

Samtgemeinde Esens

Am Markt 2 - 4
26427 Esens

Begründung

zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens

Stand: Entwurf 27.07.2026

Verfasser:

Architektur + Ingenieurbüro Eschen
Auricher Str. 17 b
26427 Esens
Tel.: 04971/200470
www.eschen-architekt.de
info@eschen-architekt.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage der Planaufstellung.....	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss	4
1.2.	Ziele und Zwecke des Bauleitplanes	4
1.3.	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
2.	Planerische Vorgaben.....	5
2.1.	Raumordnung.....	5
2.2.	Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)	6
3.	Umweltbelange	7
3.1.	Umweltbericht.....	7
3.2.	Abfallwirtschaft	7
3.3.	Bodenschutz	7
3.4.	Brandschutz	8
3.6.	Emissionen, Immissionen	8
3.7.	Kampfmittelbeseitigung	9
3.8.	Klima.....	9
3.9.	Landwirtschaft	10
3.10.	Natur und Landschaft	10
3.11.	Ver- und Entsorgung	10
3.12.	Verkehr.....	11
4.	Sonstige Belange.....	12
4.1.	Bodenordnung (§ 45 ff BauGB)	12
4.2.	Kosten für die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung (§127 BauGB)	12
4.3.	Bau- und Bodendenkmale (NDSchG).....	12
5.	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	12
5.1.	Art der Bodennutzung.....	12
5.2.	Nachrichtliche Übernahme	13
6.	Ergänzende Hinweise	13
7.	Verfahrensvermerke	14
8.	Planverfasser / Unterschriften.....	14

ANLAGEN:

1. Ingenieurbüro Norman Jongbloed GmbH, Papenburg 29.11.2022:
Konzept der Versickerungsflächen
2. IRS Roelcke & Schwerdhelm GbR, Varel 14.10.2022:
Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet an der K 54
3. IEL GmbH, Aurich 24.10.2022:
Schalltechnische Gutachten Nr. 4933-22-L1
4. IRS Roelcke & Schwerdhelm GbR, Varel 20.02.2025:
Straßenentwurf
5. Architektur- und Ingenieurbüro Eschen, Esens 27.07.2026:
Entwässerungskonzept

1. Grundlage der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens hat am 11.03.2021 die Aufstellung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches wurde am XX.XX.2026 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Zudem wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke des Bauleitplanes

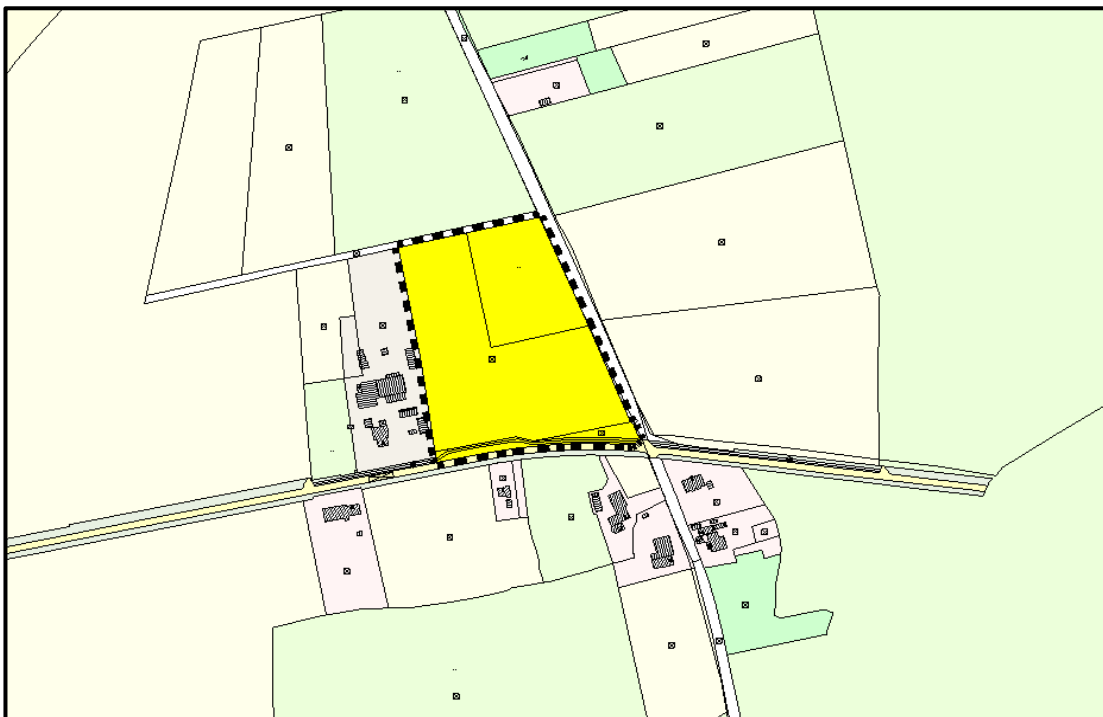
Die Gemeinde Dunum beabsichtigt, im Bereich der Hauptstraße (K54) / Gabenser Weg ein Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 28.500 m² zu entwickeln.

