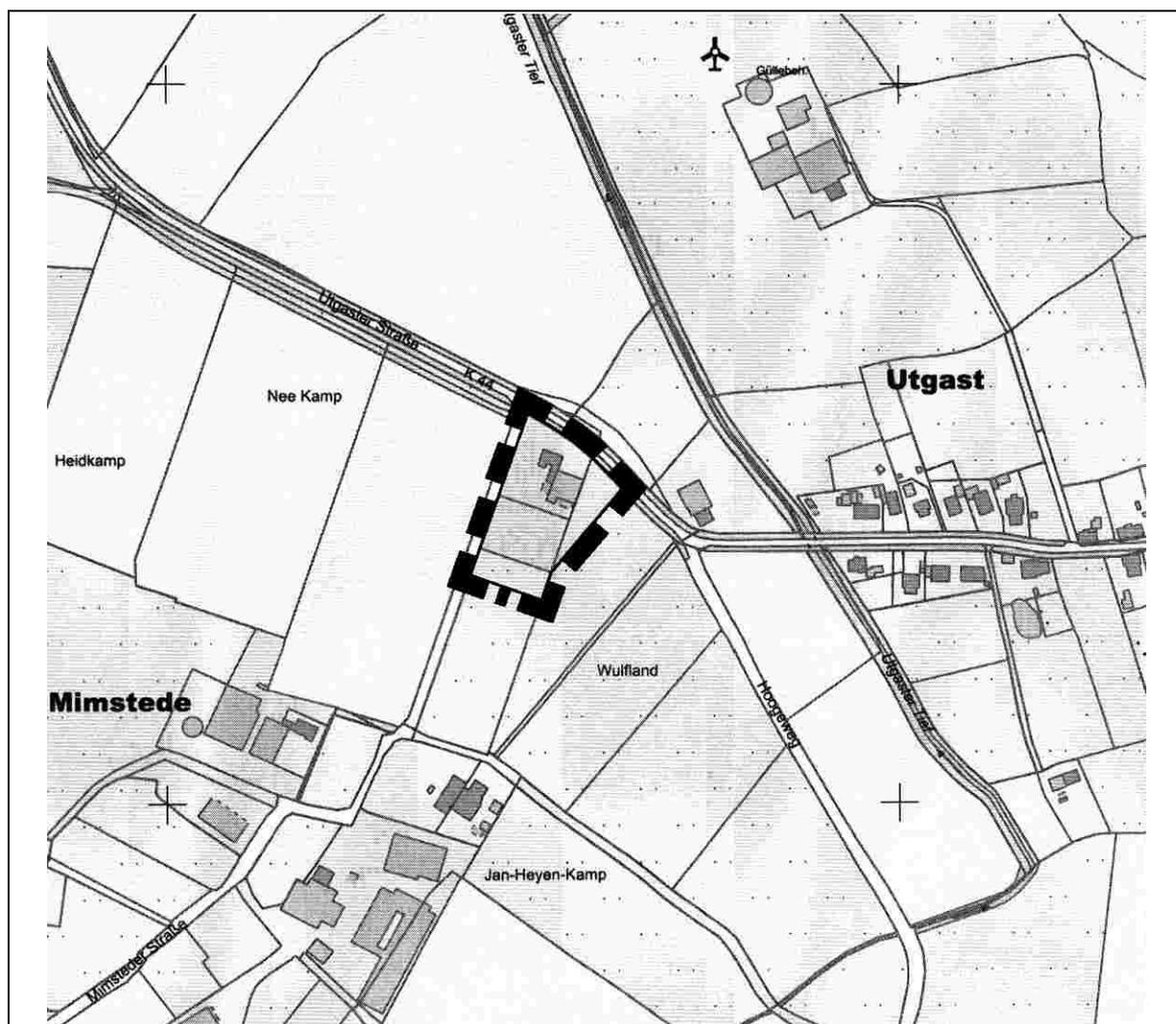


# Samtgemeinde Esens

## 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung des Gewerbebetriebes an der Utgaster Straße“

### Begründung

- Entwurf -



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>4</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>7</b>
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEßUNG.....	7
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>12</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	12
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	12
6.3	WASSERVERSORGUNG.....	12
6.4	TELEKOMMUNIKATION.....	12
6.5	ABFALL.....	12
6.6	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	12
6.7	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	12
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>13</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
7.2	BODENFUNDE.....	13
7.3	ALTLASTEN.....	13
7.4	ABWASSERBEHANDLUNG.....	13
7.5	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
7.6	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	13

