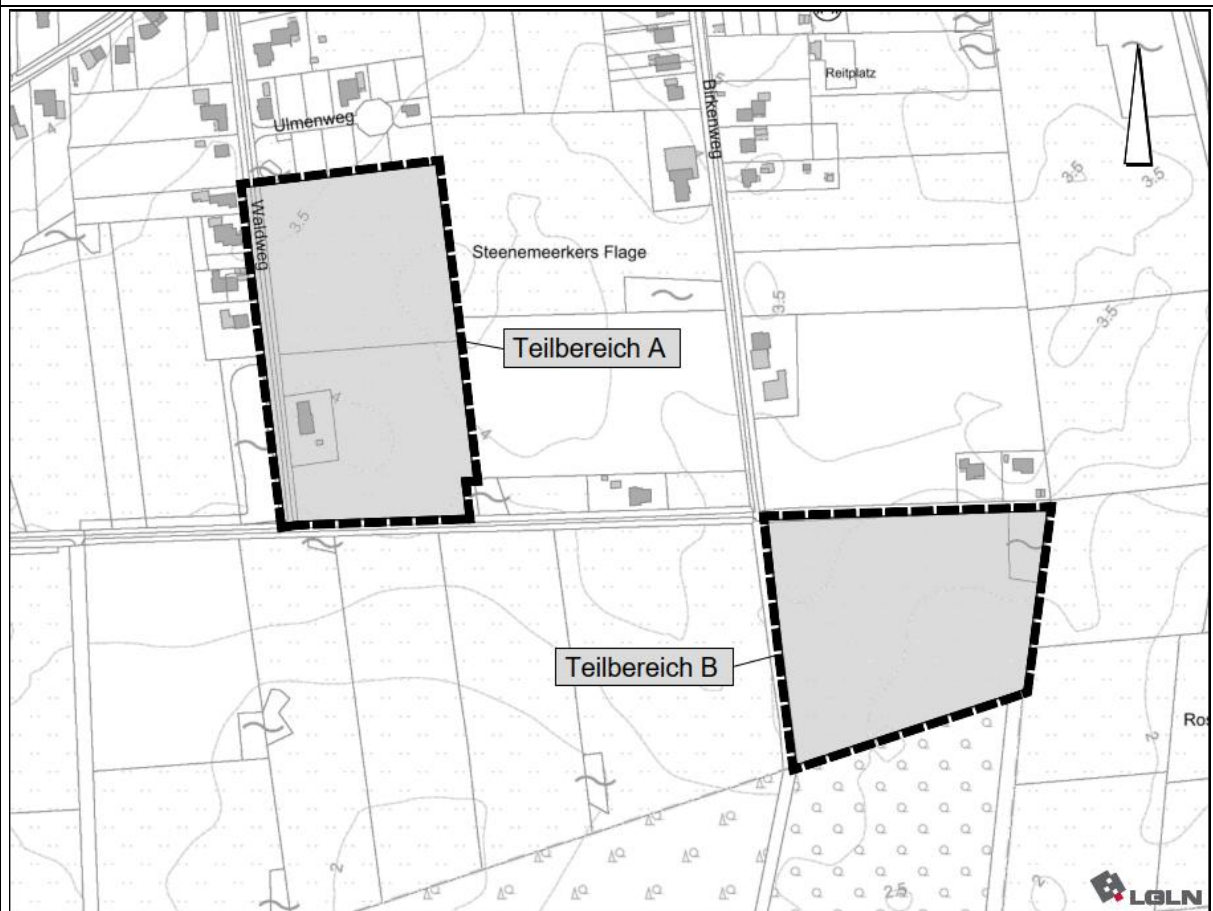


Samtgemeinde Esens

Landkreis Wittmund

146. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Endfassung

August 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1 Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	5
2 Kommunale Planungsgrundlagen	6
2.1 Flächennutzungsplan	6
2.2 Bebauungspläne	6
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	6
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	8
4.1 Belange der Raumordnung	11
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	12
4.3 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung	12
4.4 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	12
4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	13
4.6 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes	13
4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung	14
4.8 Belange der Landwirtschaft	15
4.9 Belange des Waldes	15
4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	16
4.11 Belange des Verkehrs	18
4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	19
4.13 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	20
4.14 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	20
4.15 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	20
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	21
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	22

5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	22
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	26
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	26
6	Inhalte der Planung	28
7	Ergänzende Angaben	28
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	28
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	29
Teil II: Umweltbericht		30
1	Einleitung	30
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	30
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	30
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	36
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Änderungsbereich.....	37
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	37
1.3.3	Fazit	39
1.4	FFH-Verträglichkeit – Vorprüfung	39
1.4.1	Lage und Schutzzweck.....	39
1.4.2	Prognose möglicher Beeinträchtigungen	40
1.4.3	Fazit	41
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	42
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	42
2.1.2	Fläche und Boden	49
2.1.3	Wasser	50
2.1.4	Klima und Luft	50
2.1.5	Landschaft	50
2.1.6	Mensch	51
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	51
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	51
2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	51
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	52
2.3.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	52
2.3.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	53

2.3.3	Auswirkungen auf das Wasser	53
2.3.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	54
2.3.5	Auswirkungen auf die Landschaft	54
2.3.6	Auswirkungen auf den Menschen	55
2.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	55
2.3.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	55
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	55
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	56
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	56
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	57
2.6	Schwere Unfälle und Katastrophen	57
3	Zusätzliche Angaben	57
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	57
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	58
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	58
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	60
	Anhang zum Umweltbericht	61

Anlage

Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbB (07/2023): Oberflächenentwässerungskonzept – B-Plan Nr.15 „Südliche Erweiterung des Baugebietes am Waldweg“. Schortens, 33 S.

NWP Planungsgesellschaft mbH (04.11.2024): Faunistisches Gutachten – Brutvögel, Fledermäuse. Oldenburg, 16 S.

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Aufgrund der hohen Bauplatzanfragen beabsichtigt die Gemeinde Holtgast mit der Ausweisung eines Wohngebietes in direkter Angrenzung an ein bestehendes Neubaugebiet am Ulmenweg weitere Bauplätze insbesondere für junge Familien zu schaffen. Die Samtgemeinde Esens begrüßt das Vorhaben und bereitet mit der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan die planerischen Voraussetzungen zur verbindlichen Bauleitplanung auf Gemeindeebene vor.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 146. Änderung des Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen. Es handelt sich dabei zum einen um die Fläche für das geplante Wohngebiet und zum anderen um die dafür vorgesehene Kompensationsfläche.

Teilbereich A umfasst die Flurstücke 29, 30/1 und 30/3, der Flur 3, der Gemarkung Holtgast. Es handelt sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden wird es durch ein bestehendes Wohngebiet begrenzt, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch den Birkenweg und im Westen durch den Waldweg.

Teilbereich B umfasst das Flurstück 45, der Flur 3, der Gemarkung Holtgast. Es handelt sich dabei ebenfalls um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Teilbereich A umfasst eine ca. 2,7 ha große Fläche und befindet sich am Rande des südöstlichen Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Holtgast. Ein Großteil der Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Außerdem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 30/1 ein älteres Wohngebäude mit kleineren landwirtschaftlichen Nebenanlagen.

Das im Norden angrenzende neue Wohngebiet am Ulmenweg umfasst ein Regenrückhaltebecken und 11 Grundstücke, die in den vergangenen Jahren vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Es grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung entlang des Waldweges an. Diese befindet sich zumeist auf größeren länglichen Grundstücken, die zur Straße ausgerichtet sind.

Südwestlich auf der gegenüberliegenden Seite des Waldweges, liegt ein weiteres Regenrückhaltebecken. Die übrige Umgebung wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Teilbereich B befindet sich südöstlich vom Teilbereich A entlang der Birkenweg. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite des

Birkenweges befinden sich zwei Wohngebäude. Südlich grenzt eine Waldfläche mit Laubgehölzen an. Die übrige Umgebung wird vorwiegend landwirtschaftlich in Form von Grasland genutzt.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens für beide Teilbereiche des Änderungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft dar. Um den Bebauungsplan Nr. 15 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, bedarf es einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird daher mit der 146. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Fortan wird für Teilbereich A des Änderungsbereichs gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Wohnbaufläche und für Teilbereich B gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

2.2 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich besteht bisher kein geltender Bebauungsplan. Er befindet sich im raumplanerischen Außenbereich der Gemeinde Holtgast.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet ist über den Bebauungsplan Nr. 13 „Baugebiet am Waldweg“ (2020) planungsrechtlich gesichert. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer eingeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe ist auf 9 m festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zudem wird im südwestlichen Bereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft zur Regenrückhaltung festgesetzt.

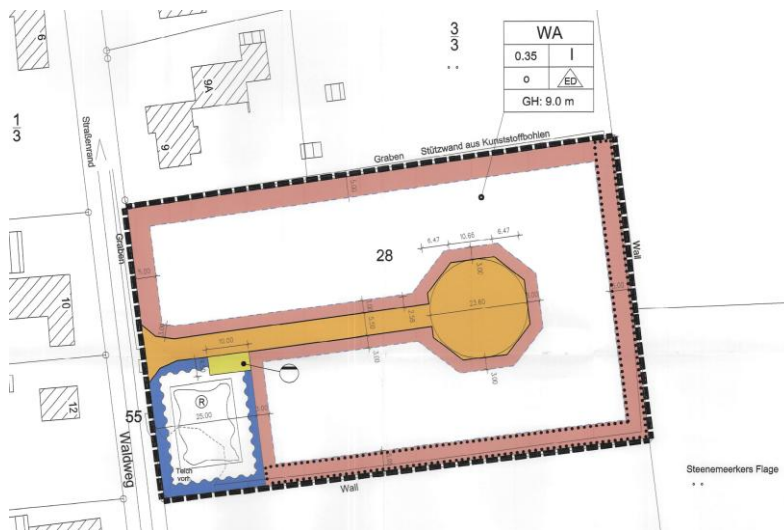


Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 13 (2020)

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Holtgast verfolgt mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen das Ziel, langfristig genügend Bauplätze für die Folgegeneration der ortsansässigen Bürger zu sichern. Die in den vergangenen Jahren geschaffenen Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhäuser innerhalb der Gemeinde sind ausgeschöpft, sodass die Ausweisung eines neuen Wohngebiets notwendig

ist, um der derzeitigen Nachfrage entsprechend nachzukommen. Die Samtgemeinde Esens begrüßt das Vorhaben und bereitet mit der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan die planerischen Voraussetzungen zur verbindlichen Bauleitplanung auf Gemeindeebene vor.