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die geplante Nutzung von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in der Gemeinde Dunum. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet an der K54“ durch die Gemeinde Dunum.

1.3. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Die Lage des Plangebiets ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25.000 und 1:5000 auf dem Bauleitplan zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:1.000 ergibt sich aus den äußeren Grenzen des Plangebietes.



Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Umgebung des Plangebiets ist landwirtschaftlich geprägt. Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der vorigen Abbildung zu entnehmen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den angrenzenden Außenbereich
Im Osten: durch den Gabenser Weg
Im Süden: durch die Hauptstraße (K 54)
Im Westen: durch ehemalige Gewerbebetriebe

Das Plangebiet weist keine wesentlichen topografischen Unterschiede auf. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hauptstraße“ (K 54)

2. Planerische Vorgaben

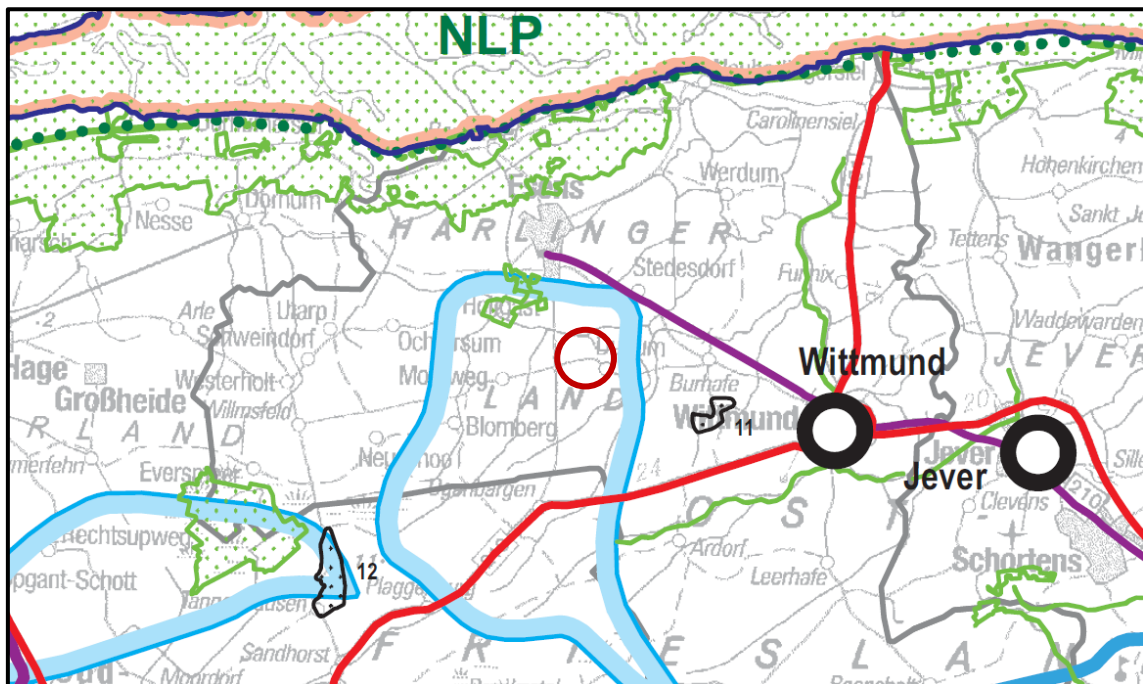
2.1. Raumordnung

