

Samtgemeinde Esens

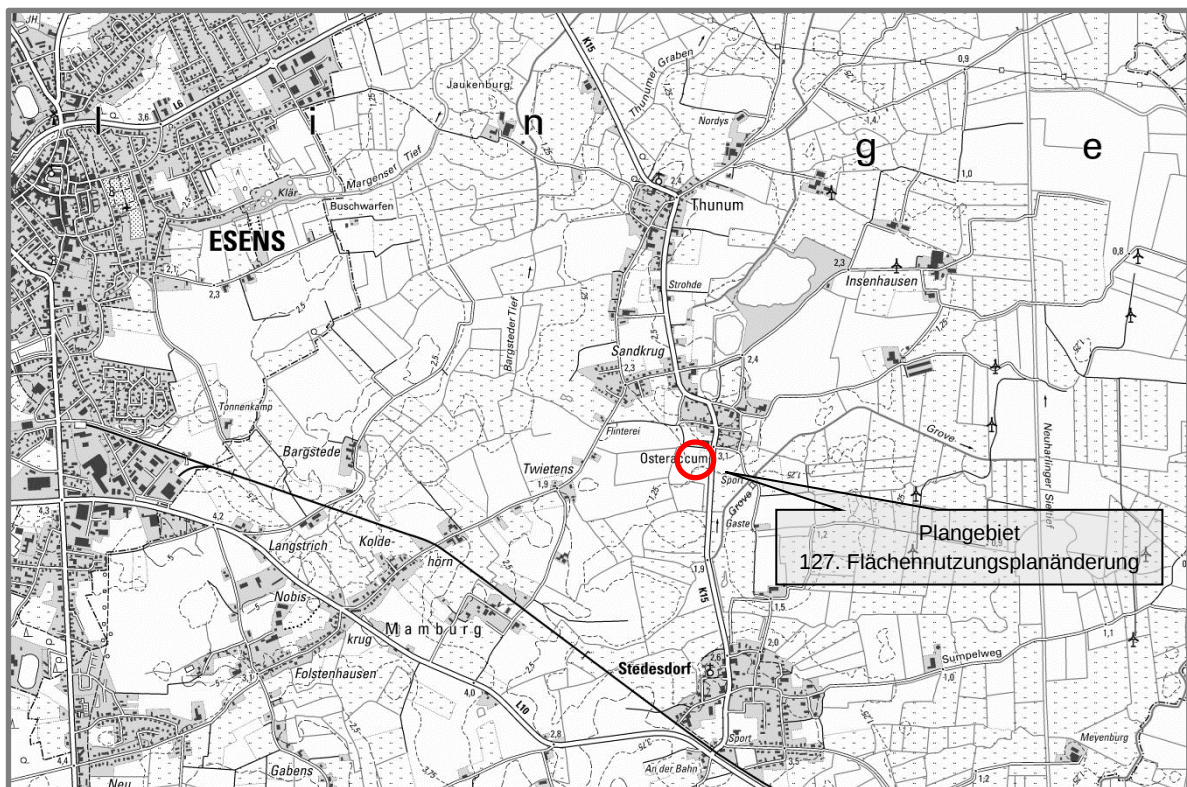
Landkreis Wittmund



127. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit anliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 22.11.2018

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	Nutzung	7
4.2	Altablagerungen	7
4.3	Bebauungspläne	8
5	Bestehende und geplante Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	8
6	Natur und Landschaft.....	9
7	BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT	9
8	Beteiligungsverfahren	10
9	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	10

P:\Esens\Feuerwehr_osteraccum\FNP\esens_fnp127_bg_22_11_2018.docx 23.11.2018 10:50:00

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der 127. Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses für die freiwillige Ortsfeuerwehr Stedesdorf.

Der bisherige Standort der Feuerwehr, unweit des Neubaus, entspricht nicht länger den Anforderungen der Feuerwehr. Aufgrund von Mängeln an der Bausubstanz, sowie den feuerwehrspezifischen Anforderungen an Größe, Aufteilung und Ausstattung des Feuerwehrgebäudes ist ein Neubau notwendig geworden. Wegen fehlender Baulandreserven ist ein Neu- oder Umbau am Altstandort nicht möglich, daher ist der Neubau an einem anderen Standort erforderlich.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit eines Neubaus innerhalb des Ortsteils Osteraccum in der Gemeinde Stedesdorf, um die Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr in Osteraccum weiterhin langfristig zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Samtgemeinde Esens an dem Standort an der Hauptstraße (Kreisstraße K 15) durch einen Ersatzbau die Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr langfristig zu sichern. Dieser Standort ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über ausreichend Flächen, um ein modernes und zukunftsfähiges Feuerwehrgebäude einschließlich der erforderlichen Rangier- und der Parkplätze zu realisieren.