Für den Teilbereich A des Änderungsbereichs liegt der Gemeinde Holtgast ein städtebauliches Konzept zur Erschließung 35 neuer Baugrundstücke vor. Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 15.

Die Größe der Grundstücke variiert zwischen 600 m² und 750 m². Eine Teilung der Grundstücke, um eine Errichtung eines Doppelhauses zu ermöglichen, ist für weitestgehend alle Grundstücke möglich. Die Planstraße „Eschenweg“ verläuft abgehend vom Waldweg u-förmig mit einigen Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Zentral im westlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, da der Änderungsbereich aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse durch die Bildung von Stau- und Schichtenwasser vorbelastet ist.



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (11/2023), IST [nicht genordet, Nordpfeil u.r.]

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus vorab beschriebener Situation. Es bestehen derzeit keine alternativ verfügbaren Grundstücke, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden und es liegt der Gemeinde ein umfassendes städtebauliches Konzept sowie ein darauf abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept vor, welche die Umsetzbarkeit des Vorhabens hinreichend belegen. Die Samtgemeinde Esens begrüßt das vorab beschriebene Vorhaben und beschließt demnach gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 146. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens.

Mit der vorliegenden Planung kommt es zu einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Eine entsprechende Kompensation ist daher zwingend erforderlich. Die für das geplante Vorhaben notwendige Kompensation soll auf einer nahegelegenen Fläche (Flurstück 45, Flur 3, Gemarkung Holtgast) erfolgen. Um die Fläche langfristig als solche zu sichern, wird diese als Teilbereich B in den Geltungsbereich der 146. Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Um den Bebauungsplan Nr. 15 gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird fortan statt der Flächen für die Landwirtschaft einer Wohnbaufläche (Teilbereich A) und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Abstellfläche“ (Teilbereich B) dargestellt. Die 146. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
siehe Kapitel 4.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb von Wohnbauflächen zulässig. Dem Belang wird daher hinreichend Rechnung getragen.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.7	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.7	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.2	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.2, 4.5	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.2, 4.10	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.15	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.7, 4.10	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
siehe Kapitel 4.2	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
	Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Mit der vorliegenden Planung soll zusätzliche Wohnbaufläche innerhalb der Gemeinde geschaffen werden. Eine damit erzielte stabile Bewohnerschaft trägt auch zu einer stabilen wirtschaftlichen Lage innerhalb der Gemeinde bei.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 0, 4.9	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Der Belang ist durch die vorliegende Planung nicht direkt betroffen. Die Sicherstellung attraktiver Baumöglichkeiten kann positive Effekte auf den Arbeitsmarkt innerhalb der Gemeinde haben.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus, siehe Kapitel 4.10	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 4.10	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	Eine Überprüfung unter Zuhilfenahme des NIBIS Kartenservers (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/ , 10.11.2023) hat ergeben, dass innerhalb des Änderungsbereichs keine Rohstoffvorkommen zu erwarten sind. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Rohstoffvorkommen zu Tage treten, ist unverzüglich die zuständige Behörde der Samtgemeinde Esens zu informieren.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung siehe Kapitel 4.11	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Für den Änderungsbereich bestehen keine geltenden städtebaulichen Planungen der Gemeinde Holtgast oder der Samtgemeinde Esens.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Anlagen für soziale Zwecke sind im Wohngebiet allgemein zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen siehe Kapitel 4.13	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel siehe Kapitel 4.14	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung siehe Kapitel 4.7	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung siehe Kapitel 4.15	

Weitere Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) wird die Gemeinde Holtgast innerhalb eines Gebietes zur Trinkwassergewinnung dargestellt. Zudem sind Teile der Gemeinde als Natura 2000- Gebiet und Biotopverbund dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (2022)

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Änderungsbereich befindet sich laut des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Wittmund (2006) innerhalb eines Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Zudem befindet sich der Teilbereich B innerhalb eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft und der Teilbereich A am Rande dessen. Beide Teilbereiche liegen innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung. Westlich grenzt ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft an.

Bei Vorsorgegebieten handelt es sich um Grundsätze der Raumplanung, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hervorgehoben zu berücksichtigen sind. Die Darstellung im RROP ist nicht parzellenscharf. Eine abschließende Beurteilung der Lage innerhalb oder am Rande der Vorsorgegebiete findet in den entsprechenden Kapiteln **4.4** (Erholung), **4.7** (Natur und Landschaft) und **0** (Landwirtschaft) statt. Auf die Lage innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes (Harlingerland) wird in Kapitel **4.10** näher eingegangen.

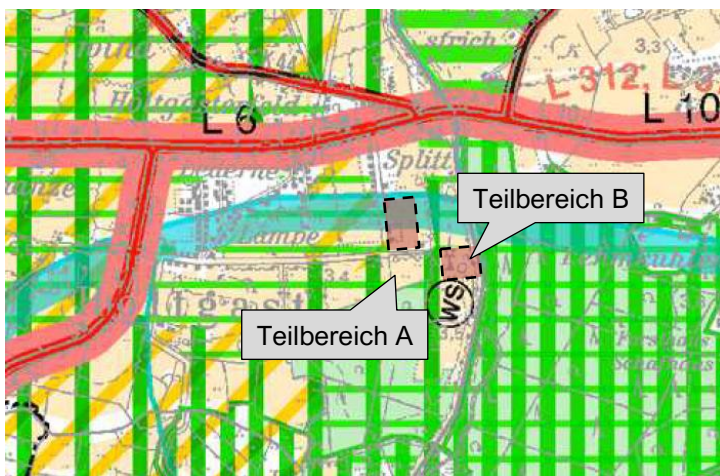


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP Wittmund (2006)

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Nachfolgend werden sowohl Emissionen vom Änderungsbereich ausgehend als auch Immissionen auf der Änderungsbereich einwirkend näher betrachtet und abgewogen.

Geruchsimmissionen

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Bebauung erfährt daher durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bereits jetzt Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen.

Kampfmittel

Dem Landkreis Wittmund, der Samtgemeinde Esens und der Gemeinde Holtgast sind keine Kampfmittel innerhalb des Änderungsbereich und in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 25.09.2023) befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

4.3 Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung und Anforderungen kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung

Zur Schaffung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur und zur Förderung der Eigentumsbildung ist die Bereitstellung ausreichender Bauplätze insbesondere für die Folgegeneration der Bewohnerschaft essentiell.

Es besteht derzeit eine hohe Nachfrage an Wohnbauplätze innerhalb der Gemeinde Holtgast. Das städtebauliche Konzept zur vorliegenden Planung weist insgesamt 35 neu erschlossene Baugrundstücke zwischen etwa 600 m² und 750 m² auf. Eine Teilung der Grundstücke zur Realisierung von Doppelhäusern ist bei den meisten Grundstücken möglich. Eine stabile und positive Entwicklung der Bevölkerungsdichte wird damit gesichert.

4.4 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die Grundschule Esens Süd und der Kindergarten der Gemeinde Holtgast liegen gebündelt an der Schulstraße etwa 600m (Luftlinie) nordwestlich vom Teilbereich A und sind in wenigen Gehminuten oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Daran nördlich angrenzend befindet sich der Sportplatz und der Standort der Freiwilligen Feuerwehr.

Das Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde liegt an der Norder Landstraße und ist ebenfalls etwa 600m (Luftlinie) vom Teilbereich A entfernt. Nächstgelegene Spielplätze befinden sich am Ahornweg nordwestlich und am Tichelweg nordöstlich jeweils etwa 400 m (Luftlinie) vom Teilbereich A entfernt.

Als Naherholungsort kann der ca. 250 m (Luftlinie) entfernte Waldteil des Schafhauser Waldgebietes genutzt werden. Der Änderungsbereich ist daher gut an die soziale Struktur der Gemeinde angebunden und bietet ausreichende Möglichkeiten zur Naherholung.

Lage innerhalb eines Vorsorgegebietes für Erholung

Die Gemeinde erfüllt mit den gegebenen Strukturen bereits über ausreichende Naherholungsmöglichkeiten. Eine Gefährdung des Grundsatzes der Raumordnung kann durch die vorliegende Planung dahingehend ausgeschlossen werden.

4.5 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die 146. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Errichtung nachbarschaftsverträglicher Wohnbebauung für die nachfolgende junge Generation vor. Eine Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsschicht und damit auch ein Rückgang finanzieller Leistungsträger innerhalb der Gemeinde kann damit vermieden werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den regionaltypischen baulichen Strukturen und bieten dabei zusätzlich die Möglichkeit einer stärkeren Verdichtung, wodurch ein sparsamer Umgang mit der in Anspruch genommenen Fläche gewährleistet wird.

4.6 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes

Baudenkmäler

In der Gemeinde Holtgast befinden sich laut des Denkmalatlas Niedersachsen keine Baudenkmäler (<https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas?>, Stand 22.09.2023).

Archäologische Funde

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Ortsbild und Landschaftsbild

Die vorliegende Planung erweitert den baulichen Bestand im Norden. Da die Gemeinde Holtgast über weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage verfügt, ist die Aufgabe der hier zugrundeliegenden Fläche als verträglich einzustufen.

Das Landschaftsbild ist im Geltungsbereich durch die landwirtschaftliche Nutzfläche mit gliedernden Wallhecken geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des *Holtgaster Wallheckengebiet*, welches als überwiegend durch Wallhecken gegliederter dünn besiedelter Raum beschrieben wird.