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbeanspruchend, raumbeeinflussend) einzustufen. Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind daher zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm in der Fassung von 2022 (LROP 2022) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Raumverträglichkeitsprüfung).

LROP 2022

Das LROP enthält folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die die Planung konkret berühren:

- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Zeichnerische Darstellung)



Auszug LROP, ohne Maßstab

Prüfbemerkungen

Die von der Bauleitplanung berührten Raumfunktionen werden nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird im Rahmen der Bauleitplanung für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Zum Schutz des Trinkwassers wurde die Gemeinde Dunum 2024 an die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Esens angeschlossen.

Prüfergebnis

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bauleitplan unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung raumverträglich ist.

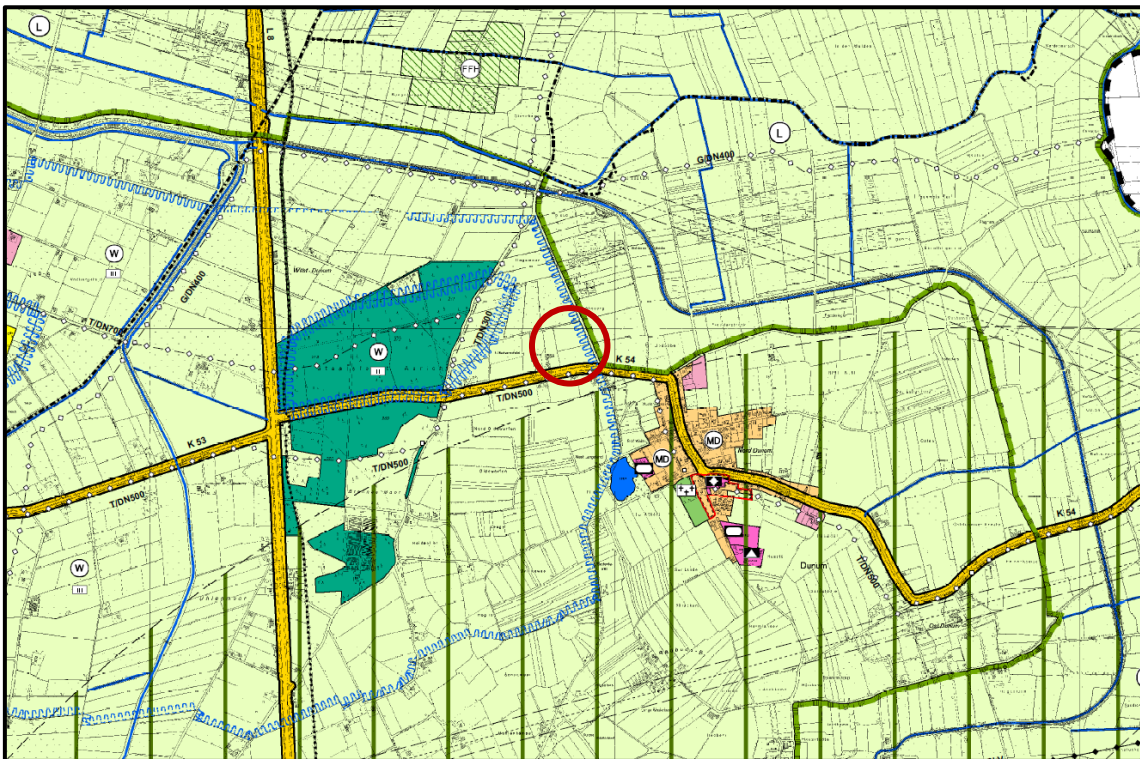
2.2. Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert die Änderung des Flächennutzungsplans, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wasserschutzgebiet; Wasserschutzzone III