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma Nassbaggerei und Sandgruben hat ihren Standort an der Utgaster Straße 55 in der Gemeinde Holtgast. Das Betriebsgrundstück soll im Rahmen eines Hallenneubaus nach Süden erweitert werden.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zur planungsrechtlichen Umsetzung ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens erforderlich.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Flächen südlich der Utgaster Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,7 ha.

### **1.3 Verfahrensvermerke**

Der Samtgemeinendausschuss der Samtgemeinde Esens hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung des Gewerbebetriebes an der Utgaster Straße“ (Gemeinde Holtgast) beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 30.05.2023 bis 14.06.2023 durchgeführt.

Der Entwurf der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht in der Zeit vom ... 2023 bis ... 2023 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am ... 2023 die 139. Änderung des „Erweiterung des Gewerbebetriebes an der Utgaster Straße“ (Gemeinde Holtgast) gemäß BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

Ein neues regionales Raumordnungsprogramm befindet sich seitens des Landkreises Wittmund in Aufstellung.

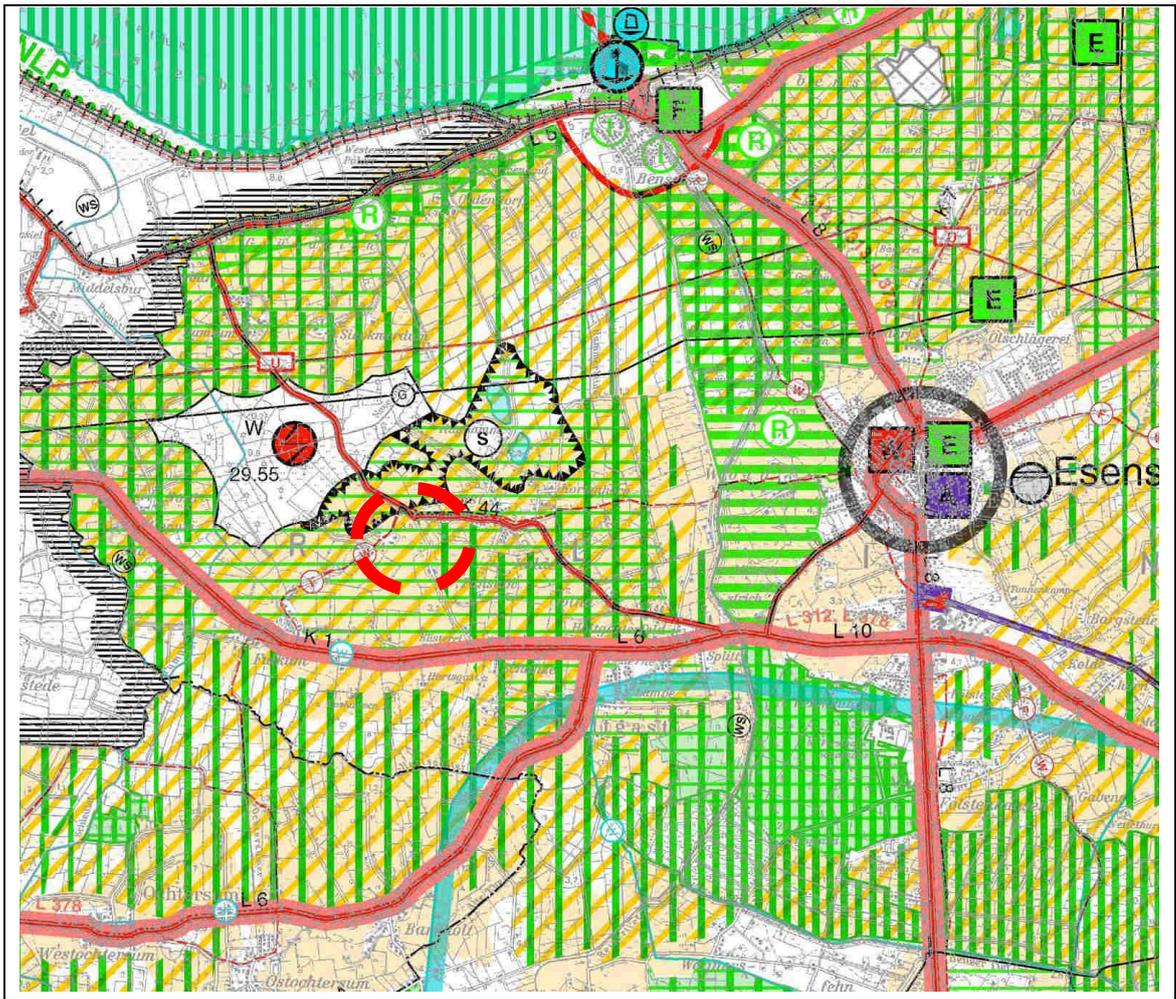
Die Stadt Esens ist in dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 als Grundzentrum festgelegt worden. Ihr sind die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen, zudem ist sie als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt. Der Ortschaft Holtgast sind keine Festlegungen zugeordnet.

