

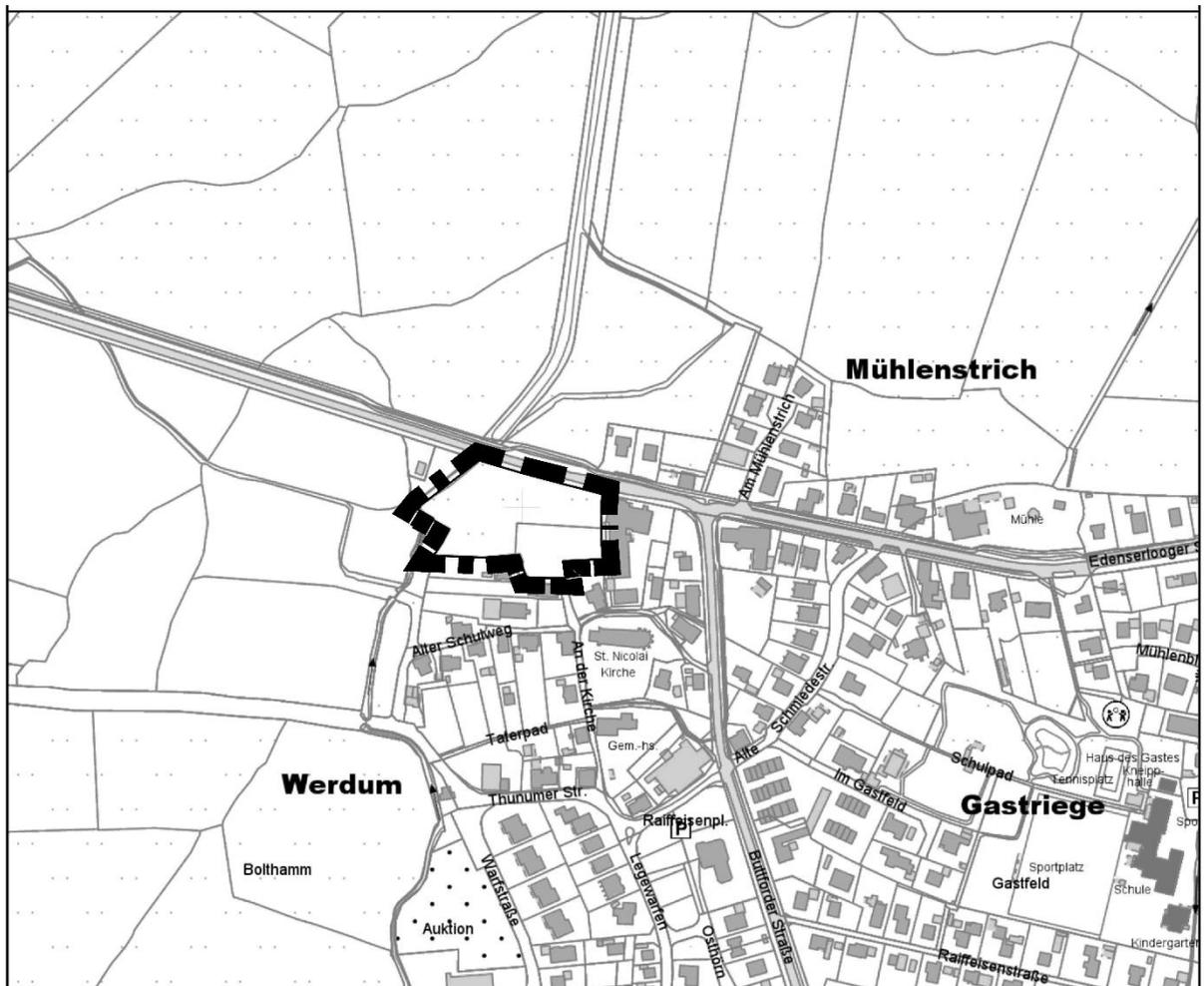
Samtgemeinde Esens

140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich der Feuerwehr“

(Gemeinde Werdum)

Begründung

-Entwurf-



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	4
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
1.3	VERFAHRENSVERMERKE	4
2	PLANERISCHE VORGABEN	5
2.1	RAUMORDNUNG	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
3	BESTANDSITUATION	8
3.1	GRUNDSTÜCK	8
3.2	FLUGLÄRM	8
4	INHALT DER 140. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	9
4.1	DARSTELLUNGEN	9
4.2	REGELUNGEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. 16 „SÜDLICH DER FEUERWEHR“	9
5	UMWELTBERICHT	10
5.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1.1	<i>Angaben zum Standort</i>	10
5.1.2	<i>Art und Umfang der Planung</i>	10
5.1.3	<i>Bedarf an Grund und Boden - Fläche</i>	10
5.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	10
5.3	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	10
5.3.1	<i>Raumordnung</i>	10
5.3.2	<i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans</i>	11
5.3.3	<i>Aussagen des Landschaftsplan</i>	11
5.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	11
5.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000</i>	11
5.4.2	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete</i>	11
5.4.3	<i>Schutzgebiete</i>	11
5.4.4	<i>Besonders geschützte Biotop</i>	11
5.5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
5.5.1	<i>Biototypen und Pflanzen</i>	12
5.5.2	<i>Boden</i>	12
5.5.3	<i>Fläche</i>	13
5.5.4	<i>Wasser</i>	13
5.5.5	<i>Luft/Klima</i>	13
5.5.6	<i>Landschaftsraum und -bild</i>	13
5.5.7	<i>Biologische Vielfalt</i>	14
5.5.8	<i>Auswirkungen auf Menschen</i>	14
5.5.9	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	15
5.5.10	<i>Wechselwirkungen</i>	15
5.5.11	<i>Luftqualität</i>	15
5.6	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	15
5.6.1	<i>Eingriffsregelung und Bilanzierung</i>	15
5.7	KOMPENSATION	18
5.7.1	<i>Externe Kompensation</i>	18
5.7.2	<i>Rohrglanz-Landröhricht-Biotop NRG</i>	18
5.8	MAßNAHMEN	18
5.8.1	<i>Vermeidung, Verringerung, Ausgleich</i>	18
5.8.2	<i>Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren</i>	19
5.8.3	<i>Bauphase</i>	19
5.8.4	<i>Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	19
5.8.5	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i>	19
5.9	WEITERE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	20
5.9.1	<i>Abfälle</i>	20