Mit der vorliegenden Planung wird daher ein maßgeblicher Eingriff in das Ortsbild vorbereitet. Der Fortbestand der vorzufindenden Wallhecken kann durch die geplante Bebauung nicht gesichert werden. Das als wertgebend eingestufte Gehöft innerhalb des Teilbereichs A wird überplant. Die entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Angliederung des geplanten Wohngebietes an den bestehenden Siedlungszusammenhang von Holtgast gemindert.

4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestand

Teilbereich A: Hier besteht im Norden Extensivgrünland mit stellenweise Flutrasen. Der Süden ist durch Intensivgrünland geprägt. Im Südwesten befindet sich ein Bestandsgebäude mit umgebenden Rasenflächen und Nebenanlagen. Im Westen verläuft eine Straße. Im Südwesten befinden sich außerdem Gräben. Eine Wallhecke mit alten Eichen trennt den nördlichen vom südlichen Teil. Auch auf der östlichen Grenze verläuft eine Wallhecke. Die Wallhecken sind wertgebende Strukturen des Landschaftsbildes *Holtgaster Wallheckengebiet*. Nördlich und westlich beginnt der Siedlungszusammenhang von Holtgast. Südlich verläuft eine weitere Straße.

Teilbereich B: Dieser Teilbereich war zum Zeitpunkt des Kaufs geprägt von feuchtem, intensiv bewirtschaftetem Grünland. Im Osten besteht ein gesetzlich geschütztes Stillgewässer, welches von einem dichten Gehölzbestand umgeben ist. Im Norden verläuft eine Baumreihe an einer Straße. Südlich beginnt der Schafhauser Wald, westlich verläuft eine Allee mit angrenzenden Gräben.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Umsetzung der Planung geht mit einer zusätzlichen Bebauung und weiteren Versiegelungen z. B. durch Straßen einher. Hierdurch geht Lebensraum (Grünland, Gehölze) für Tiere und Pflanzen verloren. Zudem werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vorbereitet. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Lebensraum und Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen, als Puffer-, Filter- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) vollständig verloren. Auch das Landschaftsbild wird durch den potentiellen Verlust der wertgebenden Wallhecken erheblich beeinträchtigt. Die Kompensation erfolgt im Teilbereich B und Änderungsbereichsextern in der Gemeinde Holtgast. Die Kompensation wird auf Bebauungsplanebene festgelegt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet *Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens* (DE2309-431) beginnt rund 2 km nördlich. Aufgrund zwischenliegender Siedlungsstrukturen und der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele des Vogelschutzgebietes durch die Planung absehbar.

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses des geplanten Wohngebietes an den Siedlungszusammenhang von Holtgast und durch die Einhaltung ausreichender Abstände inklusive puffernder Biotope (Wald, Tief) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet *Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens* und seine ökologischen Funktionen erwartet.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Die Wallhecken im Zentrum sowie an der östlichen Gebietsgrenze sind geschützte Landschaftsbestandteile. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Eine Beseitigung seitens der Gemeinde ist nicht geplant. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass ein Fortbestand der Wallhecken im Geltungsbereich bei Realisierung der Wohnbebauung nicht hinreichend gesichert werden kann, zumal die Wallhecke im Zentrum innerhalb künftiger Baufenster verläuft. Vorsorglich wird der Verlust der Wallhecken in die Planung eingestellt. Dieser Verlust wird kompensiert.

Das naturnahe Gewässer im Nordosten des Teilbereichs B ist inkl. Saumstrukturen ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Das Biotop wird durch die Planung erhalten. Die Maßnahmen für Natur und Landschaft können sich positiv auf das Biotop (z. B. durch verringerten Nährstoffeintrag) auswirken.

Die Verbote gemäß den Schutzgebietsverordnungen der nächstgelegenen Schutzgebiete beziehen sich überwiegend auf die Flächen der Schutzgebiete selbst und werden aufgrund des geringen Wirkradius der zusätzlich geplanten Bebauung nicht berührt.

Besonderer Artenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beachtung von Vogelbrut- und Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung
- ökologische Baubegleitung bei Gehölzfällungen und Gebäudesanierung/-abriss
- Umhängen der vorhandenen Nisthilfen am Bestandsgebäude im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und ggf. Installation von Fledermauskästen

Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund (2006) liegen der Süden des Teilbereiches A sowie der gesamte Teilbereich B im *Holtgaster Wallheckengebiet*, einem aufgrund seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit für das Landschaftsbild wichtigen Bereich. Das Gebiet ist ein überwiegend durch Wallhecken gegliederter und dünn besiedelter Raum.

Mit der Planung kann der Verlust von Wallhecken im Teilbereich A nicht vollständig ausgeschlossen werden. In Teilbereich B wird dieser mögliche Verlust vorsorglich kompensiert, so dass das wertgebende Gebiet an dieser Stelle wieder aufgewertet wird.

4.8 Belange der Landwirtschaft

Die Flächen beider Teilbereiche werden derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Die Samtgemeinde Esens misst der Entwicklung von Wohnbauflächen am Rande des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Holtgast in der Summe aller Belange gegenüber dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen das höhere Gewicht bei, um eine stabile und positive Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben. Ferner wird angemerkt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Wirtschaftliche Auswirkungen können so minimiert bzw. vermieden werden.

Lage am Rande eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft

Da der Änderungsbereich sich nicht direkt innerhalb des im RROP gekennzeichneten Bereichs des Vorsorgegebietes befindet und es sich im Vergleich zur umliegenden Landschaft um einen kleinen Teil handelt, der in Anspruch genommen wird, werden die Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht wesentlich durch die vorliegende Planung beeinträchtigt.

4.9 Belange des Waldes

In einer Entfernung von etwa 200 m (Luftlinie) zum Teilbereich A beginnt eine Waldfläche, die dem Schafhauser Wald zugeordnet ist. Dieser Teil des Waldes ist nicht als Natura 2000-Gebiet markiert. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Änderungsbereich werden die Belange des Waldes durch das Planvorhaben nicht direkt berührt.

Der **Teilbereich B** grenzt direkt an die genannte Waldfläche des Schaffhauser Waldes an. Da in diesem Teilbereich vorrangig Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft durch das geplante Wohngebiet im Teilbereich A umgesetzt werden, entsteht dadurch keine nachteilige Auswirkung auf den Fortbestand des Waldstückes. Der zu errichtende Abstellfläche dient Besuchern des Waldes. Aufgrund seiner untergeordneten Größe werden auch hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Fortbestand des Waldes begründet.

4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung in der Gemeinde Holtgast liegt in der Zuständigkeit des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Der Änderungsbereich ist derzeit unerschlossen. Im angrenzenden Waldweg liegt keine Schmutzwasserkanalisation, die an dem Änderungsbereich anliegt.

Im nördlichen Bereich des Waldweges beginnt ein Schmutzwasserkanal, an welchen das Baugebiet künftig angeschlossen werden kann. Eine Einleitung ist nur mit Pumpwerk möglich. Aus diesem Grund wurde bereits im Erschließungskonzept der Standort eines Pumpwerkes definiert. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen im nord-westlichen Zufahrtsbereich vorgesehen.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

Trinkwassergewinnungsgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) „Harlingerland“ mit der Schutzzone IIIA (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>, 22.09.2023). Die zuständige Behörde ist der Landkreis Wittmund.

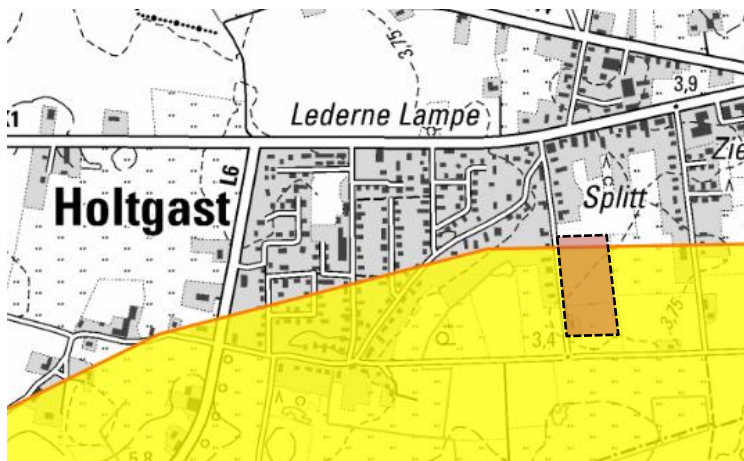


Abbildung 5: Lage des Trinkwassergewinnungsgebietes (Harlingerland)

Nach § 91 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in Verbindung mit § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) können Wasserschutzgebiete im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung bzw. zum Wohl der Allgemeinheit festgesetzt werden, um das Grundwasser im Gewinnungs- bzw. Einzugsgebiet einer Grundwasserentnahme vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen.

Die Schutzzone IIIA beschreibt eine weite Schutzzone, die den Schutz vor chemischen Verunreinigungen gewährleisten soll. Sie erstreckt sich in der Regel bis zur Einzugsgebietsgrenze der Grundwasserentnahme. Da sich der Änderungsbereich am äußersten Rand der Schutzzone IIIA befindet, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzzone durch das Planvorhaben auszuschließen, sofern die Nutzungsbeschränkungen gemäß § 2 Abs. 1 SchuVO (Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten) eingehalten werden.

Stromversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Strom erfolgt durch Netzerweiterungen örtlicher Versorgungsträger. Für die Stromversorgung des Änderungsbereichs ist die Installation einer Trafostation erforderlich. Ein zusätzlicher Stationsplatz und Leitungsverlegungen könnten bei steigendem Leistungsbedarf notwendig werden. Im Bebauungsplan wird hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Im Rahmen der in der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sind ggfs. Abstimmungen mit dem örtlichen Versorgungsträger vorzunehmen.