Zeichnerisch sind dem RROP folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft.
- Es liegt am Rande eines Vorsorgegebietes für die Erholung und eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft
- Am Plangebiet verläuft die K 44, sie ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.

Das RROP enthält keine Ziele der Regionalplanung, die der Planung entgegenstehen.

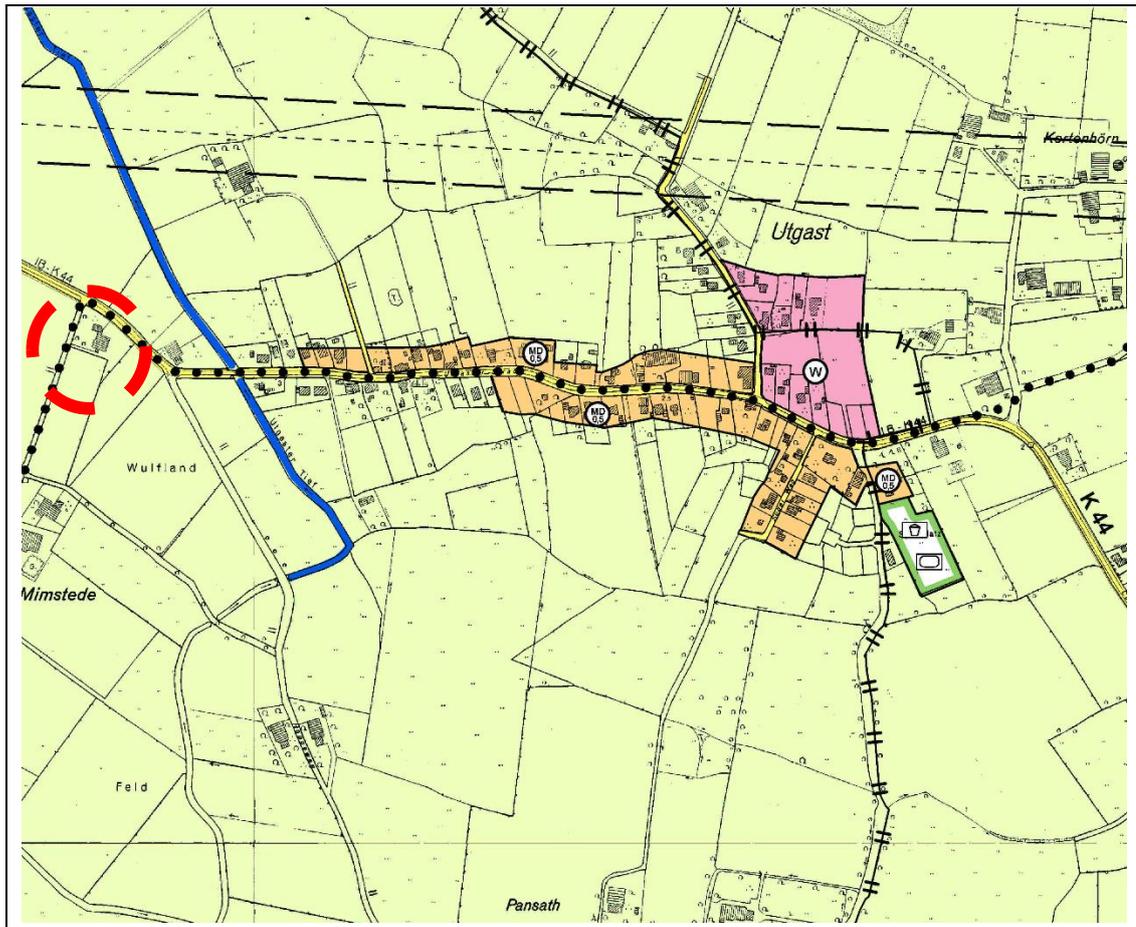
**Auszug aus dem RROP 2006**



**2.2 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens**



Die Planung des Sondergebietes erfordert die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Die Flächen im nördlichen Teil sind bebaut. Hier befinden sich ein Einfamilienhaus mit Garten sowie der bereits bestehende Gewerbebetrieb mit entsprechenden Lagerflächen. Nach Osten und Norden wird dieser Bereich durch einen mit verschiedenen Gehölzen bewachsenen Lärmschutzwand eingegrenzt.

Das Plangebiet besteht im westlichen Bereich aus Intensivgrünland, das teilweise als Abstell- und Lagerplatz genutzt wird. Der östliche Bereich wird im Wesentlichen von einem großen, alten Aushubhügel eingenommen. Dieser liegt seit Jahren brach, so dass sich hier eine Halbruderaler Gras- und Staudenflur angesiedelt hat. An der Ostgrenze ragt von Süden her eine gehölzfreie Wallhecke mit einer Stieleiche in das Plangebiet. An der Westseite begrenzt das ganze Flurstück ein kleiner, nicht wasserführender Graben, der fast vollständig mit Rohrglanzgras bewachsen ist.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Utgaster Straße K 44 und die Mimsteder Straße erschlossen.