5.9.2	Abwässer	20
5.9.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	20
5.10	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	20
5.10.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	20
5.10.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	20
5.11	EXTERNE KOMPENSATION UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	20
5.12	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	20
5.12.1	Festlegungen	22
5.12.2	Maßgaben in der Bauphase.....	22
6	VER- UND ENTSORGUNG	23
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	23
6.2	SCHMUTZWASSER	23
6.3	STROM- UND GASVERSORGUNG	23
6.4	ABFALLENTSORGUNG	23
6.5	WASSERVERSORGUNG	23
6.6	TELEKOMMUNIKATION	23
7	HINWEISE.....	24
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	24
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	24
7.3	ALTLASTEN.....	24
7.4	TRINKWASSERLEITUNG.....	24
7.5	NETZANSCHLUSS GEMÄß § 77K ABS. 4 TELEKOMMUNIKATIONSGESETZ.....	24
7.6	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	24

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist es, in der Ortschaft Werdum Baugrundstücke für Ferienwohnungen und zum Dauerwohnen zu schaffen.

Es soll in Ergänzung zu dem zwischenzeitlich abgeschlossenen Bauleitplanverfahren nördlich der Edenserlooger Straße die Bebauung südlich bis an den neuen Ortsrand bis an das Tief (Werdumer Leide) herangeführt werden.

Für das Verfahren ist ein zweistufiges Bauleitplanverfahren erforderlich, es ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens zu ändern und ein Bebauungsplan in der Gemeinde Werdum aufzustellen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche südlich der Edenserlooger Straße mit ca. 0,8 ha.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Esens hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich der Feuerwehr“ (Gemeinde Werdum) beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 13.06.2022 bis 27.06.2022 durchgeführt.

Der Entwurf der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht in der Zeit vom ... 2022 bis ... 2022 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am ... 2022 die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich der Feuerwehr“ (Gemeinde Werdum) gemäß BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

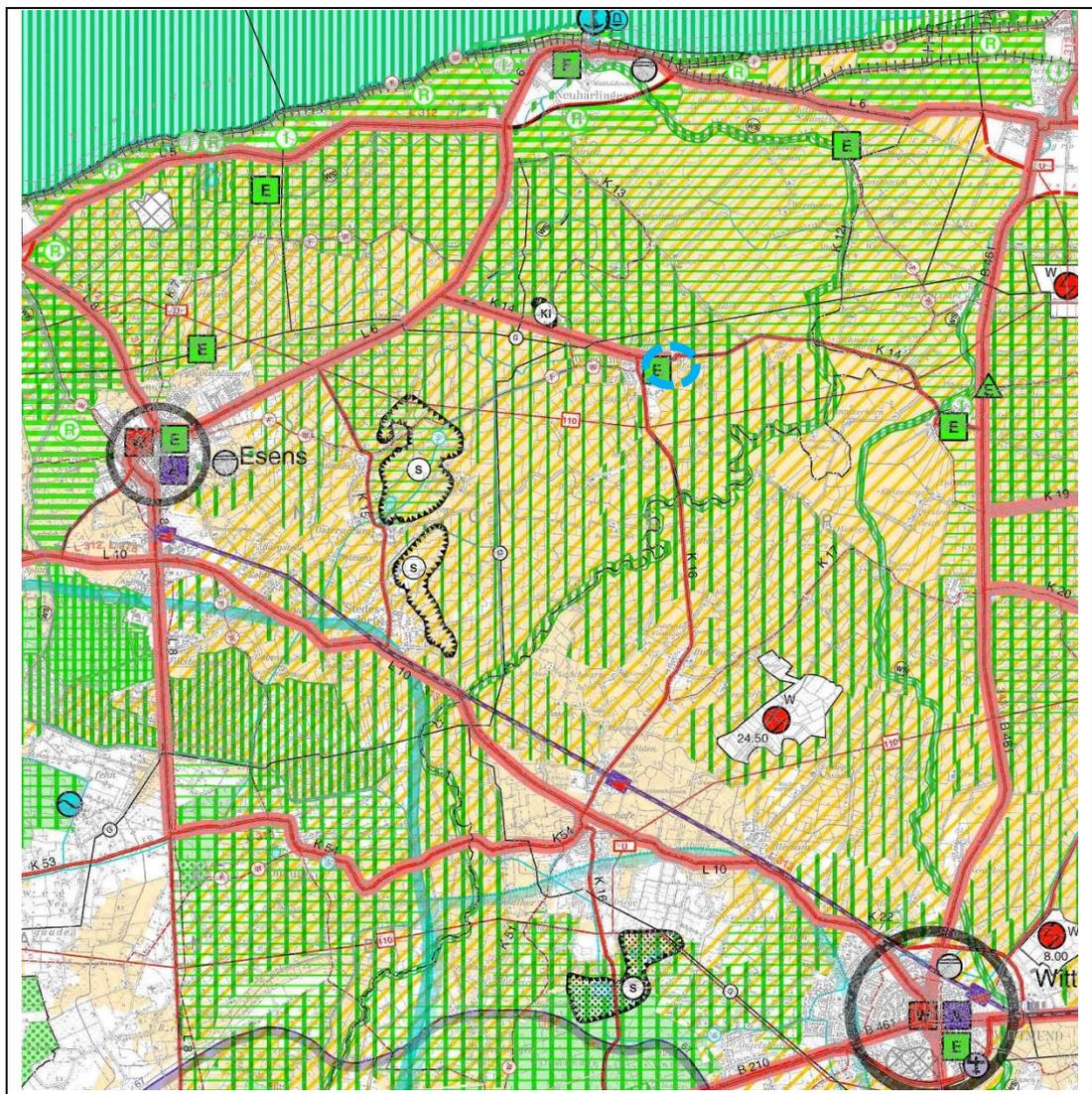
2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt für den Bereich der Gemeinde Werdum „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie eines Vorsorgegebietes für Erholung.

