

INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RAUMORDNUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3	BESTAND	7
4	DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5	UMWELTBELANGE	8
5.1	BODEN	8
5.2	IMMISSIONEN	8
5.3	KLIMASCHUTZ	8
5.4	EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT, EXTERNE KOMPENSATION.....	9
6	VER- UND ENTSORGUNG	11
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	11
6.2	SCHMUTZWASSER	11
6.3	ENERGIEVERSORGUNG.....	11
6.4	ABFALLENTSORGUNG	11
6.5	WASSERVERSORGUNG	11
6.6	TELEKOMMUNIKATION	11
7	HINWEISE	12
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	12
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	12
7.3	ALTLASTEN.....	12
7.4	TRINKWASSERLEITUNG.....	12
7.5	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	12

ANLAGEN

UMWELTBERICHT - GEMEINDE WERDUM 152. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES / BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „BAUGEBIET HINTER DER FEUERWEHR“, ENTWURF VOM 11.12.2024, OLDENBURG

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Luftkurort Werdum in Ostfriesland liegt nur wenige Kilometer von der Nordsee entfernt. Werdum bietet jährlich etwa 20.000 Gästen Unterkunft und ein Angebot an Einrichtungen zur Unterhaltung. Hierzu gehören z.B. die Kneipphalle und der Haustierpark.

Diese touristische Prägung übt einen großen Druck auf den Wohnungsmarkt in Werdum aus, sodass ein Mangel an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Arbeitnehmer im Bereich des Tourismus besteht. Daher ist es das Planungsziel in der Ortschaft Werdum Baugrundstücke vorwiegend zum Dauerwohnen zu schaffen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs stehen in der Gemeinde Werdum keine Baugrundstücke zur Verfügung. Die wenigen Baulücken sind dem freien Wohnungsmarkt derzeit nicht zugänglich. Daher muss eine neue Baugebiet auf bisheriger landwirtschaftlicher Fläche in Anspruch genommen werden.

Als Erschließungsträger fungiert die Raiffeisen-Volksbank Immobilien GmbH Wittmund-Aurich. Zwischen der Gemeinde Werdum und der RVB ist ein städtebaulicher und Erschließungsvertrag abgeschlossen worden, der sichert, dass die Baugrundstücke vorwiegend an heimische Bauinteressenten verkauft werden.

Es handelt sich um eine Erweiterung in den Außenbereich hinein und um eine Abrundung des Siedlungsrandes Werdums. Zudem wurde hier an der Kreisstraße bereits der neue Standort der Freiwilligen Feuerwehr (außerhalb des Plangebietes) ausgewiesen.

Die Samtgemeinde Esens führt die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 durch.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche nördlich der Edenserlooger Straße mit ca. 1,5 ha. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu entnehmen.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens hat in seiner Sitzung am 20.09.2023 die Aufstellung der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baugebiet hinter der Feuerwehr“ BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 02.04.2024 bis 16.04.2024 durchgeführt.

Der Entwurf der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht in der Zeit vom ... 2025 bis ... 2025 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am ... 2025 der 152. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baugebiet hinter der Feuerwehr“ als Satzung gemäß BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