Wärmeversorgung

Seit dem 1. Januar 2024 ist der Einbau von Heizungen in Neubauten vorgeschrieben, die mindestens zu 65 % erneuerbare Energien nutzen Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Entsprechend ist die Wärmeversorgung im Änderungsbereich durch Errichtung von Wärmepumpen oder vergleichbare Energiegewinnungsanlagen jeweils auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten. Ein Anschluss des Wohngebietes an das Gasnetz des örtlichen Versorgungsträgers ist nicht anzunehmen.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet prüfen und die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wittmund gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Der Gemeindebrandmeister legt den Bedarf an Löschmitteln in der Gemeinde fest.

Eine Versorgungssicherheit ist daher in allen Punkten gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Änderungsbereich möglich ist. Hierfür wurde vom Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbB (IST) ein Oberflächenentwässerungskonzept¹ erstellt.

Das Entwässerungskonzept sieht die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im westlichen Bereich des Teilbereichs A vor. Hierbei wurde das Rückhaltevolumen so groß gewählt, dass bei

¹ Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau Tjardes, Rolfs, Titsch PartG mbB (07/2023): Oberflächenentwässerungskonzept – B-Plan Nr.15 „Südliche Erweiterung des Baugebietes am Waldweg“. Schortens, 33 S.

dem angesetzten 10-jährigen Bemessungsregen nicht mehr Oberflächenwasser als der natürliche landwirtschaftliche Abfluss abgeleitet wird. Die Speicherkapazität des Rückhaltebeckens beträgt rd. 620 m³.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, das anfallende Regenwasser innerhalb des Änderungsbereichs über Abläufe einem Regenwasser-Kanalsystem zuzuführen und damit in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Anschließend erfolgt eine gedrosselte Abgabe des Wassers in das bestehende System aus Entwässerungsgräben entlang des Waldweges und des Birkenweges mit Ableitung in das Holtgaster Tief (Wzg. Nr. 91/20, Gewässer II. Ordnung).

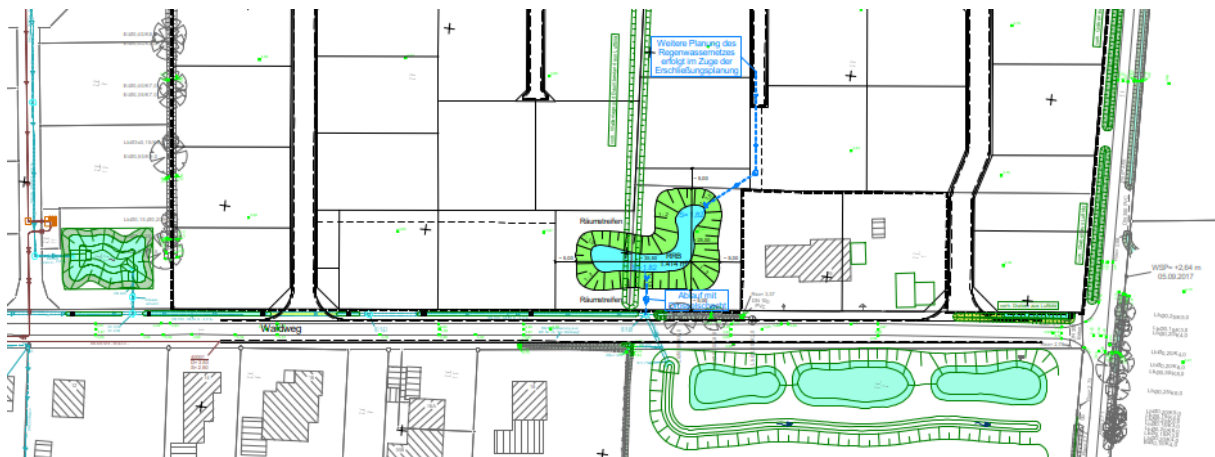


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Oberflächenentwässerungskonzept, IST (11/2023)

Das aufgestellte Oberflächenentwässerungskonzept ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in den Untergrund ist gemäß des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genehmigungspflichtig und muss bei der zuständigen Genehmigungsbehörde beantragt werden.

4.11 Belange des Verkehrs

Verkehrliche Erschließung

Der Teilbereich A wird über den bestehenden Waldweg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch die Planstraße „Eschenweg“. Sie verläuft abgehend vom Waldweg u-förmig mit einigen Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke. Der Teilbereich B ist über den Birkenweg erschlossen.

Notwendige Einstellplätze

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge der Planung durch den Eigentümer auf dem Änderungsbereich nachzuweisen. Richtwerte hierzu liefern die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Holtgast Birkenweg“ befindet sich etwa 450m nordöstlich des Teilbereichs A und ist fußläufig erreichbar. Hier halten wochentags mehrmals täglich die folgenden Buslinien:

- 361 (Westerholt – Holtgast – Esens),
- 362 (Neuharlingersiel – Holtgast – Esens),
- 378 (Aurich – Westerholt – Esens),

sowie die Küstenlinien K1 (Neuharlingersiel – Bengersiel – Esens – Norden) und K3 (Esens – Norddeich) für den touristischen Verkehr.

4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass der Änderungsbereich sowie das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Holtgast innerhalb eines Risikogebietes HQ_{extrem} (Tiedeems) liegen. Große Teile Ostfrieslands unterliegen den Gezeiten und sind daher insgesamt als HQ_{extrem} und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet. Die Anforderungen an Überschwemmungsgebiete gelten gemäß §78b WHG nicht, sofern die Gebiete überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind.

Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der räumlichen Nähe zur Küste dennoch empfehlenswert ist, um den Fortbestand des Gebäudes im Falle einer Überschwemmung zu sichern. Die Samtgemeinde Esens

geht davon aus, dass die baulichen Maßnahmen die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen. Auf der Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

4.13 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der Änderungsbereich ist umgeben von weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Waldgebiet. Der Sportplatz sowie 2 Kinderspielplätze sind fußläufig erreichbar. In der Umgebung ist daher eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen sichergestellt.

Innerhalb des Teilbereichs A wird mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 dafür Sorge getragen, dass eine übermäßige Versiegelung unbebauter Bereiche verhindert werden kann. Hierzu zählen der Ausschluss von Schottergärten und die Begrenzung der versiegelbaren Fläche durch Nebenanlagen.

4.14 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Holtgast hat daher in Abstimmung mit der Samtgemeinde Esens analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des hier zugrundeliegenden Änderungsbereiches darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den vorhandenen Baugebieten der Gemeinde keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine ausreichenden Baulücken mehr dem Markt zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Samtgemeinde Esens gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen.

4.15 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Mit der Änderung der NBauO gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a Abs. 1 NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für Wohngebäude, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird. Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie mit einer Dachbegrünung ist möglich. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet.

Im Bebauungsplan Nr. 15 wird mit entsprechenden Festsetzungen und Vorschriften zusätzlich der Grad der Versiegelung gesteuert. Die Minimierung des Versiegelungsgrades hat positive Auswirkungen insbesondere an warmen Sommertagen. Während versiegelte Flächen sich schnell erhitzen und damit auch die Umgebung erwärmen, hat Vegetation eine kühlende Wirkung. Die getroffenen Festsetzungen und Vorschriften dienen daher der Anpassung an die fortschreitenden klimatischen Veränderungen. Für die Umsetzungsebene wird die Pflanzung von Gehölzen zur Verschattung und Verbesserung des Kleinklimas empfohlen.

Die Versiegelungsrate im Änderungsbereich hat ebenfalls Auswirkungen auf Überflutungen. Bei Starkregenereignissen kann das Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht versickern. Wild abfließendes Wasser, Erosion und Staunässe können mit negativen Folgen für den Menschen und Sachgüter einhergehen. Das zugrundeliegende Entwässerungskonzept für das anfallende Oberflächenwasser berücksichtigt das vermehrte Vorkommen ebendieser Ereignisse und sieht daher ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken vor.

Zusätzlich kann bei Starkregen einen Anteil an Niederschlagswasser durch Dachbegrünung aufgenommen werden. Auf Ebene der Objektplanung können ebenfalls Maßnahmen umgesetzt werden, die Beeinträchtigungen durch Überflutungen minimieren. Dazu zählen beispielsweise das Absehen von Kellergeschossen oder die Umsetzung von Regenwasserzisternen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Samtgemeinde Esens führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten

Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind 26 Stellungnahmen eingegangen. Davon 17 ohne weitere Anregungen oder Bedenken gegenüber der Planung. Die Abwägung der übrigen wird nachfolgend zusammengetragen.

Landkreis Wittmund

Der Landkreis Wittmund weist darauf hin, dass der Gemeindebrandmeister den Bedarf an Löschmitteln in seiner Gemeinde festlegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung noch nicht endgültig festgelegt ist. Die Teilfläche B wäre grundsätzlich geeignet, aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Abstellfläche für PKW auf dieser Fläche jedoch nicht sinnvoll, da dieser die Kompensationsleistung mindern würde.

Der Hinweis betrifft vorrangig die verbindliche Bauleitplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Holtgast sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde Holtgast möchte mit der Abstellfläche entlang des Birkenweges den parkenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum verlagern, um Konflikte mit landwirtschaftlichem Verkehr zu vermeiden.

Ein geschütztes Biotop auf Teilfläche B darf zudem nicht in die Bilanzierung einfließen und muss in der Planung explizit ausgewiesen werden.

Der Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Holtgast berücksichtigt. Das Biotop wurde auf der Planzeichnung ergänzt.

Zudem ist laut Landkreis eine abschließende Stellungnahme erst nach Überarbeitung des Umweltberichtes möglich.

Die Brutvogelkartierung und Potenzialabschätzung für Fledermäuse erfolgten in Laufe des Frühjahrs 2024. Die Ergebnisse wurden neben der Eingriffsbewertung im Umweltbericht ergänzt.

Außerdem wurde der Hinweis gegeben die Grundstücke an die Schmutzwasserkanalisation des OOWV anzuschließen. Gegen den Neubau der Abstellfläche im Trinkwassereinzugsgebiet bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings entstehe eine Gefährdung des Gewässers durch z.B. Bremsen- und Reifenabrieb.