Des Weiteren ist die K 14 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.



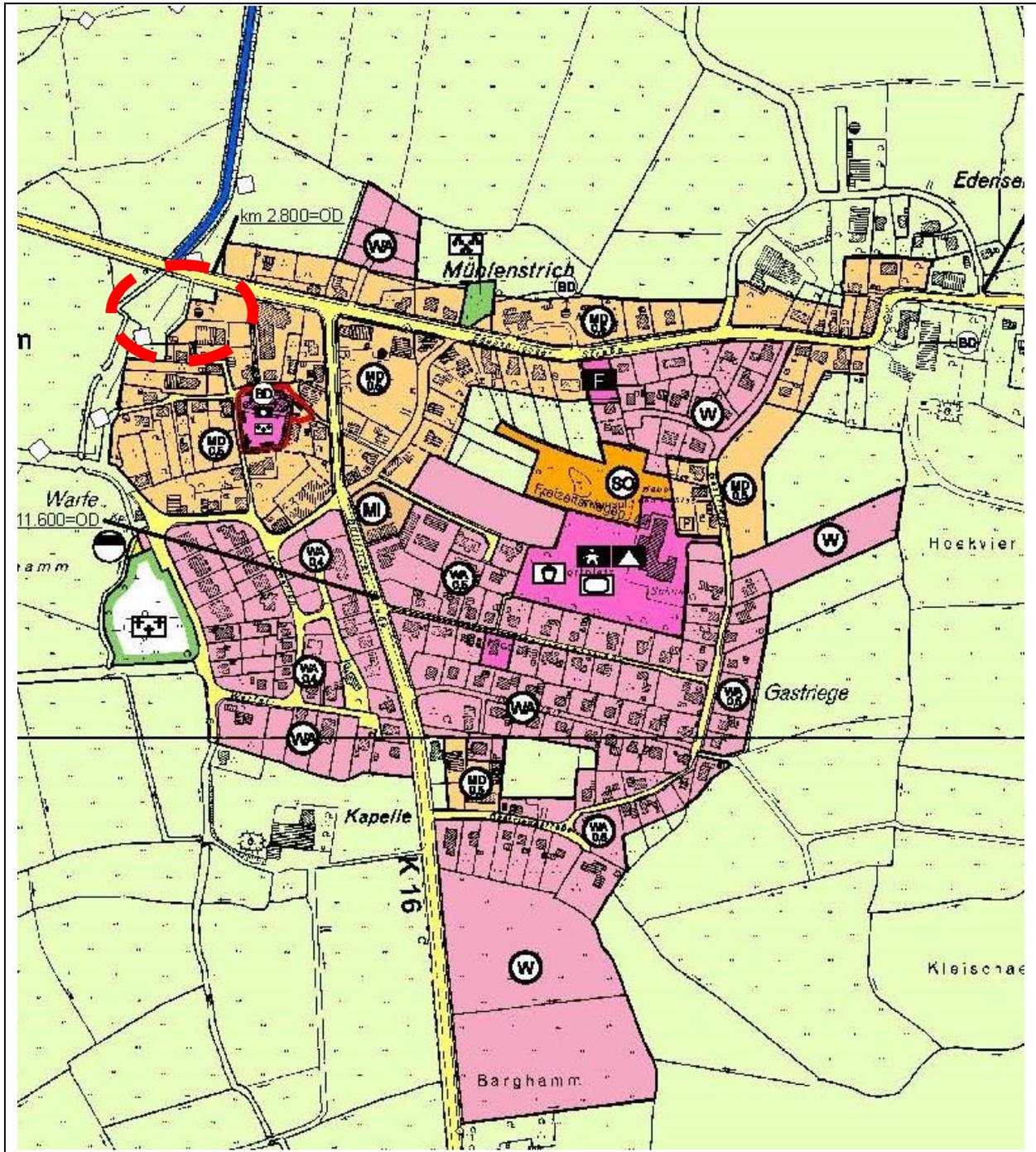
Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da das Baugebiet direkt an die vorhandene Siedlungsbebauung anschließt und direkt über die K 14 erschlossen wird. Die westlich angrenzende Werdumer Leide bildet den Ortsrand.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet im Westen zum Tief landwirtschaftliche Flächen und anschließend zur Ortschaft Dorfgebiete (MD) dar. Entlang der Werdumer Leide ist eine überörtliche Trinkwasserleitung dargestellt.

