche.

Der Schlafdeich östlich von Neuharlingersiel wird im Landschaftsrahmenplan als wichtiger Bereich (linienhafte Spur der Landschaftsgeschichte) bewertet. Gemäß Landschaftsrahmenplan stellen die Siedlungsränder von Neuharlingersiel auf Grund der fehlenden Eingrünung Störellemente des Landschaftsbildes dar.

2.1.7 Mensch

Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich schutzwürdige Nutzungen. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht durch die L 6 und die Entlastungsstraße.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter, z. B. Bodendenkmale, im Plangebiet liegen nicht vor. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt; die Realnutzung ist Landwirtschaft (Acker, Grünland). Bei Nichtdurchführung ändert sich der Umweltzustand nicht.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet wird eine großflächige Überbauung zulässig. Ackerlebensräume entfallen. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Es liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vor.

2.3.2 Boden

Im Plangebiet wird eine großflächige Überbauung zulässig. Die Neuversiegelung führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

2.3.3 Wasser

Im Plangebiet wird eine großflächige Überbauung zulässig und die Fläche entfällt als Versickerungsfläche. Die Oberflächenentwässerung wird im Verlauf des Verfahrens geklärt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist auszugehen.

2.3.4 Luft

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität wird nicht ausgegangen. Die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe haben die Auflagen aus den jeweils geltenden Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

2.3.5 Klima

Im Plangebiet wird eine großflächige Bebauung zulässig. Versiegelte Flächen wirken klimaverschärfend. Wärme wird gespeichert, nächtliche Kaltluftbildung unterbleibt. Stäube können nicht gebunden werden.

2.3.6 Landschaft

Das Plangebiet wird großräumig überformt. Der bisherige östliche Ortsrand – von den Hallen der Spiekeroog-Garagen dominiert – wird durch Gewerbebauten mit Höhen bis zu 13 m bestimmt. Die Landschaft wird erheblich beeinträchtigt.

2.3.7 Mensch

Die Auswertung des Lärmschutzgutachtens zur Entlastungsstraße ergibt keine Überschreitungen der Orientierungswerte von 65/55 tags/nachts für ein Gewerbegebiet. Auswirkungen durch gewerblichen Lärm auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs werden durch die Begrenzung der Emissionskontingente vermieden; diese werden derzeit durch ein Schallschutzgutachten ermittelt.

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Ggf. sind Kulturgüter betroffen.



2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Im westlichen Änderungsbereich wird die Weidefläche erhalten und durch eine Darstellung als Grünfläche gesichert. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Neuharlingersiel) sichergestellt. Vorgesehen sind Grünflächen im Anschluss an Verkehrsflächen sowie eine randliche Einbindung der Sonderbauflächen durch Anpflanzungen. Zudem werden zum Schutz vor Auswirkungen durch Gewerbelärm Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt. Die Bewertung beruht auf dem Modell des Niedersächsischen Städtetages. Da der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Neuharlingersiel einen höheren Detaillierungsgrad aufweist, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur rechnerischen Beurteilung des Eingriffs herangezogen.

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Artenarmes Grünland feuchter Standorte	GIF	9332	2	18664
Acker	A	54849	1	54849
Grünfläche (Festsetzung aus B 23)		2792	2	5584
Landwirtschaft (Festsetzung aus B 23)		89	1	89
Pflanzfläche (Festsetzung aus B 11)	HPG	632	3	1896
Straße (80 % Versiegelung)	OVS	2183	0,8	1746,4
Summe		69877		82828,4

Planung

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Sonderbaufläche Parkplatz	OVP	12554	0	0
Gewerbegebiet OGG	44132			
versiegelbar	80%	35305,6	0	0
Restfläche	20%	8826,4	1	8826,4
Verkehrsfläche OVS	6764			
versiegelbar	80%	5411,2	0	0
Restfläche	20%	1352,8	1	1352,8
Fuß- und Radweg OVW		634	0	0
Verkehrsgrün	UH	1438	1	1438
Private Grünfläche Weide	GIF	2297	2	4594
Private Grünfläche Anpflanzfläche	HPG	2058	3	6174
Summe		69877		22385,2

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 60.443 Werteinheiten. Bei einer Aufwertbarkeit um 2 Wertstufen wird eine Kompensationsfläche von ca. 3 ha erforderlich.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsrahmenbedingungen wie Erweiterung der Inselstellplätze und die Ansiedlung von Gewerbeflächen an der Entlastungsstraße sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen vorhanden.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.⁶ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt, die Daten des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Umweltkarten Niedersachsen) werden ausgewertet. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages⁷ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich. Diese werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 31 festgelegt.

⁶ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011

⁷ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Esens führt die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um im östlichen Abschnitt des Ortsteils Neuharlingersiel die gewerbliche Entwicklung und Stellplätze für die Inselversorgung zu sichern.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 7 ha und liegt am östlichen Ortsrand von Neuharlingersiel.

Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt, im Westen liegt eine Pferdeweide. Umgeben ist das Plangebiet von der Cliener Straat und den Spiekeroog-Garagen im Norden, der Entlastungsstraße im Osten, der Kläranlage und dem Sportplatz im Süden und der Bebauung an der Straße Wirrenburg im Westen.

Der Boden weist eine hohe natürliche Fruchtbarkeit auf. Weitere besondere Bedeutungen für den Naturhaushalt oder die Landschaft bestehen nicht.

Die Planung führt zum Verlust von Ackerlebensräumen, zu einer Einschränkung der Biotopverbundfunktion und zu einer Neuversiegelung von Grundflächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor.

Als Maßnahmen zur Vermeidung sind der Erhalt einer Teilfläche des Grünlandes, öffentliche Grünflächen zur Begleitung des Fuß- und Radweges sowie die Eingrünung der Sonderbauflächen festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird im weiteren Verfahren geregelt.