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 wird die vorliegende 127. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die 127. Flächennutzungsplanänderung erfolgt zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Feuerwehrhaus an der Hauptstraße – K 15 in Osteraccum“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Osteraccum der Gemeinde Stedesdorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Die Lage des Plangebietes lässt sich dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung entnehmen.

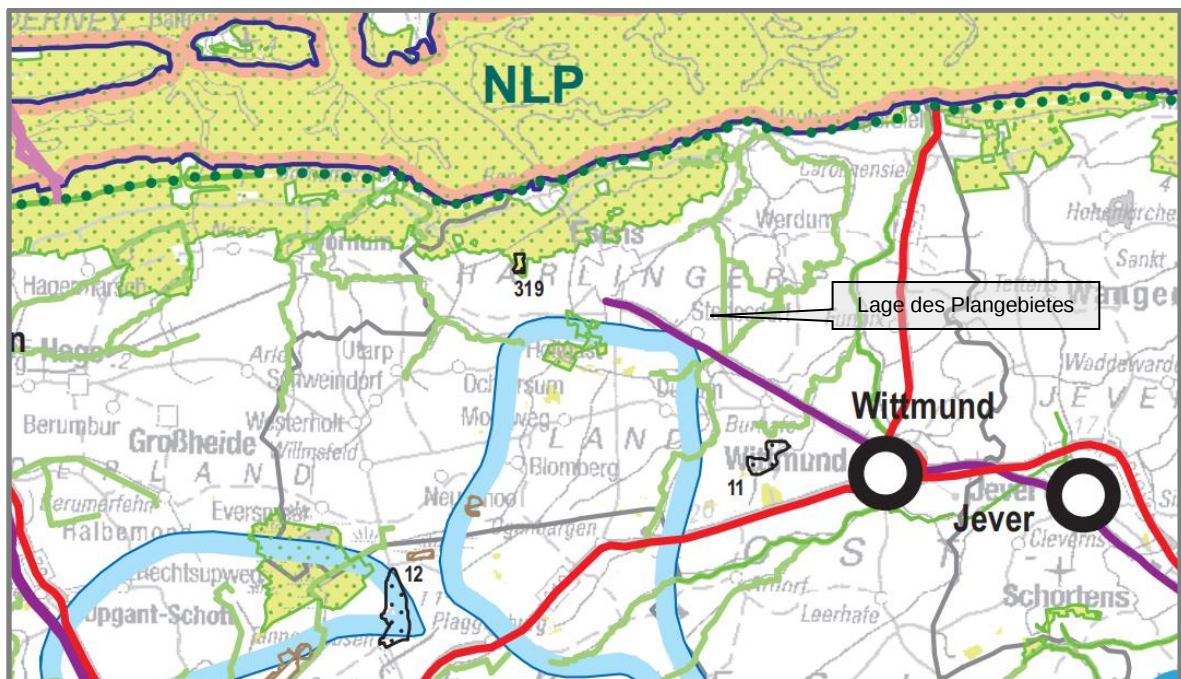
3 PLANUNGSVORGABEN

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.

In ausreichender Entfernung östlich wird in der zeichnerischen Darstellung des LROP ein linienförmiger Biotopverbund, sowie südlich eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Die aktuelle Fassung des LROP trifft keine Aussagen, welche das Plangebiet der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes konkret betreffen.