Die Darstellungen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet Touristisches Wohnen zu entwickeln.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Daher ist der Flächennutzungsplan zu ändern, es handelt sich um die 140. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3 Bestandsituation

3.1 Grundstück

Das Plangebiet liegt westlich der Ortschaft Werdum und grenzt unmittelbar an Wohnsiedlungen an. Es handelt sich um landwirtschaftliche Grünlandflächen. Das Plangebiet wird westlich durch die Werdumer Leide und nördlich durch die Edenserlooger Straße begrenzt.

Das Plangebiet ist über die Edenserlooger Straße (K 14) direkt an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

3.2 Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Umfeld des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen, für den ist ein Lärmschutzbereich nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm am 04.08.2015 festgesetzt und am 16.10.2015 veröffentlicht worden.

Es ist ortsgebunden mit Flugverkehr im An- und Abflugverfahren zum Flugplatz zu rechnen. Diese Flugereignisse sind für das Gemeindegebiet als typisch hinzunehmen.

4 Inhalt der 140. Flächennutzungsplanänderung

4.1 Darstellungen

Es werden randlich Wohnbauflächen W und zentral ein Sondergebiet Touristisches Wohnen SO dargestellt.

4.2 Regelungen im Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Südlich der Feuerwehr“

In dem Sondergebiet Touristisches Wohnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienwohnungen
- sonstige Wohnungen: dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Samtgemeinde Esens haben
- Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind nur ausnahmsweise zulässig (Genehmigungsvorbehalt).

Im Plangebiet sollen keine Zweitwohnungen zugelassen werden, da hier über ganze Jahr gesehen mit langen „Leerständen“ zu rechnen ist, sog. Rolläden-Siedlungen werden daher ausgeschlossen. Somit stehen Zweitwohnungen unter Genehmigungsvorbehalt: Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind nur ausnahmsweise zulässig (Genehmigungsvorbehalt).

Die Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße, die von der Edenserlooger Straße abgeht. Entlang der Werdumer Leide (Gewässer II. Ordnung) liegt ein 5 m breiter Gewässerräumstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Am und teilweise innerhalb des Räumstreifens verläuft auch eine überörtliche Trinkwasserleitung, die in der Planzeichnung dargestellt ist.

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

5.1.1 Angaben zum Standort

Westlich der Ortschaft Werdum soll auf landwirtschaftlicher Fläche eine neue Siedlung entstehen. Die Bebauung erfolgt in Ergänzung zu der umliegenden Bebauung und einer neuen Siedlungsplanung nördlich der Edenserlooger Straße.

Der Standort liegt südlich, direkt an der Edenserlooger Straße (K 14).

5.1.2 Art und Umfang der Planung

Es soll eine Ferienhaus- und Wohnsiedlung mit einer Stichstraße entstehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Edenserlooger Straße mit einer neuen Planstraße.

5.1.3 Bedarf an Grund und Boden - Fläche

Es werden etwa 7.000 m² durch die Wohn- und Ferienhaussiedlung sowie die Verkehrsanlagen in Anspruch genommen und zu erheblichen Teilen versiegelt werden, die derzeit als Grünland genutzt werden.

In den randlichen Bereichen sind Gehölzbewuchs und einige Einzelbäume anzutreffen.

Aufgrund der Art der Nutzung wird die kleine Planfläche in Zukunft erheblich versiegelt und überformt.

5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

5.3 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

5.3.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramms 2006 des Landkreises Wittmund legt für den Bereich der Gemeinde Werdum „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie eines Vorsorgegebietes für Erholung. Des Weiteren ist die K 14 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Die Erweiterung dient der Entwicklungsaufgaben Erholung und ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5.3.2 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wittmund macht zu dem Plangebiet keine Aussagen.

5.3.3 Aussagen des Landschaftsplan

Die Gemeinde Werdum verfügt über keinen Landschaftsplan.

5.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck

5.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen.

5.4.2 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Es bestehen im Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete internationalen Rechts oder naturschutzfachliche Programme.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, ebenso wenig innerhalb eines Biosphärenreservat gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes.

5.4.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), nicht im Nationalpark oder in einem nationalen Naturmonument gemäß § 24 des BNatSchG und nicht im Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG.

5.4.4 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet sind besonders geschützten Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Es handelt sich um ein Rohrglanzgras-Landröhricht NRG.

Für die Überplanung wird rechtzeitig bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeantrag gem. § 30 (4) BNatSchG gestellt.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert. Es liegt ein Biologischer Fachbeitrag vor, dort wurden neben den Biotoptypen auch Brutvögel und Amphibien erfasst. Aufgrund der Strukturen des Gebietes waren kaum Befunde zu verzeichnen.

Zudem wurde im Sommer und Spätsommer das Plangebiet ergänzend hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Fledermaus-Habitatbäume untersucht.

5.5.1 Biotoptypen und Pflanzen

Die Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotopkartierung“ des Gutachtens dargestellt.

Im September 2019 wurde (parallel zum Fachgutachten) eine Geländebegehung mit dem Ziel einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft durchgeführt.

Es handelt sich bei der Fläche um überwiegend aus einer Ruderalflur bzw. einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, einem kleineren Rohrglanzgras-Landröhricht, kleineren Siedlungsgehölzen sowie einem Staudenknöterich-Bestand.

5.5.2 Boden

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht eine Vorbelastung des Bodens. Insgesamt ist dem Boden hinsichtlich des Bodentypes und der Bodenfunktion eine allgemeine Bedeutung beizumessen.