Der Hinweis betrifft vorrangig die verbindliche Bauleitplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Holtgast sachgerecht abgewogen. Die Abstellfläche wird geplant, um den bereits bestehenden ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen

Raum zu verlagern und Kollisionen im Verkehrsraum zu vermeiden. Einer Gefährdung des Trinkwassereinzugsgebietes wird nicht zugestimmt, da kein zusätzlicher Verkehr erwartet wird.

Außerdem weist der Landkreis Wittmund darauf hin, dass die Höhenfestlegungen auf einem Deckenhöhenplan eines Fachbüros basieren sollten, der alle Endausbau-Straßenhöhen festlegt. Die Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen 30 cm über dem Straßenniveau und dürfen maximal 50 cm darüber liegen. Pflasterungen und Auffüllungen sollen 30 cm über diesem Niveau nicht überschreiten.

Der Hinweis betrifft vorrangig die verbindliche Bauleitplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Holtgast sachgerecht abgewogen. Die Gemeinde hält einen Deckenhöhenplan im Vorfeld nicht für nötig und verweist auf den benachbarten Bebauungsplan Nr. 13.

Zudem hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers in einem prüffähigen Entwurf nachgewiesen werden muss. Details im Entwässerungskonzeptes sind in der Erschließungsplanung festzulegen. Baugenehmigungen werden erst erteilt, wenn alle wasserrechtlichen Belange geklärt sind.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Außerdem wurde der Hinweis gegeben, dass im Rahmen der Planung die Ziele des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu beachten sind: Schädliche Bodenveränderungen sollen vermieden, der Boden sparsam genutzt und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Überschussboden und Fremdboden sind gemäß § 7 BBodSchG so zu handhaben, dass keine schädlichen Bodenveränderungen entstehen.

Der Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Holtgast berücksichtigt. Es erfolgen entsprechende Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate.

Als letztes wies der Landkreis Wittmund darauf hin, dass die Anforderungen der §§ 6–8 BBodSchV sowie der DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten sind, insbesondere für den Umgang und die Lagerung von Bodenaushub. Da über 3.000 qm Boden betroffen sind, ist gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich, die bereits in die Planungen einbezogen werden sollte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom AG

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet prüfen und die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt.

Außerdem wurde der Hinweis gegeben, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Änderungsbereich mindestens zwei Monate im Voraus schriftlich gemeldet werden muss. Telekommunikationslinien im Planbereich dürfen nicht beschädigt werden, und der Zugang muss stets gewährleistet sein. Bauausführende sollen sich vorab über die Lage der Leitungen informieren und die Kabelschutzanweisung beachten.

Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten und betreffen die vorliegenden Planverfahren nicht.

Ostfriesische Landschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Kulturdenkmale, die bei Bau- und Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

Der Hinweis ist während der Bauausführung zu beachten.

LGLN, Katasteramt, Regionaldirektion Aurich

Das LGLN wies darauf hin, dass für die Erstellung der geometrisch einwandfreien Planunterlage noch eine Grenzfeststellung erforderlich ist. Für den Teilbereich A muss die östliche Grenze und für den Teichbereich B der vollständige Umring festgestellt werden.

Der Hinweis betrifft vorrangig die verbindliche Bauleitplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Holtgast berücksichtigt. Eine amtliche Plangrundlage ist bereits vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestellt worden. Die Plangrundlage des Bebauungsplans Nr. 15 wird entsprechend ausgetauscht.

OOWV

Die OOWV wies darauf hin, dass im angrenzenden Bereich des Änderungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV verlaufen, deren Unversehrtheit während der Baumaßnahmen sicherzustellen ist. Es wird angeregt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei um Hausanschlussleitungen. Die Hauptversorgungsleitung verläuft außerhalb des Änderungsbereiches westlich der Waldweges bzw. unterhalb des Birkenweges. Die Lage der Leitungen ist im Rahmen der Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Es erfolgt der Hinweis, dass der Änderungsbereich sich im Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland – ca. 3,0 km nördlich des nächstgelegenen Förderbrunnens des Wasserwerkes – befindet. Anforderungen in Wasserschutzgebieten umfassen die Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, die Anwendung relevanter Normen und Beachtung der DVGW-Richtlinien.

Die gegebenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planung widerspricht grundsätzlich nicht der Lage innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebiets. Es wird auf der Planzeichnung und in der Begründung ein Vermerk zur sensiblen Lage des Änderungsbereiches aufgenommen. Die Berücksichtigung der Vorgaben während der Bauphase und Nutzung liegt in der Verantwortung der jeweiligen Auftraggeber bzw. Eigentümer.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Abwassernetz angeschlossen werden kann. Schutzstreifen dürfen nicht beplant oder bepflanzt werden, und Schächte müssen anfahrbar bleiben. Vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist der OOWV zu kontaktieren. Bei Erschließung durch einen Privatinvestor ist ein Vertrag über die Abwasserbeseitigung erforderlich.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Außerdem wird der Hinweis gegeben, dass der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation im nördlichen Teil des Waldweges erfolgen kann. Es sei zu prüfen, ob ein Freigefälleanschluss möglich ist oder ein Pumpwerk nötig wird. Falls ein Pumpwerk erforderlich ist, sollte es zentral und anfahrbar für Wartungsfahrzeuge geplant werden. Der Standort und die Größe sind im Bebauungsplan festzulegen.

Die Hinweise wurden beachtet. Eine Schmutzwasserentwässerung ist nur mit Pumpwerk möglich. Aus diesem Grund wurde bereits im Erschließungskonzept der Standort eines Pumpwerkes definiert. Im Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holtgast ist bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen im nordwestlichen Zufahrtsbereich vorgesehen. Eine Anfahrbarkeit ist aufgrund der direkten Lage an der Erschließungsstraße hinreichend gesichert. Die Dimensionierung des Pumpwerkes ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

Des Weiteren unterstützt die OOWV städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung, wie Gründächer und wasserdurchlässige Bauweisen für Nebenflächen.

Der Hinweis betrifft vorrangig die verbindliche Bauleitplanung und wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Holtgast berücksichtigt. Die Versiegelungsrate wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 minimiert.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das LGLN weist darauf hin, dass in der Fläche A keine vollständige Auswertung der Luftbilder erfolgte, und es wurde keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel, jedoch kein Handlungsbedarf. Bei der Fläche B ist eine vollständige Auswertung der Luftbilder erfolgt, und es wurde keine Kampfmittelbelastung festgestellt. Sollten während der Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Der Hinweis wurde beachtet. Im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 13 wurde die Fläche der hier zugrundeliegenden Planung bereits mitbetrachtet. Es ergaben sich keine Auffälligkeiten in der Luftbildauswertung, weshalb aus Sicht des LGLN kein weiterer Handlungsbedarf bestünde.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass für das geplante Vorhaben die geotechnischen Gegebenheiten geprüft werden müssen. Es erfolgen zudem allgemeine Hinweise, sowie ein Hinweis auf den NIBIS Kartenserver.

Die allgemeinen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Während des laufenden Planverfahrens wurde der NIBIS Kartenserver zur Bearbeitung genutzt.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, dass die Leitungen und Anlagen in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich erhalten bleiben müssen und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt noch gefährdet werden dürfen. Es ist sicherzustellen, dass diese durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte eine Anpassung der Anlagen notwendig werden, gelten die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik.

Die nachfolgenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind in der der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Außerdem ist für die Stromversorgung von Baugebieten möglicherweise die Installation einer Trafostation erforderlich. Ein zusätzlicher Stationsplatz und Leitungsverlegungen könnten bei steigendem Leistungsbedarf notwendig werden. Auch ein wärmetechnisches Versorgungskonzept sollte berücksichtigt werden.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, da er die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Holtgast betrifft. Eine Fläche für Versorgungsanlagen wird im Bebauungsplan Nr. 15 fest-gesetzt. Die Errichtung einer Trafo-Station wird damit planungsrechtlich sichergestellt.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind 24 Stellungnahmen eingegangen. Davon 17 ohne weitere Anregungen oder Bedenken gegenüber der Planung. Die Abwägung der übrigen wird nachfolgend zusammengetragen.

Landkreis Wittmund

Im Hinblick auf den Straßenverkehr verweist der Landkreis darauf, dass das Plangebiet über übergewichtsbeschränkte Straßen erschlossen wird und daher bei Überschreitungen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen ist.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

Die untere Naturschutzbehörde äußert Bedenken aufgrund einer unzureichenden Kompensation der entfallenden Wallhecken. Das Kompensationsverhältnis sei auf einer Länge von 110 m nicht im Verhältnis 1:1 sondern im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Zudem wird der Hinweis gegeben, dass bei der Errichtung neuer Wallhecken entlang des vorgesehenen Parkplatzes im Teilbereich B ein Abstand von 2,50 m einzuhalten ist.

Die Anregungen wurden berücksichtigt. Das Kompensationsverhältnis wurde geprüft und angepasst. Die zusätzliche Kompensation wird nachgewiesen. Die weiteren Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen zur Klimaanpassung werden durch die Untere Naturschutzbehörde begrüßt. Ergänzend werden Anregungen zur Errichtung von Stellplätzen für die Ladeinfrastruktur und in Bezug auf die Außenbeleuchtung gegeben.

Die Anregungen zum Klimaschutz sind in den bauausführenden Planungen zu prüfen und ggfs. umzusetzen.

Seitens der Raumordnung und Landesplanung, der Bauordnung, der Bauleitplanung und der Wasserwirtschaft wurden keine Bedenken geäußert.

LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der KBD weist auf einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet hin und regt eine Luftbildauswertung an. Sollten während der Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Der Hinweis wurde bereits beachtet. Im Zuge der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 13 wurde die Fläche der hier zugrundeliegenden Planung bereits mitbetrachtet. Es ergaben sich keine Auffälligkeiten in der Luftbildauswertung, weshalb aus Sicht des LGLN kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Es erfolgt der Hinweis, dass sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereichs für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz befindet. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmund-hafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche werden nicht anerkannt.