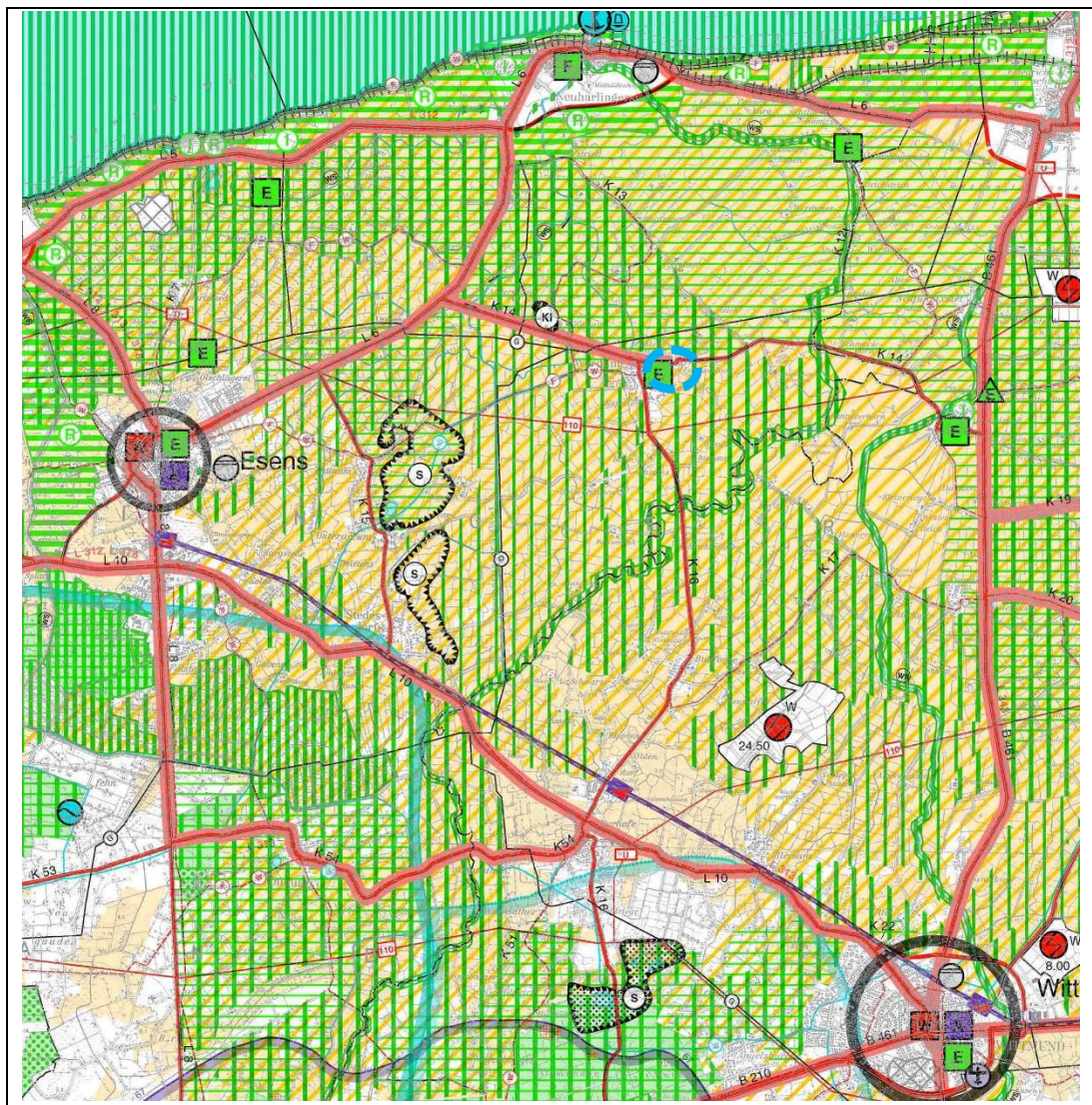
2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt für den Bereich der Gemeinde Werdum als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Werdum ist im RROP des LK Wittmund als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt (Plansatz D 3.808).

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

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie eines Vorsorgegebietes für Erholung. Des Weiteren ist hier zugleich ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials - festgelegt.



Das RROP enthält den als Ziel gekennzeichneten Plansatz D 2.109. Danach sind „die als Vorrang- und Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgelegten Bereiche ... vor Beeinträchtigungen zu schützen ...“. Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, ist von keinen Beeinträchtigungen aus der Gebietsnutzung selbst auszugehen. Zudem ist die Wohnbebauung nach Norden durch den Regenrückhaltegraben mit Räumstreifen und Entwässerungsgraben zum Außenbereich vollständig getrennt. Dies gilt auch für die Westgrenze, hier ist dem Wohngebiet zur Werdumer Leide noch ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen vorgelagert, somit bildet er mit der Werdumer Leide eine Abgrenzung zum Außenbereich. Somit kommt es durch die Wohnnutzung auch zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen des Vorsorgegebietes.