Im Zuge der Planung für die Baugebiete Nr. 14 und Nr. 15 nördlich der Kreisstraße, somit in direktem Umfeld, wurden bei den Bodenuntersuchungen keine sulfatsauren Böden vorgefunden. Insofern ist auch für das Plangebiet mit keinen Funden zu rechnen. Falls im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sulfatsaure Böden aufgefunden werden, werden sie fachgerecht entsorgt.

Beeinträchtigung

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung und teilweisen Versiegelung des Bodens. Die ermöglichte Bodenversiegelung führt auf diesen Flächen zu einem nahezu vollständigen Verlust fast aller Bodenfunktionen und stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in dieses Schutzgut dar.

Durch Bautätigkeiten kann es im Umfeld zumindest zeitweise zu Verdichtungen und damit Veränderungen des Bodenluft- und -Wasserhaushaltes mit Auswirkungen auf die Bodenfunktionen kommen. Trotz der teilweise bereits vorhandenen anthropogenen Überformung des Bodens durch landwirtschaftliche Nutzung ist die Überbauung dieses Bodens als eine erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Laut Bodengutachten, welches für das Baugebiet nördlich der Kreisstraße erarbeitet wurde, lagen dort keine sulfatsauren Böden vor, von daher ist auch südlich der Kreisstraße von ähnlichen Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung und Versiegelung des Bodens.

5.5.3 Fläche

Es werden etwa 7.000 m² an bisherigem Grünland überbaut werden. Diese Angabe umfasst das Gebäude und die Verkehrsflächen. Es verbleibt westlich ein etwa 5 m breiter Gewässerräumstreifen als extensive Grünlandfläche.

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße wird der Graben für die Planstraße verrohrt werden.

5.5.4 Wasser

Im Plangebiet beträgt der mittlere Grundwasserhochstand etwa 1m u. GOF. Die Sickerwasserrate liegt bei > 200 - 250 mm/a. Die Grundwasserneubildung ist mit etwa 200 mm/a mittel.

Als Oberflächengewässer sind randlich verlaufende Entwässerungsgräben vorhanden. Westlich grenzt die Werdumer Leide mit einem 5 m breiten Gewässerräumstreifen an.

Die Gräben befinden sich entsprechend ihrer Funktion in einem technischen Ausbauzustand. Zur Drosselung des Oberflächenwassers wird unter der Planstraße eine technische Regenrückhalteanlage angelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führen.

5.5.5 Luft/Klima

Innerhalb der künftigen Wohnsiedlung kann es kleinräumig zu einer Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regional-klimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das zulässige Maß hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

5.5.6 Landschaftsraum und -bild

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region „Watten und Marschen“ bzw. dem Naturraum „Ostfriesische Seemarschen und Inseln“ zuzuordnen.

Südöstlich des Plangebietes schließt die Alt-Wohnbebauung von Werdum an. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes weist hinsichtlich des Reliefs eine flache Charakteristik auf. Weitere landschaftsgliedernde Elemente und Strukturen oder wichtige Bereiche für das Landschaftsbild sind in dem Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Bauhöhen hat zuvor eine Abstimmung und ausführliche Beratung in den Gremien der Gemeinde Werdum stattgefunden. Die Gemeinde Werdum sieht den Eingriff in das Landschaftsbild als vertretbar an und hält an der Planung fest.

Aufgrund der aktuellen Bestandssituation wird dem Schutzgut Landschaft eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Beeinträchtigung

Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung ist im Plangebiet nur 1 Vollgeschoss zulässig. Die Gebäudehöhe ist auf höchstens 9,75 bzw. 9 m begrenzt. Zudem sind geneigte Dächer und die Dacheindeckungen und –farben vorgeschrieben.

5.5.7 Biologische Vielfalt

Das Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorigen Kapiteln dargestellt, ebenso die Auswirkungen des Vorhabens.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung erwartet (vgl. Aussagen des biologischen Fachbeitrages).

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

Beeinträchtigung

Da die Flächen heute als Intensivgrünland genutzt werden, sind die Auswirkungen als „gering“ bis „mittel“ einzustufen. Auf angrenzende Strukturen (landwirtschaftliche Flächen) sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen sowie von Boden durch Flächenversiegelungen, was als erhebliche Umweltauswirkung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen zu beurteilen ist.

5.5.8 Auswirkungen auf Menschen

Die Planung hat Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Durch die Bebauung wird den Anliegern die bisherige Sicht auf die freie Landschaft (teilweise) verstellt bzw. verbaut. Da es sich bei der Baulandentwicklung um einen normalen Prozess der örtlichen Weiterentwicklung handelt, kann er im rechtlichen Sinne nicht als erheblich angesehen werden.

Die Planung hat verkehrlich keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft. Die künftigen Verkehre werden direkt von der Edenserlooger Straße in das Plangebiet geführt. Daher ist mit keinen spürbaren Immissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten.

5.5.9 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet wurde von der Ostfriesischen Landschaft mittels Bagger prospektiert. Dabei zeigte sich, dass von der Baumaßnahme nahezu keine Befundstrukturen erfasst werden. Gegen das Bauvorhaben bestehen damit keine grundsätzlichen Bedenken mehr entgegen. Lediglich bei der Kanalisation und den Straßentrassen kann ein Erfassen von Befundstrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Für die Erschließungsarbeiten ist daher eine fachliche Begleitung notwendig. Die betreffenden Erdarbeiten sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft rechtzeitig, mindestens jedoch drei Wochen vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen.