Der Hinweis wurde in den Planungsunterlagen ergänzt.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH weist wiederholt darauf hin, dass die Leitungen und Anlagen in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich erhalten bleiben müssen und weder beschädigt, überbaut, überpflanzt noch gefährdet werden dürfen. Es ist sicherzustellen, dass diese durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.

Außerdem ist für die Stromversorgung von Baugebieten möglicherweise die Installation einer Trafostation erforderlich. Ein zusätzlicher Stationsplatz und Leitungsverlegungen könnten bei steigendem Leistungsbedarf notwendig werden. Auch ein wärmetechnisches Versorgungskonzept sollte berücksichtigt werden.

Der Hinweis wird beachtet. Eine Fläche für Versorgungsanlagen wird im Bebauungsplan an der nordwestlichen Einmündung der Planstraße „Eschenweg“ festgesetzt. Die Errichtung einer Trafostation ist damit planungsrechtlich sichergestellt.

LGLN, Katasteramt, Regionaldirektion Aurich

Das LGLN hat Hinweise zur Plangrundlage.

Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Holtgast und werden dort beachtet.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Der OOWV verweist auf seine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und äußert keine weiteren Anregungen oder Bedenken gegenüber der Planung, sofern die Anmerkungen aus der vorherigen Stellungnahme in der Planung berücksichtigt werden.

Die Anmerkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept ist entsprechend ausgerichtet.

Ostfriesische Landschaft

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass archäologische Kulturdenkmale, die bei Bau- und Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

Der Hinweis ist während der Bauausführung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Plangrundlagen enthalten.

Deich- und Sielacht Harlingerland

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Oberflächenentwässerung ein 10 jähriges Regenergeignis zur berücksichtigen ist. Es ist sicher zu stellen, dass kein Schadstoff belastetes Wasser in das Gewässer 2. O. "Holtgaster Tief" gelangen kann.

Der Hinweis zur Entwässerung wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept sieht die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Teilbereichs A vor. Hierbei wird ein 10-jährigen Regenereignis berücksichtigt. Weitergehende Details werden im wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Weitere Hinweise betreffen die Kompensationsmaßnahmen. Bei der Neuanlage der Wallhecke ist ein Schutzstreifen von 10 m zum Gewässer einzuhalten. Auch ist die räumlich und zeitlich durchgehende Nutzung der 10 m Gewässerschutzzone sicher zu stellen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Kompensation berücksichtigt.

6 Inhalte der Planung

Für den Teilbereich A wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB fortan eine Wohnbaufläche dargestellt. Für den Teilbereich B wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB fortan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich der 146. Änderung weist insgesamt eine Größe von **5,3 ha** auf.

<u>Teilbereich A</u> : Wohnbaufläche	2,9 ha
<u>Teilbereich B</u> : Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2,4 ha

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Beschluss über den Entwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 146. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Esens, den

Der Samtgemeindebürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Gemeinde Holtgast ein Wohngebiet in Angliederung an den bestehenden Siedlungszusammenhang zu schaffen. Hierfür wird die 146. Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die folgende Flächen darstellt:

- Teilbereich A: Wohnbaufläche auf 2,9 ha
- Teilbereich B: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Abstellfläche auf 2,4 ha

Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 15 für die Gemeinde Holtgast aufgestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

Teilbereich A: Die Dächer aller Neubauten mit Dachflächen über 50 m² sind gemäß § 32a NBauO ab 2025 zu mind. 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist gemäß Bebauungsplan zulässig. Dachbegrünung ist auch eine Klimaanpassungsmaßnahme, da diese z. B. zur Speicherung von Regenwasser und zur Verbesserung des Lokalklimas (durch Verdunstung - Kühlung) beiträgt. Zur Klimaanpassung wird außerdem ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Es stehen vor dem Hintergrund der hohen Bauplatznachfrage keine ausreichenden Flächen für die Entwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs zur Verfügung.

Teilbereich B: In diesem Bereich werden gemäß Bebauungsplan Nr. 15 mit den Wallhecken neue Gehölzstrukturen geschaffen. Dies trägt sowohl zum Klimaschutz (Verbesserung der Funktion als Treibhausgassenke der Grünfläche) als auch zur Klimaanpassung (Verbesserung des Mikroklimas zum Beispiel durch Verdunstung, verbesserte Bodenstruktur durch extensive Nutzung) bei. Die Abstellfläche wird wasserdurchlässig angelegt, sodass anfallender Niederschlag weiter versickern kann.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

Besondere Konflikte hinsichtlich Lärmimmissionen sind nicht anzunehmen. Teilbereich A grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die umliegende Bebauung erfährt daher durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bereits jetzt Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen. In Teilbereich B werden keine neuen Wohn- oder Arbeitsplätze geschaffen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

In der Gemeinde Holtgast befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler. Auch Bodendenkmäler sind bisher nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden sind.

Teilbereich A: Die vorliegende Planung erweitert den nördlich gelegenen baulichen Bestand. Die künftige Bebauung soll sich an das bestehende Ortsbild angliedern (z. B. durch Höhenfestsetzung gemäß Bebauungsplan). Da das Entfernen von Wallhecken nicht ausgeschlossen werden kann, wird dieser potentielle Verlust kompensiert.

Teilbereich B: Die Anlage der Wallhecken als wertgebende Landschaftselemente in Holtgast, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt wird, wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus und kompensiert damit die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Teilbereich A.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet *Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens* (DE2309-431) beginnt rund 2 km nördlich. Zwischen dem Änderungsbereich und dem Vogelschutzgebiet befinden sich der Siedlungszusammenhang von Holtgast, Straßen (Landes- und Kreisstraße) und einige Gehölzstrukturen. Aufgrunddessen und aufgrund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele des Vogelschutzgebietes durch die Planung absehbar.

Die Prüfung möglicher Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet erfolgt aufgrund des Umfangs in Kapitel 1.4.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

In den bestehenden Baugebieten sowie in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde keine Baulücken mehr zur Verfügung. Daher kann keine Innenentwicklung stattfinden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen gewichtet die Gemeinde die Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in Teilbereich A höher als die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.

Im Teilbereich B werden nur kleinräumige Teilversiegelungen für die Abstellfläche vorbereitet. Die Entwicklung des Nassgrünlands und die Anlage der Wallhecken in Teilbereich B sowie durch Änderungsbereichsexterne Kompensation wirken sich positiv auf die Bodenfunktionen aus.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

Als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Mit der Planung könnte das Gehöft im Westen des Teilbereiches A verloren gehen. Mit der Planung wird jedoch gleichzeitig neuer Wohnraum geschaffen.

Mit der Planung geht darüber hinaus Grünland in Teilbereich A verloren. Da die Gemeinde Holtgast über weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage verfügt, ist die Aufgabe der hier zugrundeliegenden Fläche als verträglich einzustufen.

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. [§ 1a Abs. 5 BauGB]

Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt:

Teilbereich A: Für den Klimaschutz sind die Dächer aller Neubauten mit Dachflächen über 50 m² gemäß § 32a NBauO ab 2025 zu mind. 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Diese Regelung trägt zur Schonung der Umwelt, zur Verringerung der Nutzung fossiler Energieträger und somit zum Klimaschutz bei.

Viele Städte werden durch den Klimawandel vermehrt mit Überflutungen konfrontiert. Zur Klimafolgenanpassung wird daher ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt. Zudem wird der Grad der Versiegelung durch Festsetzungen und Vorschriften gesteuert, um eine natürliche Versickerung auf den Grundstücken zu ermöglichen und die Abflussmengen möglichst gering zu halten.

Teilbereich B: Die Festsetzung zur Anlage von Wallhecken dient sowohl dem Klimaschutz (Gehölze nehmen Kohlenstoffdioxid auf) als auch der Klimafolgenanpassung. Pflanzen nehmen die Feuchtigkeit in der Umgebung auf und geben sie nach und nach wieder ab. Dies sorgt gerade im Sommer für eine Kühlung und Verbesserung des Umgebungsklimas.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Entwicklung des Nassgrünlands wird neben der Biodiversität u. a. auch die Bodenstruktur verbessert, was zur Klimaanpassung (z. B. verbesserte Wasserrückhaltung) beitragen kann.

Die Abstellfläche ist gemäß Bebauungsplan aus wasserdurchlässigem Material herzustellen, da die Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich sehr hoch ist. Auf diesem Wege kann weiterhin eingeschränkt eine Versickerung, Verdunstung etc. stattfinden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

Teilbereich A: Die Umsetzung der Planung geht mit einer zusätzlichen Bebauung und weiteren Versiegelungen z. B. durch Straßen einher. Hierdurch geht Lebensraum (Grünland, Gehölze) für Tiere und Pflanzen verloren. Zudem werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vorbereitet. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Lebensraum und Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen, Puffer-, Filter- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) vollständig verloren. Auch das Landschaftsbild wird durch den potentiellen Verlust der wertgebenden Wallhecke erheblich beeinträchtigt. Die Kompensation erfolgt in Teilbereich B und extern.

Teilbereich B: Hier ergeben sich überwiegend positive Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen für Natur und Landschaft. Im Bereich der Abstellfläche ist kleinräumig mit Teilversiegelungen zu rechnen, welche kompensiert werden. Die negativen Auswirkungen auf den Boden werden außerdem durch die wasserdurchlässige Befestigung gemäß Festsetzung im Bebauungsplan gemindert.

Zudem werden Änderungsbereichsextern zur Kompensation ein Nassgrünland entwickelt und Wallhecken neu angelegt.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Die Wallhecken im **Teilbereich A** (im Zentrum sowie an der östlichen Gebietsgrenze) sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 Abs. 3 NNatSchG i. V. m. § 29 Abs. 1 Satz 1 NNatSchG und dürfen nicht beseitigt werden. Auch alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Eine Beseitigung seitens der Gemeinde ist nicht geplant. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass ein Fortbestand der Wallhecken im Geltungsbereich bei Realisierung der Wohnbebauung nicht hinreichend gesichert werden kann. Vorsorglich wird der Verlust der Wallhecken in die Bilanzierung des Bebauungsplanes eingestellt und ein Ausnahmeantrag eingereicht. Dieser Verlust wird kompensiert. Der Schutzstatus der Wallhecke, welche an der nördlichen Teilbereichsgrenze verläuft, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits aufgehoben.