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

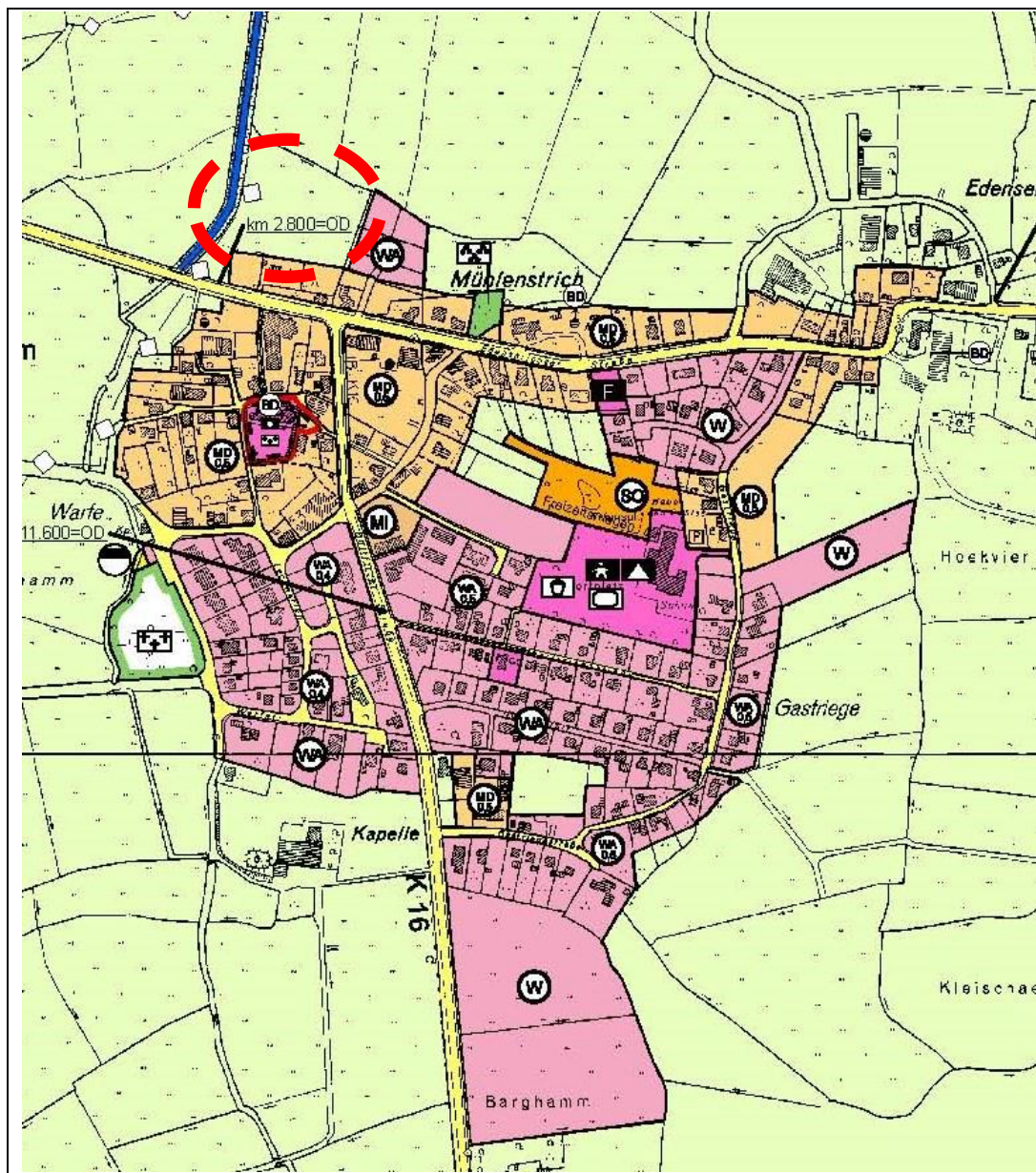
Infolge der touristischen Funktion der Ortschaft Werdum besteht in Werdum ein Mangel an Dauerwohnungen und dauergenutzten Wohnhäusern. Mit der Ausweisung des Wohngebietes werden Wohnungen für Dauerwohnen geschaffen, die vorwiegend Einheimischen oder in der Region ansässigen Personen dienen sollen. Die Planung eines allgemeinen Wohngebietes dient der Entwicklungsaufgabe Erholung des Regionalen Raumordnungsprogramms somit indirekt, indem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und für Mitarbeiter im touristischen Bereich geschaffen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Entlang der K 14 sind Dorfgebiete (MD) dargestellt. Westlich entlang der Werdumer Leide ist eine überörtliche Trinkwasserleitung dargestellt.