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens, ohne Maßstab

Durch die 112. Änderung enthält der Flächennutzungsplan zukünftig folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Bauflächen (G)

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Samtgemeinde Esens wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die geplante gewerbliche Baufläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Harlingerland in der Schutzzone III. Gemäß der neueren Schutzzonenverordnung unterliegen Bau- u. Gewerbegebiete auch mit Schmutzwasserkanalanschluss einer Genehmigungspflicht.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens hat am 11.03.2021 den Aufstellungsbeschluss über die 112. Flächennutzungsplan-Änderung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Umweltbelange

3.1. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen; der Umweltbericht wird an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Im Umweltbericht werden sowohl die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter als auch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und beschrieben. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die externe Ausgleichsmaßnahme mit 18.387,35 Wertpunkten erfolgt im FFH-Gebiet 117 „Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens“ ca. 1,8 km südlich der Stadt Esens. Die Kompensationsmaßnahme liegt im Ostteil des Flurstückes 61/8 Flur 20 Gemarkung Moorweg in der Gemeinde Moorweg. Vorgesehen ist eine Umnutzung von einer ca. 150 x 40,9 m (ca. 6.129 m²) großen intensive Ackerfläche (Wertstufe I) in „sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland“ (Wertstufe IV). Durch die Aufwertung der ca. 6.129 m² großen Fläche um 3 Wertstufen werden die erforderlichen 18387 Wertpunkte erreicht.

3.2. Abfallwirtschaft

Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet und die entstehenden Baugrundstücke werden durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Somit ist eine Wendemöglichkeit vorhanden. Die Größe des „Wendehammers“ wurde mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt.

Am östlichen Rand des Plangebietes wurden in Richtung Gabenser Weg Flächen für die Abfallentsorgung (Hausmüll) vorgesehen.

3.3. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Es ist nach Rücksprache mit der OOWV geplant, im Zuge der Trinkwasserverschließung einen Spülhydranten zu errichten. Damit wird die Löschwasserversorgung von 96 m³/h (1.600 l/min) für das gesamte Gebiet sichergestellt.

3.5. Bergbau; Geologie

Bergbauliche und geologische Belange werden von der Bauleitplanung nicht berührt.

Eine Prüfung im NIBIS-Kartenserver hat ergeben, dass im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Erlaubnis gem. § 7 BBergG und auch keine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkeigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde.

Berechtigungsinhaber wären ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema sind zu richten an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten wurden unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte eingeholt. Das Ergebnis der Recherche war negativ.

3.6. Emissionen, Immissionen

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Isweg“. Dieser weist Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Diese Flächen werden durch einen Immissionspunkt IP 01 (Am Isweg 10) repräsentiert.

Die sonstige Umgebung des Plangebietes liegt im unbeplanten Außenbereich.

Betriebsleiterwohnen wird im Plangebiet nicht ausgeschlossen, daher wird auch der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm betrachtet.

Diese vorgenannten Aspekte sind abwägungserheblich und entsprechend zu beachten. Deshalb hat das Architekturbüro Eschen vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) eine Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr.7 „Gewerbegebiet an der K54“ in der Gemeinde Dunum (Landkreis Wittmund) in Auftrag gegeben (siehe dazu IEL, Bericht Nr. 4993-22-L1 vom 24.10.2022).

Für das Plangebiet werden Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingierung“ vorgeschlagen. Mit diesen Emissionskontingenten L_{EK} kann der rechnerische Nachweis erbracht werden, dass die in der Nachbarschaft zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 nicht überschritten werden.

Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	LEK Tag [dB(A) / m ²]	LEK Nacht [dB(A) / m ²]	Zusatzkontingent Sektor A [dB]	Zusatzkontingent Sektor A [dB]
TF 1	65	53	5	0
TF 2	65	55	5	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf der Grundlage der darin aufgeführten Gleichungen (6) und (7). Gemäß DIN 45691 Absatz A2 wird ein Zusatzkontingent für den Richtungssektor A in Höhe von 5 dB definiert.