Das naturnahe Gewässer im Nordosten des **Teilbereichs B** ist inkl. Saumstrukturen ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Das Biotop wird durch die Planung erhalten. Die Maßnahmen für Natur und Landschaft können sich positiv auf das Biotop (z. B. durch verringerten Nährstoffeintrag) auswirken.

Rund 420 m südlich des Teilbereiches A und gut 460 m südwestlich des Teilbereiches B beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG WTM 19 *Leegmoor*. Zwischen den Teilbereichen und dem LSG liegen Waldflächen sowie durch Hecken gegliederte landwirtschaftliche Nutzflächen als Puffer.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG WE 109 *Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens*. Dieses beginnt rund 570 m östlich des geplanten Wohngebietes und etwa 220 m östlich der Kompensationsfläche jenseits weiterer landwirtschaftlicher Nutzflächen, Gehölzstrukturen und des Benser Tiefs sowie rund 830 m bzw. 620 m südlich jenseits eines Waldgebietes. Das NSG umfasst ein gleichnamiges FFH-Gebiet (s. Kap. 1.4).

Die Verbote gemäß den Schutzgebietsverordnungen beziehen sich überwiegend auf die Flächen der Schutzgebiete selbst und werden aufgrund des geringen Wirkradius der zusätzlich geplanten Bebauung in Teilbereich A nicht berührt. Die Entwicklung des Nassgrünlands und die Anlage der Wallhecken in Teilbereich B wirken sich positiv auf Natur und Landschaft aus.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Ein besonderes Konfliktpotential bezüglich Immissionen zeichnet sich durch die Schaffung des Wohngebietes nicht ab.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Teilbereich A: Die zusätzlichen Versiegelungen, die bei Realisierung des Wohngebietes entstehen, bringen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden mit sich. In den versiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren. Dies wird in Teilbereich B und Änderungsbereichsextern kompensiert.

Teilbereich B: Die Maßnahmen für Natur und Landschaft wirken sich voraussichtlich positiv auf die Bodenfunktionen aus. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Neuanlage der Abstellfläche im Nordwesten. Diese Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch die Befestigungen der Abstellfläche mit wasserdurchlässigem Material gemäß Festsetzung im Bebauungsplan gemindert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

Zum Schutz der Gewässer werden auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

Teilbereich A: Die Gräben unmittelbar östlich des Waldweges bleiben bestehen und werden in das Entwässerungskonzept integriert. Zudem wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken geschaffen. Die puffernden Gehölzbestände zum südöstlich gelegenen Stillgewässer bleiben erhalten. Zwischen dem westlich gelegenen Stillgewässer und dem geplanten Wohngebiet verläuft eine Straße. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken eingeleitet. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Abgabe des Wassers in das bestehende System aus Entwässerungsgräben entlang des Waldweges und des Birkenweges mit Ableitung in das Holtgaster Tief.

Teilbereich B: Der Graben im Süden sowie das Stillgewässer im Nordosten werden erhalten. Die Qualität des östlich gelegenen Stillgewässers kann durch die weitere Extensivierung des Grünlands steigen. Im künftigen Bereich der Abstellfläche wird die bisher sehr hohe Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt. Diese Beeinträchtigung wird jedoch aufgrund der Befestigung mit wasserdurchlässigem Material gemäß textlicher Festsetzung im Bebauungsplan und der Kleinräumigkeit nicht als erheblich gewertet. Das Grundwasser wird in Teilbereich B künftig durch den geringeren Nährstoffeintrag aufgrund des Verzichts auf Düngegaben sowie u. a. durch den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel positiv beeinflusst.

Die Entwicklung des Nassgrünlands auf dem derzeit intensiv genutzten Grünland am *Holtgaster Tief* auf der Änderungsbereichsexternen Kompensationsfläche kann sich ebenfalls positiv auf die Wasserqualität auswirken.

Landschaftsplanung²

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund (2006) liegen der Süden des Teilbereiches A sowie der gesamte Teilbereich B im *Holtgaster Wallheckengebiet*, einem aufgrund seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit für das Landschaftsbild wichtigen Bereich. Das Gebiet ist ein überwiegend durch Wallhecken gegliederter und dünn besiedelter Raum.

Mit der Planung kann der Verlust von Wallhecken im Teilbereich A nicht vollständig ausgeschlossen werden. In Teilbereich B sowie Änderungsbereichsextern wird dieser mögliche Verlust vorsorglich kompensiert, sodass das wertgebende Gebiet an dieser Stelle wieder aufgewertet wird.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu Natur und Landschaft

Beide Teilbereiche befinden sich gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (2006) in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (s. Kap. 2.2.7) sowie in einem Vorsorgegebiet Erholung (s. Kap. 2.2.6).

Darüber hinaus liegt Teilbereich B in einem Vorsorgegebiet Natur und Landschaft. Die Planung in Teilbereich B ist überwiegend mit einer Aufwertung von Natur und Landschaft verbunden. Die geplanten Teilversiegelungen im Bereich der Abstellfläche stehen aufgrund ihrer Kleinräumigkeit sowie der wasserdurchlässigen Befestigung (Bebauungsplan Nr. 15) den Zielen des Vorsorgegebietes nicht entgegen.

² Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Holtgast wurde nicht erarbeitet.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind³, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der*

³ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind

3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Änderungsbereich

Im Jahr 2024 wurden an acht Terminen die Brutvögel in den Teilbereichen und einem 200 m-Radius um die Teilbereiche kartiert und im März 2024 eine Potenzialanalyse für Fledermäuse durchgeführt (NWP 2024).

Brutvögel: Es konnten 37 Brutvogelarten erfasst werden. Es kommen primär Vogelarten der halboffenen Landschaft sowie Gehölzbrüter im Radius von 200 m um die Teilbereiche vor. In den Teilbereichen selbst wurden lediglich ökologisch wenig anspruchsvolle Arten kartiert. Im Ergebnis kommt dem Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zu.

Das Gebäude im Südwesten des Teilbereichs A kann einen Lebensraum für Gebäudebrüter darstellen. Hier sind zudem zwei Nisthilfen für Höhlenbrüter aufgehängt worden.

Fledermäuse: Das Gebäude im Südwesten des Teilbereichs A kann Sommerquartiersmöglichkeiten bieten. In der Wallhecke im Zentrum konnten in einem Baum im Osten Höhlen festgestellt werden, die ein Potenzial als Balz- und Tagesquartiere für Fledermäuse aufweisen.

Potenziale für Wochenstuben- oder Winterquartiere bestehen nicht.

Andere Artengruppen: Vorkommen von anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten, z. B. Säugetieren (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Libellen, Amphibien oder Heuschrecken sind, auf Grund der Ausstattung der Habitate einerseits und der speziellen Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Eine Tötung oder Schädigung von *Vögeln* insbesondere von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern ist möglich, wenn im Zuge der Bauarbeiten in beiden Teilbereichen besetzte Niststätten z. B. durch Gehölzbeseitigungen (Wallhecken) betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Durchführung der Baufeldfreimachung und insbesondere von Gehölzfällungen oder Sanierungs-/ Umbau-/ Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit), lassen sich Schädigungen von Vögeln vermeiden. Soweit dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überprüfen, ob Brutgelege oder Nestlinge betroffen sind. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

In Teilbereich A können bei der Fällung von Altbäumen oder Sanierungs-/ Umbau-/ Abrissarbeiten am Bestandsgebäude auch *Fledermäuse* geschädigt werden.

Durch die Durchführung der Arbeiten außerhalb der Quartierszeit für Sommerquartiere (im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März) oder eine Überprüfung betroffener Bereiche im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor der Umsetzung kann die Schädigung von Individuen ebenfalls vermieden werden. Sollten Quartiersnutzungen gegeben sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet ist.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG)

Im Allgemeinen ist während der Bauarbeiten in Teilbereich A von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate (Grünland und Gehölzstrukturen) möglich. Dies gilt auch für den Bau der Abstellfläche oder während der Anlage der Wallhecken in Teilbereich B.

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung auch nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Fledermäuse wird von keinem erheblichen Störpotenzial ausgegangen. Die überwiegend vorkommenden ökologisch wenig anspruchsvollen Vogelarten sind nicht durch ein erhebliches Störpotenzial charakterisiert. Der Baumpieper gilt jedoch als wenig störungstolerant. Allerdings brüteten die Paare in mind. 40 m Entfernung zum Teilbereich A, in welchem die Bebauung geplant ist, und können somit mit kleinräumigen Revierverschiebungen reagieren. In Teilbereich B bestand unmittelbar westlich der geplanten Abstellfläche ein Brutverdacht. In diesem Bereich wird jedoch nicht von einer erheblichen zusätzlichen Störung ausgegangen, da hier erstens bereits ohne die Abstellfläche Erholungssuchende parken und es sich zweitens um lediglich einen Brutverdacht handelt. Als zweite störempfindliche Art ist der Feldschwirl zu nennen, welcher 50 m südlich des Teilbereichs B nistete. Durch eine kleinräumige Revierverschiebung kann das Revier auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands von lokalen Populationen führen, sind aus der Planung daher nicht abzuleiten.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt

(z. B. Storchenhorste, Fledermauswinterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Da die in beiden Teilbereichen vorkommenden Arten häufig und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvoll sind und ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß Runge et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist.

Fledermausquartiere wurden zwar nicht kartiert, in Teilbereich A wurde jedoch in einem Baum im Osten der Wallhecke, die durch das Zentrum verläuft, ein Quartierspotenzial festgestellt. Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang können Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten aufgehängt werden, um die ökologische

Funktion im räumlichen Zusammenhang auch zu gewährleisten, falls der Baum gefällt wird.⁴ Die Nisthilfen am Gebäude werden im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang umgehängt.