Die Darstellungen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Daher wird im Parallelverfahren die 152. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens durchgeführt.

3 Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Ortschaft Werdum und grenzt unmittelbar an Wohnsiedlungen an.

Ansonsten befinden sich nördlich und westlich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet wird westlich durch die Werdumer Leide begrenzt.

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

4 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zudem wird die überörtliche Trinkwasserleitung entlang der Werdumer Leide (innerhalb des Gewässerräumstreifens gelegen) nachrichtlich dargestellt.

5 Umweltbelange

In dem Umweltbericht wird der Eingriff und Natur und Landschaft bewertet. Im Plangebiet sind verschiedene Minimierungsmaßnahmen (geringe GRZ, Begrenzung der Bauhöhen, örtliche Bauvorschriften) und Ausgleichsmaßnahmen (Grünfläche entlang der Leide, Pflanzfläche im Eingangsbereich, offener Regenrückhaltegraben) festgesetzt worden. Trotzdem ergibt sich noch ein Kompensationsdefizit.

5.1 Boden

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Art der Nutzung wird das Plangebiet in Zukunft versiegelt und überformt.

Um den örtlichen Wohnungsbedarf zu decken ist die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Fläche erforderlich. Sie befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung von Werdum. Diese touristische Prägung übt einen großen Druck auf den Wohnungsmarkt in Werdum aus, sodass ein Mangel an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung und Arbeitnehmer im Bereich des Tourismus besteht. Daher ist es das Planungsziel in der Ortschaft Werdum Baugrundstücke vorwiegend zum Dauerwohnen zu schaffen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs stehen in der Gemeinde Werdum keine Baugrundstücke zur Verfügung. Die wenigen Baulücken sind dem freien Wohnungsmarkt derzeit nicht zugänglich. Daher muss das neue Baugebiet bisherige landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen.

Es handelt sich um eine für ländliche Verhältnisse relativ verdichtete Bebauung und trägt auch somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

5.2 Immissionen

Von der geplanten Wohnstraße können Emissionen auf die schutzbedürftige benachbarte Bebauung ausgehen. Die planbedingte Lärmerhöhung liegt mit 0,7 dB(A) allerdings noch unterhalb der Merkbarekeitsschwelle, diese wird erst bei Lärmerhöhungen im Bereich von 1-2 dB(A) verortet.

Somit sind keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

5.3 Klimaschutz

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird gewährleistet, dass höchstens 45 % der Grundstücke versiegelt werden können und somit erhebliche Anteile an Gartenflächen vorhanden sind. Im Zusammenwirken mit den naturnahen Regenrückhalteflächen, Gräben und Gewässerräumstreifen verbleiben erhebliche Bereiche mit offenen Böden. Somit bleibt der Eingriff hinsichtlich des Klimas begrenzt.

Auf die Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien wird verzichtet, da die NBauO zwischenzeitlich entsprechende Anforderungen bei Neubauten vorschreibt. Weitere Festsetzungen zum Klimaschutz sind daher mit Rücksicht auf die finanziellen Belastungen der künftigen Eigentümer nicht vorgesehen.