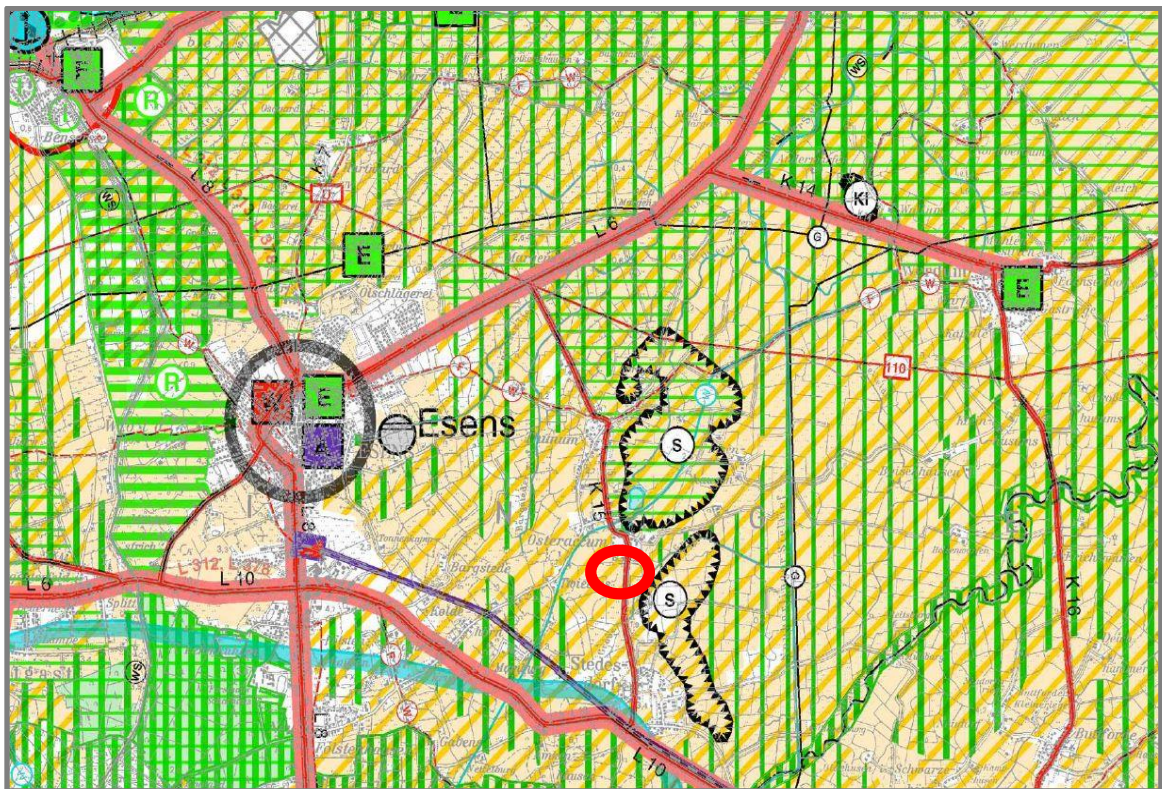


Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

3.2 Regionale Raumordnung

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

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Vorsorgegebiete für Landwirtschaft. Angrenzend zum Plangebiet ist die Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Hauptstraße – K 15) dargestellt.



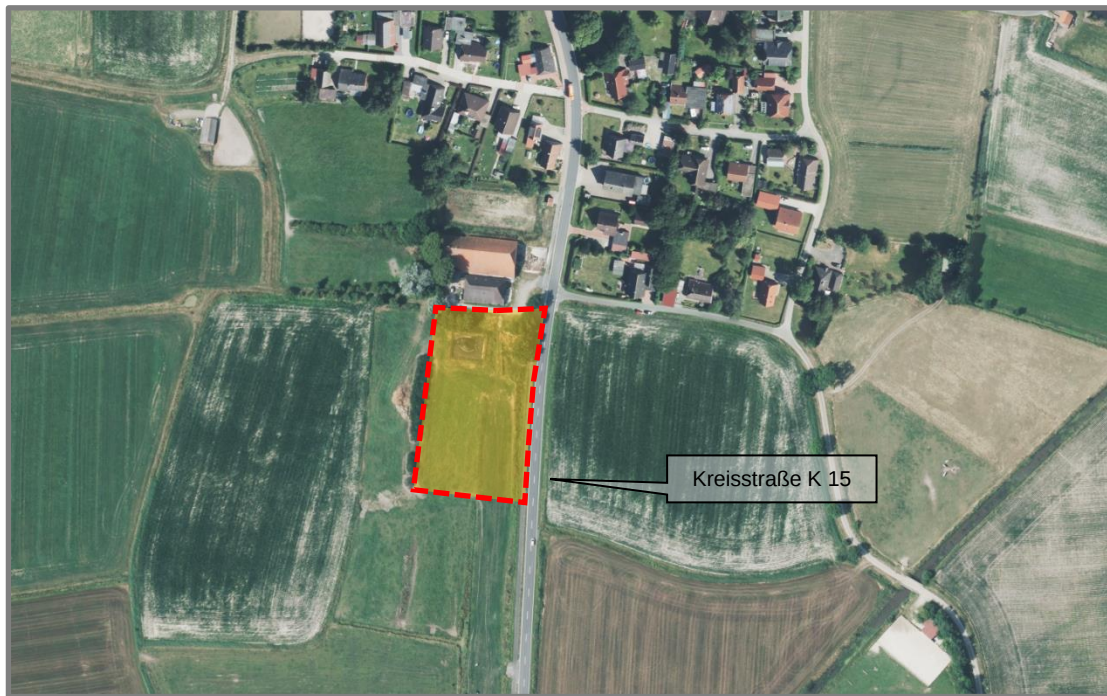
Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

Aufgrund der kleinen räumlichen Ausdehnung des Plangebiets, unmittelbar angrenzend zur Kreisstraße K 15, ist hier eine Beeinträchtigung der o.g. Vorsorgegebiete nicht zu erkennen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet ist ca. 270 m vom nördlichen Ortskern Osteraccums entfernt. Zurzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im westlichen Bereich durch eine Wallhecke begrenzt wird. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.