Die Schalltechnische Stellungnahme kann auf Wunsch bei der Gemeinde Dunum und der Samtgemeinde Esens eingesehen werden. Sie gehört zum abwägungserheblichen Material des Bebauungsplanes.

3.7. Kampfmittelbeseitigung

Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet lagen nicht vor. Vor diesem Hintergrund wurde von dem Architektur- und Ingenieurbüro Eschen eine Luftbilddauswertung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) veranlasst. Im Ergebnis teilt der KBD dazu folgendes mit:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurden keine Sondierungen durchgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Auf Folgendes wird jedoch hingewiesen:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition; Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln- Hannover des LGLN.

3.8. Klima

Klimaschutz nach § 1a Abs. 5 BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung sollte jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist. Vor diesem Hintergrund wird auf folgende klimarelevante Aspekte zu dieser Bauleitplanung hingewiesen:

- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Außerdem kommen die klimarelevanten Ziele, die sich zum Beispiel aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben, in nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zum Tragen.

3.9. Landwirtschaft

Von der Planung ist kein agrarstrukturelles Bodenordnungsverfahren betroffen und zur Umsetzung der Planung ist kein derartiges Verfahren erforderlich.

3.10. Natur und Landschaft

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Dieses Erfordernis ergibt sich hier aus der Lage des Plangebiets im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Dem entsprechend wird das Thema „Eingriffsregelung“ in dem erforderlichen Umweltbericht aufgegriffen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zitat Umweltbericht, Aurich, 23.07.2026, Dipl. Geogr. Alwin Schiewe:

„Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes, durch den Erhalt und die Neuentwicklung von Wallhecken sowie die Aufwertung einer externen Ersatzfläche wird ein Ausgleich bzw. Ersatz für erheblich betroffene Schutzgüter geschaffen.“

Im Ergebnis wird festgestellt, dass außerhalb des Bebauungsplangebiets die übrige Kompensation auf dem externen Flurstück 61/8 Flur 20 Gemarkung Moorweg, Gemeinde Moorweg, erbracht wird.

3.11. Ver- und Entsorgung

Erneuerbare Energien / Erdgasversorgung

Die Gemeinde Dunum hat sich entschieden, in dem Baugebiet keine fossilen Brennstoffe zuzulassen. Vor diesem Hintergrund wird das Gebiet auch nicht an das Erdgasversorgungsnetz der EWE angeschlossen.

Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen. Die Wahl des Stromanbieters obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Nutzern.

Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Vodafone / Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste (Telefonie, Internet, Fernsehen, Mobilfunk, Datendienste) in Anspruch genommen werden.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Erweiterung des Trinkwasser-Leitungsnetzes wird, soweit erforderlich, vom OOWV durchgeführt.

Abwasserentsorgung (zentrale Abwasserbeseitigung)

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Plangebiet wird an die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Esens in Esens über eine Druckrohrleitung im Bereich des Gabenser Weg angeschlossen. Hierfür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Oberflächenentwässerung

Oberflächenentwässerungsplan, hier: Versickerungsgutachten

Für die Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Dunum zuständig. Auf der Grundlage der Oberflächenentwässerungsplanung, hier: Entwässerungskonzept, (Ingenieurbüro Eschen Aurich, 27.07.2026), wurden im nördlichen, südlichen und westlichen Planbereich Gräben zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers eingeplant.

Gewässer III. Ordnung

Im Plangebiet sind derzeit keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Im Rahmen der Planung ist jedoch die Herstellung bzw. Anpassung von Entwässerungsgräben vorgesehen.

Diese Gräben dienen insbesondere der gezielten Wasserführung sowie der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts. Gleichzeitig wird durch geeignete Maßnahmen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser angestrebt, sodass Abflussmengen verzögert und Abflussspitzen reduziert werden können.

Wasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des für Brunnen des Wasserwerks Harlingerland des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserbeschaffungsverbandes im Raum Neugaude-Dunum. Die Schutzgebietsverordnung und weitere Vorschriften sind zu beachten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund und den vom Landkreis Wittmund beauftragten Abfuhrunternehmen. Die Größe des Wendehammers beträgt 25,00 m und ist somit ausreichend bemessen. Zusätzlich zur grundstückseigenen Abfallentsorgung (Hausmüll) werden im östlichen Bereich öffentliche Flächen für die Abfallentsorgung vorgesehen. Die Abfallentsorgung ist so zu organisieren, dass beim Sammeln und Übergeben keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

3.12. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebietes an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Kreisstraße K 54 „Hauptstraße“. Entlang der K54 ist ein durchgehender Bereich, ausschließlich der Gemeindestraßenanbindung, ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zukünftige Höchstgeschwindigkeit

Die zukünftige Höchstgeschwindigkeit im Bereich der Einmündung der Planstraße in die K 54 wird im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, abgestimmt. Die Zuständigkeit für die Beschilderung und die Markierung liegt bei der Verkehrsbehörde (Landkreis Wittmund).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der Hauptstraße (K54) befinden sich Bushaltestellen für beide Fahrtrichtungen. Damit ist das Baugebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Spurgebundener Nahverkehr (SPNV)

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kursbuchstrecke (Kbs) 393 „Esens-Sande-Wilhelmshaven“ und ist damit an den spurgebundenen Personennahverkehr (SPNV) angeschlossen. Die nächsten Bahnhaltdepunkte befinden sich in der Stadt Esens, der Ortschaft Burhufe und der Stadt Wittmund. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

4. Sonstige Belange

4.1. Bodenordnung (§ 45 ff BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind zur Verwirklichung der Ziele der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

4.2. Kosten für die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung (§127 BauGB)

Der Samtgemeinde Esens entstehen durch die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine unmittelbaren Erschließungskosten.

4.3. Bau- und Bodendenkmale (NDSchG)

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die Ostfriesische Landschaft, Georgswall 1-5 in 26603 Aurich, wurde am 01./02.06.2023 mittels Suchschnitte untersucht. Es wurden keine archäologischen Bodendenkmale angetroffen und somit bestehen keine Bedenken.

5. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1. Art der Bodennutzung

Im Änderungsbereich werden künftig gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

5.2. Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie sonstige nachrichtliche Übernahmen werden, soweit für die Planung relevant, in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Folgende nachrichtliche Übernahmen sind innerhalb des Änderungsbereiches zu beachten:

- Wallhecken (§ 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NNatSchG)
- Bauliche Anlagen an Straßen
- Wasserschutzzone III

6. Ergänzende Hinweise

Die Hinweise auf dem Bebauungsplan dienen insbesondere der Aufklärung, wie in bestimmten Situationen zu verfahren ist oder geben Hintergrundinformationen. Folgende Hinweise sind im Bebauungsplan ergänzend zur Flächennutzungsplanänderung aufgeführt:

- Baunutzungsverordnung
- Bodenfunde
- Altlasten/Alttablagerungen
- Kampfmittel
- Gutachten zum Baugrund
- Lage vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen
- Veränderung von Gräben
- Artenschutz
- Sichtfelder
- Flüssigkeitsdichte Bauweise
- Fachpläne und Gutachten

7. Verfahrensvermerke

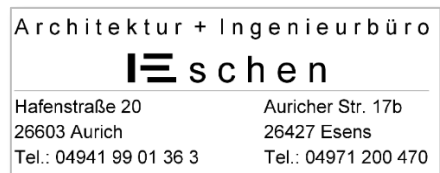
Diese Begründung hat zusammen mit der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: xx.xx.xxxx) in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Feststellungsbeschluss zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht gefasst.

Esens, den

(Unterschrift/Name/Titel)

8. Planverfasser / Unterschriften



Aurich, den

Dipl.-Ing. Ingo Eschen