#### **4 Darstellungen**

Das Plangebiet wird gemäß der Planungsabsicht hier einen Betriebsitz im Außenbereich zu erweitern als sonstiges Sondergebiet „Fahrzeug- und Gerätehalle“ dargestellt.

Es dient als Betriebsitz zur Unterbringung betrieblich notwendiger Fahrzeuge und Geräte, Anlagen und Einrichtungen sowie einer Betriebsleiterwohnung. Zulässig sind hier eine Fahrzeug- und Gerätehalle, Lager für Bedarfsmaterial, Büroräume sowie eine Betriebsleiterwohnung.

## 5 Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde als Teil B der Begründung der Umweltbericht „Bebauungsplan Nr. 14 und 139. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens erarbeitet. Dort heißt es im Ergebnis:

### *„3.3 Kompensation*

*Als Ausgleichsmaßnahme wird eine externe Kompensationsfläche in Osteraccum bereitgestellt (s. Abb. 17). Es handelt sich um zwei Flurstücke den Gemarkungen Thunum und Osteraccum mit insgesamt 1,05 ha Größe, wobei 1.500 qm durch Privatnutzung abgezogen werden müssen (s. Abb. 18). Um 1900 lag die Fläche noch in einer kleinteiligen Wallheckenlandschaft (s. Abb. 19), wobei sich das Landschaftsbild seitdem wenig verändert hat. Lediglich zwei größere Kiesseen sind in der Umgebung entstanden (s. Abb. 20). Die beiden Flächen werden zusammenhängend bewirtschaftet und heute als Mähwiese genutzt (s. Abb. 22 - 25). Das Grünland besteht aus Weichem Honiggras, Deutschem Weidelgras, Wiesenrispengras, Knäuelgras, Kriechendem Hahnenfuß, Spitzwegerich, Löwenzahn, Brennnessel, Gundelrebe, Schafgarbe, Gemeinem Hornkraut, Stumpflättrigen Ampfer und Sauerampfer (GIT+ - Intensivgrünland artenreichere Ausprägung). An der Nordostseite befindet sich ein Wallheckenrest, nach Norden besteht an der Hauszuweigung eine Baumreihe aus Bergahorn, ansonsten grenzen Hausgärten an.*