5.5.10 Wechselwirkungen

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass diese innerhalb des Plangebietes einen Wandel von bedingt naturnahen Formen (landwirtschaftliche Grünlandfläche und Gehölzstrukturen) zu naturfernen Formen (Wohn- und sonstiger Bebauung) vollzieht.

Im Plangebiet werden Nahrungshabitate beseitigt werden. Es kann aber allgemein davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche verdrängt werden, aber in der Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen.

5.5.11 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

5.6 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.6.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung

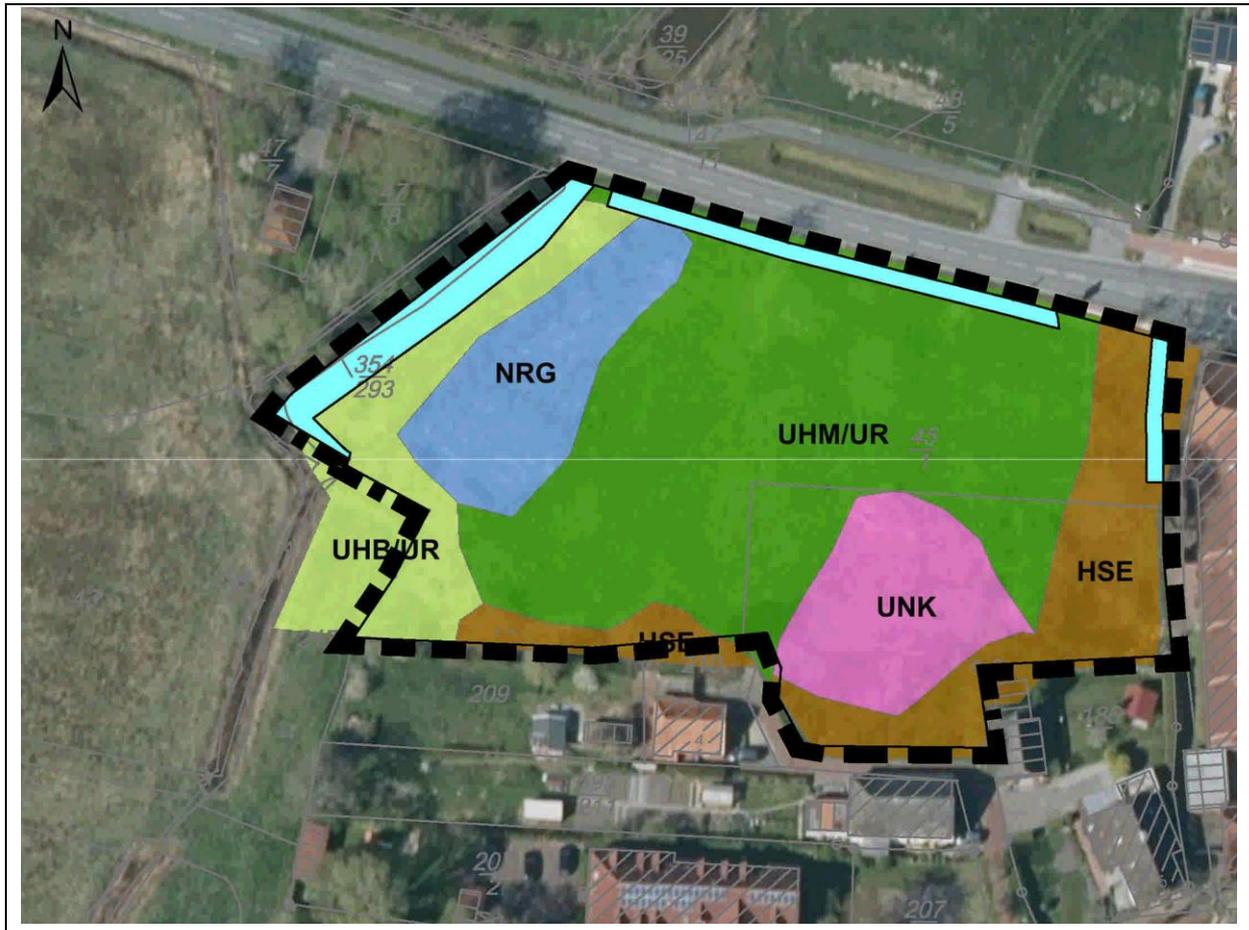
Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus.

Bei dem Grünland handelt es sich im Kern um eine Gras- und Staudenflur (UHM/UR) und Staudenknöterich-Gestrüpp (UNK) sowie randlich teilweise um Gehölzstrukturen (HSE). Entlang der Leide befindet sich eine Brennesselflur/Ruderalflur (UHB/UR).

Im Westen des Gebietes befindet sich Rohrglanz-Landröhricht-Biotop NRG. Es handelt sich um einen geschützten Biotoptyp § 30 BNatSchG.

Im Osten bis nach Südwesten/Westen erstrecken sich überwiegend standortheimische Siedlungshölze (HSE).