5.4 Eingriff in Natur und Landschaft, externe Kompensation

Aus der Planung resultiert vor allem ein Eingriff in den Boden durch die Versiegelung und Überformung bisheriger landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen. Im Umweltbericht wird ein Kompensationsdefizit ermittelt.

Das Kompensationsdefizit wird auf 2 Flächen in Buttforde nachgewiesen. Beide Kompensationsflächen liegen in der Stadt Wittmund, Ortsteil Buttforde:

Kompensationsfläche I

Das Flurstück 102/18 der Flur 7, Gemarkung Buttforde steigt vom Neuwarfer Weg nach Südosten hin an und wird an seinen südlichen, westlichen und östlichen Begrenzungen von Gehölzreihen gesäumt.

Das Flurstück 102/18 in Buttforde ist 8.101 m² groß und ist als beweidetes Grünland mit dem Wertfaktor von 1 einzustufen. Durch Auflagen und Maßnahmen soll ein Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) entwickelt werden. Somit kann eine Aufwertung um 3 Wertstufen/m² bzw. 24.303 WE nach Städtetag erreicht werden. Da bereits 13.430 WE für das "Baugebiet südlich der Edenserlooger Straße" der Gemeinde Werdum (Bebauungsplan Nr. 16) auf dem Flurstück 102/18 in Anspruch genommen werden, stehen noch 10.873 WE zur Verfügung.

Für das Plangebiet Nr. 14 „Baugebiet hinter der Feuerwehr“ werden somit 10.873 WE der Fläche Buttforde in Anspruch genommen.

Kompensationsfläche II

Das noch verbleibende Kompensationsdefizit von 6.032 Werteinheiten wird auf einer weiteren Fläche in Buttforde (Flurstück 205/1, Flur 8, Gemarkung Buttforde gelegen im Landkreis Wittmund) nachgewiesen. Das Flurstück 205/1 ist 4.364 m² groß, es handelt sich um Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) und wird durch Extensivierung (Zwischenstadium: Extensivgrünland feuchter Standorte, GEF) zu mesophilem Grünland feuchter Standorte (GMF) entwickelt.

Somit ergeben sich bei einer Fläche von 4.364 m² bei einem mittleren Aufwertungsfaktor von 1,5 WE/m² 6.546 Werteinheiten gemäß Städtetagmodell. Das noch verbleibende Kompensationsdefizit von 6.032 Werteinheiten wird damit abgedeckt.

Fazit

Das Kompensationsdefizit von 16.905 WE gemäß Städtetagmodell wird somit in Buttforde abgedeckt:

1. 10.873 WE der Kompensationsfläche I und
2. 6.546 WE der Kompensationsfläche II.

Rechtliche Sicherung

Die beiden Kompensationsflächen sind rechtlich gesichert. Zwischen der Gemeinde Werdum und den beiden Grundstückseigentümern ist für jede der beiden Flächen ein Ausgleichsflächenvertrag zugunsten der Gemeinde Werdum abgeschlossen worden.

Die Gemeinde verpflichtet sich die im Umweltbericht zur 152. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 14 „Baugebiet hinter der Feuerwehr“ beschriebenen Auflagen und Maßnahmen umzusetzen. Die Eigentümer der Flächen verpflichten sich die Errichtung der Kompensationsmaßnahmen zu dulden, zu diesem Zweck wurde jeweils eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Biotopschutz) und Reallast (Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen) eingetragen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerungsplanung erfolgte entsprechend den zum Zeitpunkt der wasserrechtlichen Genehmigungsbeantragung geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Technik. Mit der am 02.02.2022 erteilten Einleitungserlaubnis Nr. 28/22 – 90/86 bestätigt die Untere Wasserbehörde (Landkreis Wittmund) den Umfang und die Richtigkeit der Entwässerungsplanung.

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 Energieversorgung

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 eine überörtliche Trinkwasserleitung.

6.6 Telekommunikation

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

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 14.01.2025

M. Lux - Dipl.-Ing. -