*Die Fläche soll grundsätzlich als Grünland bestehen bleiben, jedoch zukünftig als extensive Weidefläche genutzt werden. Dabei soll die vorhandene Wallhecke so verlängert werden, dass sie die gesamte Fläche umgrenzt (s. Abb. 21). Zur Materialgewinnung soll ein etwa 10 m breiten Streifen ca. 30 cm tief abgesodet werden und die Soden für die Wallhecke verwendet werden. Die Wallhecke ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (s. Anhang). Der abgesodete Streifen soll gefräst und mit einer regionalen Saatgutmischung (Magerrasen) eingesät werden (Sand- und Magerrasen 05, Region 1 von Rieger & Hofmann). Die gesamte Restfläche wird mit einer regionalen Saatgutmischung (artenreiche Wiese) eingesät (Blumenwiese 01, Region 1 von Rieger & Hofmann).*

*Die Fläche von 9.000 qm wird aktuell mit der Wertstufe II - III bewertet (insgesamt 22.650 Wertpunkte inkl. Wallheckenbestand). Die Wallhecke (HWN, 900 qm) wird mit der Wertstufe III (2.700 Wertpunkte) und der Magerrasen (RN) sowie das mesophile Grünland (GMS) mit der Wertstufe IV (8.000 qm, 32.000 Wertpunkte) eingestuft. Insgesamt ergibt dies eine Aufwertung um 12.450 Wertpunkte (s. Tab. 3). Abzüglich der zu kompensierenden 3.440 Wertpunkte verbleibt ein Rest von 9.010 Wertpunkten, der für andere Eingriffsvorhaben angerechnet werden kann.*

*Die Anlage hat im Herbst 2023 zu erfolgen, 2024 müssen die neuen Gehölze regelmäßig gewässert werden, Ausfälle sind zu ersetzen. Das Grünland ist 2024 nur einmal zu mähen ab 15. Juli, das Mahdgut ist abzuführen. Je nach Aufwuchs kann eine Nachbeweidung sinnvoll sein. Ab 2025 kann die Fläche extensiv beweidet werden in der Zeit von Juni - September mit max. 2 GVE. Evtl. sind Pflegeschnitte erforderlich.*

*Die Anlage ist in den ersten drei Jahren jährlich fachgerecht zu begleiten (Ökologische Baubegleitung), die Dokumentationen sind der UNB des Landkreises Wittmund vorzulegen. Anschließend hat ein Monitoring durchgehend alle drei Jahre zu erfolgen.*

Die Externe Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zudem festgesetzt: Die externe Kompensationsfläche besteht aus zwei zusammenliegenden Flächen (Gemarkung Thunum, Flur 6, Fl.st. 75 und Gemarkung Osteraccum, Flur 3, Fl.st. 67/). Diese sind als extensives Weideland herzurichten. Weitere Maßnahmen und Auflagen sind gemäß Vorgaben des Umweltberichtes umzusetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Flächen sind dauerhaft unter den folgenden Auflagen zu bewirtschaften:

- keine Ackernutzung, keine Ackerzweischennutzung
- kein Grünlandumbruch i.V.m. einer Neueinsaat der Grasnarbe nach Herrichtung der Fläche (Eine Nachsaat bei Nichteinstellung der gewünschten Zeigerarten ist nach vorheriger Abstimmung mit der UNB möglich)
- Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Gruppen, Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken)
- kein Anpflanzen von Gehölzen
- keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben). Falls eine Dränung besteht, muss diese zerstört werden.
- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis einschließlich 15. Juni eines Jahres (Ausnahmen können in Abstimmung mit der UNB vorgenommen werden)
- Das mesophile Grünland ist durch eine zweischürige Mahd Mitte/Ende Juni und im Spätsommer (August/September)
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutragen
- Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen
- Eine Düngung nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, sofern notwendig
- Bei einer an die zweite Mahd anschließenden Weidenutzung ist keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P- Düngung (max. 40 kg/ha) und K- Düngung (max. 60 kg/ha) erlaubt. Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen.
- Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kali mindestens alle 9 Jahre vorgelegt werden.
- Es gilt ein ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle/Gärrest/Klärschlamm
- Nach Beendigung der zweischürigen Mahd ist eine Beweidung mit max. 2 Tieren pro ha (2 GVE) möglich
- Eine Beweidung mit Schafen ist vorzuziehen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich

- keine Portionsbeweidung
- keine Beweidung mit Pferden
- keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche
- Keine Anlage von Feldmieten
- Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten

Die Funktion der Fläche für die Kompensation ist durch einen grundbuchlichen Eintrag zu sichern. Der grundbuchliche Eintrag ist spätestens bei Baubeginn des Vorhabens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund nachzuweisen.

Weiter wird in der Zusammenfassung des Umweltberichtes ausgeführt:

*„4 ZUSAMMENFASSUNG*

*Das Bebauungsplangebiet Nr. 14 „Erweiterung des Gewerbebetriebs an der Utgaster Straße“ liegt westlich des Ortes Utgast. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,7 ha. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes, die durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden können.“*

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Der vorliegende Erläuterungsbericht bildet die Grundlage des Wasserrechtsantrags zur Niederschlagsentwässerung der neu genutzten Flächen südlich der vorhandenen Bebauung. Die Flächen befinden sich im Besitz des Antragstellers, sie bestehen weitestgehend aus Grünland, Teilbereiche werden als Lagerplatz mit geschottertem Untergrund genutzt. Die von der neuen Bebauung betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 3000 m<sup>2</sup>, wovon zweidrittel durch den Hallenbau und die zugehörigen Verkehrs- und Stellflächen (teil-) versiegelt werden. Im Fazit heißt es:

*„Aufgrund der hydrogeologischen Situation kann das abzuführende Niederschlagswasser auf den nicht versiegelten übrigen Bereichen des Grundstücks problemlos dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden. Die hierfür notwendigen Flächen wurden für einen definierten  $k_r$  Wert von  $4 \cdot 10^{-4} \text{ ms}^{-1}$  berechnet. Eine zusätzliche Sicherheit zur Versickerung bildet das die versiegelten Bereiche umgebende Grünland.“*

*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass grundsätzlich ein ausreichendes Gefälle in Richtung der Versickerungsanlagen vorhanden ist und dass das Wasser der Dachflächen gleichmäßig auf die Zwischenflächen verteilt wird.*

*Es erfolgt ausschließlich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen ins Grundwasser, die keiner außergewöhnlichen Verunreinigung unterliegen.“ (Wasserrechtsantrag für die Niederschlagsentwässerung Utgaster Straße 55, 26427 Holtgast - Erläuterungsbericht vom 21.01.2022, Leer)*

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt dezentral. Die Kläranlage ist mit 17 EW ausreichend dimensioniert.

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

### **6.4 Telekommunikation**

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### **6.5 Abfall**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wittmund.

### **6.6 Strom- und Gasversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

### **6.7 Löschwasserversorgung**

Zur Gewährleistung des Brandschutzes wird eine ausreichende Menge an Löschwasser sichergestellt. Der Löschwasserbedarf wird nach dem Arbeitsblatt W405, DVGW bemessen.

## **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 Bodenfunde**

Im Vorfeld von Baumaßnahmen werden archäologische Prospektionsarbeiten durchgeführt.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund sowie der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

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

### **7.3 Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen.

### **7.4 Abwasserbehandlung**

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Das Abwasser im Plangebiet wird über eine Kleinkläranlage gereinigt.

### **7.5 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser des südlichen Plangebietes (Neubaubereich) wird über zu errichtende Versickerungsanlagen versickert. Maßgebend sind die Vorgaben dem Wasserrechtsantrag für Niederschlagsentwässerung vom 21.01.2022.

### **7.6 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmegenehmigt. 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.