Biotopkarte



Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna. Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013). Die einzelnen Biotoptypen werden mit Wertfaktoren wie folgt bewertet:

Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Ruderalflur UHM/UR	Wertfaktor 3
• Staudenknöterichgestrüpp UNK	Wertfaktor 2
• Siedlungsgehölz, überwiegend standortheimisch HSE	Wertfaktor 3
• Brennesselflur UHB/UR	Wertfaktor 3
• Rohrglanzgras-Landröhricht NRG	Wertfaktor 5
• Sonstiger vegetationsarmer Graben FGZ	Wertfaktor 2

Wertfaktor 5– sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 – hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 – mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 – geringe Bedeutung, Wertfaktor 1 – sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

- Wohn-, Ferienhausgebiete Wertfaktor 0 /1
- Grünfläche, u.a. Pflanzbindung, Gewässerräumstreifen, ... Wertfaktor 3
- Straßenverkehrsfläche mit Fuß-Radweg Wertfaktor 0
- Pflanzfläche Siedlungsgehölz Wertfaktor 3
- Graben Wertfaktor 2

Bestand		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Siedlungsgehölz, HSE	1.250/3	3.750
Brennesselflur UHB/UR	600 / 3	1.800
Staudenknöterich- gestrüpp UNK	850 / 2	1.700
Gras-und Stauden- flur UHM/UR	3.600 / 3	10.800
Rohrglanzgras- Landröhricht-Bi- otop NRG	850/ 5	wird extern kompensiert
Graben FGZ	550 / 2	1.100
Summe	7.700 m²	19.150

Planung			
Biotope	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Siedlungsgehölz, HSE	Wohn- und Ferienhausgebiet unversiegelt (40 %)	2.080 / 1	2.080
Brennesselflor UHB/UR	Wohn- und Ferienhausgebiet unversiegelt (60 %)	3.120 / 0	0
Staudenknöterichgestrüpp UNK	Öffentliche Grünfläche, u.a. Gewässeräumstreifen	600 / 3	1.200
Gras-und Staudenflur UHM/UR	Pflanzbindungsfläche	200 / 3	600
Rohrglanzgras-Landröhrriech-Biotop NRG	Gräben/Tief	500 / 2	1.000
Graben FGZ	Planstraße	1.100 / 0	0
Summe		7.700 m²	4.880

5.7 **Kompensation**

5.7.1 **Externe Kompensation**

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 14.270 WE und das Rohrglanz-Landröhrriech-Biotop NRG muss mit 850 m² extern 1: 1 kompensiert werden.

Das Kompensationsdefizit wird bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nachgewiesen werden.

5.7.2 **Rohrglanz-Landröhrriech-Biotop NRG**

Im Westen des Gebietes befindet sich ein Rohrglanz-Landröhrriech-Biotop NRG.

Es handelt um einen geschützten Biototyp § 30 BNatSchG und daher bedarf es einer Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung. Dieser Antrag wird von der Gemeinde Werdum bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises gestellt werden.

Die Kompensation des Biotops wird bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 16 dort nachgewiesen werden.

5.8 **Maßnahmen**

5.8.1 **Vermeidung, Verringerung, Ausgleich**

Als Maßnahme zum Eingriff in das Ortsbild wird die Gebäudehöhe im Zuge der Bauplanung begrenzt, sie wird sich an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientieren.

Teilweise werden die Gehölze und 2 größere Einzelbäume über eine Pflanzbindungsfläche gesichert.

5.8.2 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die geplante Bebauung füllt ein nicht überbautes Grundstück aus. Der bebaute Ortsrand wird hier vervollständigt bzw. abgerundet.

Es werden Flächen an Nahrungshabitaten reduziert.

5.8.3 Bauphase

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich teilweise auch Wohngebäude. Während der Bauphase sind punktuelle Lärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung, je nach Lage, zu erwarten. Die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten.

Punktuell kann es zu Störungen der Avifauna kommen.

Staudenknöterich

Weiterhin wurde im Untersuchungsgebiet ein Bestand des Staudenknöterichs festgestellt. Diese Pflanze gilt in Niedersachsen mittlerweile als Problemneophyt und muss dementsprechend bekämpft und entsorgt werden. Gemäß des Merkblattes der Landwirtschaftskammer Niedersachsens zum Umgang mit Riesenstaudenknöterich ist eine „Verschleppung von Rhizom- oder Sprossstelen durch Erde, Baumaterial und Maschinen unbedingt zu vermeiden. Entsprechend sind nur befallsfreie Materialien zu verwenden sowie Maschinen und Geräte nach Bearbeitung von Staudenknöterichbeständen unbedingt gewissenhaft zu reinigen. Schnittgut und gerodete Rhizome dürfen nicht entlang der Flächen verschleppt und offen kompostiert werden. Sachgerechte Entsorgung erfolgt durch Heißrotte in einer professionellen Kompostieranlage oder über den Restmüll (Verbrennung, Deponie).

Der Hinweis zum Umgang mit dem Staudenknöterich-Bestand wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. Über den Umgang und Verbleib des Pflanzenmaterials wird der UNB ein Nachweis übersandt.

5.8.4 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Nutzung der Kernfläche zu rechnen.

Als Auswirkung der Planung sind die hohen Versiegelungen zu sehen.

5.8.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, fachgerecht durchgeführt wurden.

5.9 Weitere Belange des Umweltschutzes

5.9.1 Abfälle

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallsorgung ist gesichert.

5.9.2 Abwässer

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Das Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

5.9.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen.

5.10 Zusätzliche Angaben

5.10.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

5.10.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Ersatzfläche entsprechend angelegt und gepflegt wird.

5.11 Externe Kompensation und allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Esens sowie die Gemeinde Werdum möchten mit der Aufstellung der Bauleitplanung eine Siedlung von Wohnen und Ferienwohnen ausweisen. Dafür werden landwirtschaftliche Grünlandflächen genutzt.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können.

Das Kompensationsdefizit wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 16 nachgewiesen werden.

Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

5.12 Artenschutzrechtliche Prüfung

Es liegen 2 Biologische Fachbeiträge vor.