Luftbild des Plangebiets

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße (Kreisstraße K 15), wobei ein Anschluss über eine Planstraße erfolgt und von dort eine Anbindung in die gesamte Samtgemeinde ermöglicht.

4.2 Altablagerungen

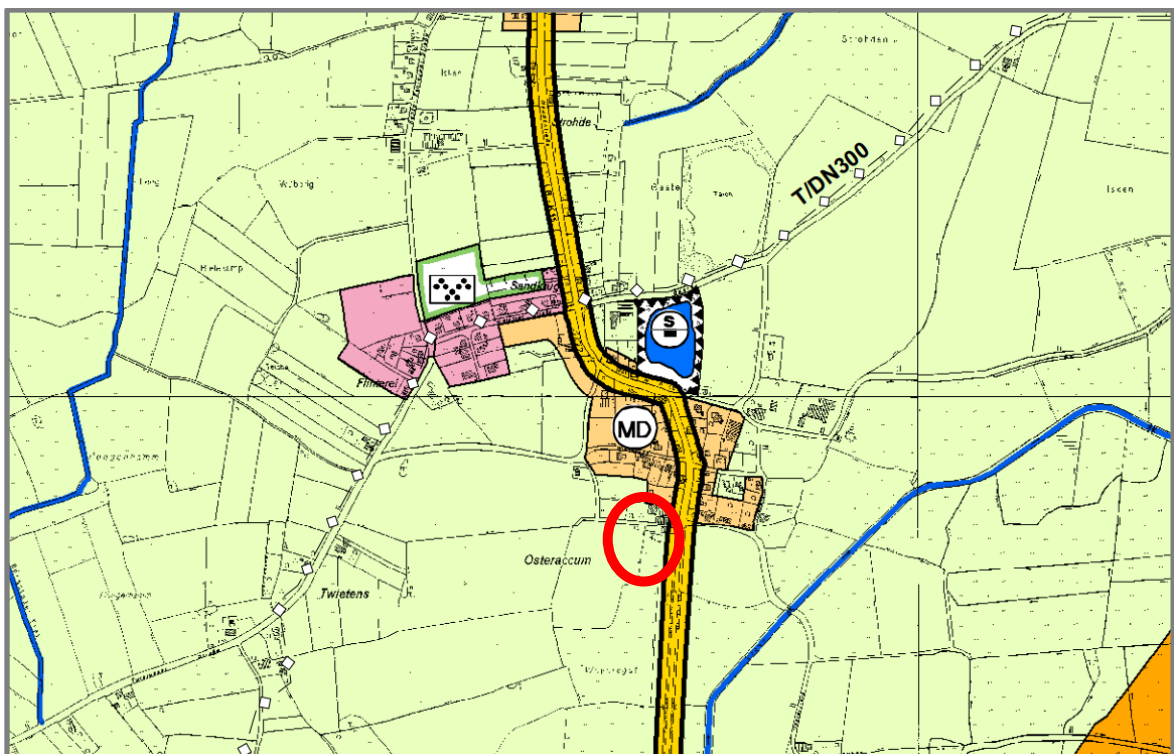
Derzeit sind keine sich innerhalb des Plangebiets befindlichen Altablagerungen und/oder Altstandorte bekannt.

4.3 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

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft, Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit der 127. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB).

Die 127. 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 zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert. Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Der wesentliche Eingriff erfolgt durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen.

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung wird zu der vorhandenen Wallhecke auf dem Nachbargrundstück ein Abstand von 2-3 m eingehalten. Auf dem Grundstück selbst erfolgt eine Eingrünung und Teilkompensation durch die Anlage von zwei Feldhecken auf 290 qm und die Anpflanzung von fünf Linden. Die zusätzlich erforderliche externe Kompensation von 0,58 ha wird im Kompensationspool "Neue Ochsenweide" umgesetzt.

7 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Dieser wurde zwischenzeitlich bei dem Ingenieurbüro IST (Schortens beauftragt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen.

Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Entwürfe hierfür werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

8 BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB wurde die 127. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom XX.XX.2018 bis XX.XX.2018 vorgestellt.

9 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. Eine vorgelagerte Regenrückhaltung erfolgt im südlichen Bereich des Plangebietes.

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