1. Biologischer Fachbeitrag

Im Biologischen Fachbeitrag wurden neben den Biotoptypen auch Brutvögel und Amphibien erfasst. In Kap. 7 der Zusammenfassung lautet die Einschätzung des Fachbeitrages:

„Das Untersuchungsgebiet ist als ein Brutvogellebensraum von geringer Bedeutung zu beschreiben. Im Gebiet konnten insgesamt nur zwölf Brutpaare von elf ungefährdeten Arten nachgewiesen werden.

Amphibien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden - daher besitzt das Gebiet auch keine Bedeutung als Amphibienlebensraum.

Eine artenschutzrechtliche Problematik besteht grundsätzlich nicht. Es ist jedoch zu beachten, dass die Baufeldfreiräumung im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Größere Bäume sollten vor der Fällung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen überprüft werden.“

(Biologischer Fachbeitrag BP 16 Gemeinde Werdum, Huntlosen, November 2021)

2. Ergänzende Fledermauserfassung

Im Sommer/Spätsommer 2022 wurde eine ergänzende Fledermauserfassung durchgeführt. In der Begutachtung der Fledermäuse wurden Vorkommen erfasst und Habitatbäume untersucht. In Kap. 4 wird ausgeführt:

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Südlich der Feuerwehr“ ist großflächig von Offenland geprägt. Die dortigen Biotoptypen Rohrglanzgras-Landröhricht, Brennesselflur, Ruderalflur, Gras- und Staudenflur sowie Staudenknöterichgestrüpp (ROßKAMP 2021) haben keine Quartiereignung für Fledermäuse. Lediglich die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten am südlichen und östlichen Rand des Bebauungsplangebietes bieten potenzielle Winter- und Sommerquartiere für Fledermäuse. Während der visuellen Analyse wurden in den Siedlungsgehölzen nur zwei potenzielle Fledermausquartiere festgestellt. Ein potenzielles Quartier ist ein Nistkasten an einer mittelalten Esche im Süden des Bebauungsplangebietes. Dieser Nistkasten war jedoch bereits von einer Kohlmeise besetzt. Die Esche, an der sich der Nistkasten befand war dünnstämmig und wies keine Höhlung oder Spalte auf.

Eine alte Esche an der östlichen Begrenzung des Bebauungsplangebietes weist einen Stammdurchmesser von 70 cm auf und hat somit ein Quartierpotenzial für Fledermäuse. Es wurde jedoch keine Höhlung, kein Riss und keine Spalte am Stamm oder in stärkeren Ästen festgestellt.

Somit ist klar, dass auf dem Bebauungsplangebiet Nr. 16 keine Habitatbäume für Fledermäuse (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) existieren.

.....

5. Abschätzung der Empfindlichkeit von Fledermäusen gegenüber dem geplanten Eingriff

Auf dem Bebauungsplangebiet Nr. 16 wurden keine Quartierbäume von Fledermäusen nachgewiesen. Die Vorhabenfläche wird von 4 Fledermausarten als Jagdgebiet frequentiert, von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus regelmäßig, vom Großen Abendsegler und von der Wasserfledermaus sporadisch. Da Bebauungsplangebiet Nr. 16 auch nach der Realisierung des Vorhabens von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt werden kann und in der Umgebung von Werdum weitere Jagdgebiete für Fledermäuse liegen, wird die Empfindlichkeit dieser Tiergruppe gegenüber dem Eingriff als „gering“ eingestuft.“

aus: Begutachtung potenzieller Fledermaus-Habitatbäume im Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Südlich der Feuerwehr“ in Werdum, Oktober 2022, Bremen

5.12.1 Festlegungen

Es sind somit keine artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten. Bei Umsetzung der Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei den von der Planung betroffenen Vogelarten und Amphibien nicht zu einem Eintritt oder einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Bei der Erschließung des Gebietes sind die Brut- und Laichzeiten zu beachten. Entsprechende Baum-Strukturen liegen außerhalb des Plangebietes. Feldgehölze werden nur im Winterhalbjahr beseitigt.

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

5.12.2 Maßgaben in der Bauphase

In der Bauphase sind folgende Zeiten zu beachten:

- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.
- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Sofern Arbeiten in Gewässernähe und Gehölzbeständen nicht außerhalb der Brutzeit stattfindet, sind die Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung mittels einer qualifizierten Fachkraft zu begleiten.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Durch die Planung ergibt sich eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wegen der Versiegelung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen. Daher ist unterirdische Regenrückhaltung in der Planstraße erforderlich. Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt.

Entlang der Werdumer Leide (Gewässer III. Ordnung) ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerräumstreifen von Bebauung freizuhalten. Die Unterhaltung des Gewässers ist durch die Anlieger aufrechtzuerhalten, da für das Gewässer selbst derzeit keine Eigentümer eingetragen sind. Anderenfalls ist durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde eine Regelung zur Unterhaltung dieser Grabenabschnitte zu treffen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV angeschlossen. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen können nach weiterer Abstimmung mit der Gemeinde Werdum genutzt werden.

6.3 Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

6.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in der Planstraße gewährleistet.

Innerhalb des Räumstreifens verläuft auch eine überörtliche Trinkwasserleitung, sie wird als zu erhalten übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26 603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Altlasten

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

7.4 Trinkwasserleitung

Die überörtliche Trinkwasserleitung des OOWV darf nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Leitungstrasse ist bei Bedarf einzumessen oder vor Ort abzustecken.

7.5 Netzanschluss gemäß § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

7.6 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