In Teilbereich B werden durch die Planung voraussichtlich keine dauerhaft genutzten Lebensstätten von streng geschützten Arten verloren gehen, da keine Gehölze oder Gebäude mit Nist-/ Quartierspotential in Anspruch genommen werden.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder eine ökologische Baubegleitung (s. o.) sichergestellt werden.

1.3.3 Fazit

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beachtung von Vogelbrut- und Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung
- ökologische Baubegleitung bei Gehölzfällungen und Gebäudesanierung/-abriss
- Umhängen der vorhandenen Nisthilfen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang
- ggf. Installation von Fledermauskästen

1.4 FFH-Verträglichkeit – Vorprüfung

1.4.1 Lage und Schutzzweck

Das nächste FFH-Gebiet *Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens* (2311-331) beginnt rund 570 m östlich und 830 m südlich des Teilbereiches A sowie etwa 220 m östlich und rund 620 m südlich des Teilbereiches B. Das FFH-Gebiet wird von einem gleichnamigen Naturschutzgebiet umfasst (s. Kap. 1.4). Auf etwa 214 ha besteht neben der *Ochsenweide*, einem renaturierten Hoch- und Übergangsmoor mit Hochmoorvegetation, Moorheiden, Sümpfen und Moorwäldern, auch Bodensaurer Buchen- und Eichenwald im Schafhauser Wald sowie Niedermoore mit Feuchtgrünland, Pfeifengraswiese, Moorwald und Sümpfen.

Entwicklungsziele gemäß Standarddatenbogen sind insbesondere die Verbesserung der Repräsentanz von Übergangs- und Schwingrasenmoor, von Hainsimsen-Buchenwald und bodensaurem Eichenwald sowie von artenreichen Borstgrasrasen und Pfeifengraswiesen im Naturraum Ostfriesische Geest.

In der Schutzgebietsverordnung des gleichnamigen, aber größeren Naturschutzgebietes sind die folgenden FFH-Lebensraumtypen aufgeführt:

- Prioritär: Artenreiche Borstgrasrasen, lebende Hochmoore, Moorwälder
- Übrige: Pfeifengraswiesen, renaturierungsfähige degradierte Hochmoore, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Torfmoor-Schlenken mit Schnabelriedgesellschaften, Hainsimsen-Buchenwald, subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald, alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Stieleiche, dystrophe Seen und Teiche

⁴ Die Ausgestaltung wird mit der UNB abgestimmt. Die Installation der Kästen sollte bis Mitte Februar erfolgen, so dass sie für die nächste Fledermausaison nutzbar sind. Für den Verlust nicht zu erhaltener Fledermausquartiere wird im Gutachten ein Ausgleichsfaktor von 1:5 vorgeschlagen.

Als weitere Arten sind Moorfrosch sowie Englische Kratzdistel, Weichwurz und Mittlerer Wasserschlauch verzeichnet.

1.4.2 Prognose möglicher Beeinträchtigungen

Direkte Flächeninanspruchnahmen des FFH-Gebietes erfolgen durch die Planung nicht. Die vorliegende Planung soll den Siedlungszusammenhang von Holtgast unmittelbar südlich erweitern. Wie der folgenden Karte zu entnehmen ist, finden sich einige puffernde Biotope zwischen den Teilbereichen und dem Schutzgebiet. Zu nennen sind hier insbesondere das östlich von Norden nach Süden verlaufende Benser Tief sowie südlich gelegene Flächen des Schafhauser Waldes, zudem von Gehölzen begleitete Straßen und landwirtschaftliche Nutzflächen.

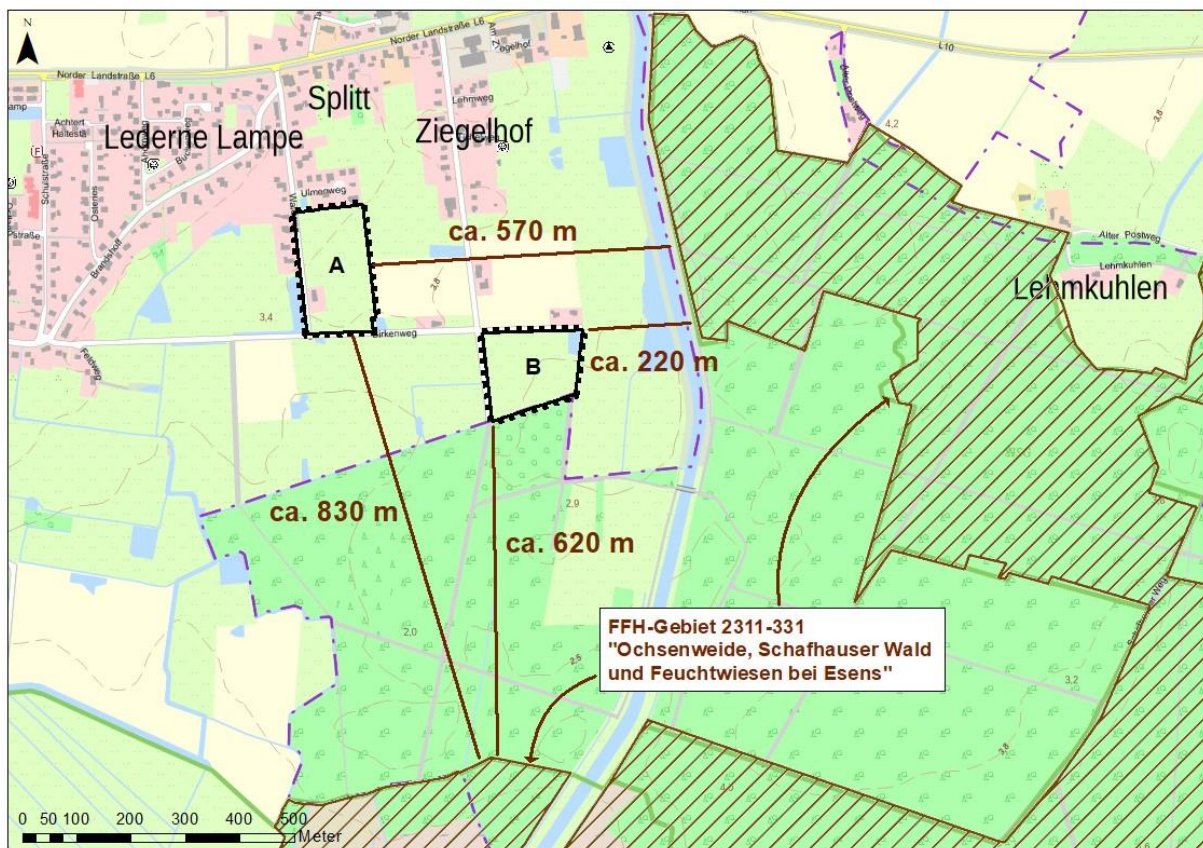


Abbildung 7: Lage des Geltungsbereiches und des FFH-Gebietes

Während der Bauphase ist in beiden Teilbereichen mit Emissionen zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich beschränkt. Darüber hinaus geht die zusätzliche Wohnbebauung in Teilbereich A voraussichtlich dauerhaft mit zusätzlichen Emissionen (z. B. Lärm) einher. Die aufgeführten, insbesondere schützenswerten Arten sind jedoch nicht störungsempfindlich. Zudem werden aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden, puffernden Biotope keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erwartet.

Weiterhin sind die aufgeführten Lebensraumtypen von Flächeninanspruchnahmen durch die Planung nicht direkt betroffen und wurden auch nicht im unmittelbaren Umfeld von künftig versiegelten oder bebauten Flächen festgestellt. Ausreichende Abstände zwischen versiegelten Flächen und den FFH-Lebensraumtypen werden eingehalten.

Die kleinräumigen Teilversiegelungen in Teilbereich B unmittelbar anschließend an eine vollversiegelte Straße wirken sich nicht erheblich auf die Schutzziele des FFH-Gebietes aus.

Die Extensivierung des Grünlands und auch die Neuanlage von Wallhecken wirken sich positiv auf Natur und Landschaft aus.

Negative Auswirkungen von außerhalb und innerhalb des Schutzgebietes bestehen durch:

- landwirtschaftliche Nutzungsintensivierung (durchschnittlicher Einfluss)
- saurer Regen (geringer Einfluss)
- atmosphärischer Stickstoffeintrag (starker Einfluss)
- anthropogene Veränderungen der hydraulischen Verhältnisse (starker Einfluss)
- anthropogene Verminderung der Habitatvernetzung, Fragmentierung von Habitaten (durchschnittlicher Einfluss)

Die Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Teilbereich A wirkt sich negativ auf Natur und Landschaft aus. Als Kompensation wird auf einer dem FFH-Gebiet näherliegenden, bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche eine Nutzungsintensivierung in Teilbereich B festgesetzt. Saurer Regen und Stickstoffeintrag werden durch die Schaffung des Wohngebietes nicht erheblich verändert. Die Extensivierung des Grünlands geht mit einem verringerten Eintrag von Stickstoff (im Dünger) einher. Die Veränderungen der hydraulischen Verhältnisse in den Teilbereichen (durch (Teil-)Versiegelungen, aber auch Anlage eines Regenrückhaltebeckens) wirken sich aufgrund der Distanz bzw. des geringen Umfangs der künftig teilversiegelten Fläche in Teilbereich B nicht auf das FFH-Gebiet aus. Ein potentieller weiterer Fragmentierungseffekt von Habitaten wird dadurch gemindert, dass das geplante Wohngebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung von Holtgast anschließt. Die Schaffung linearer Gehölzstrukturen (Wallhecken in Teilbereich B) trägt zur Vernetzung von Lebensräumen bei.

Hinweise auf mögliche Kumulierungseffekte mit anderen Planungen liegen nicht vor.

1.4.3 Fazit

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses des geplanten Wohngebietes an den Siedlungszusammenhang von Holtgast und durch die Einhaltung ausreichender Abstände inklusive puffernder Biotope (Wald, Tief) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet und seine ökologischen Funktionen erwartet. Von einer vertiefenden Prüfung wird daher abgesehen.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basiszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels (2023) im November 2023 erfasst. Es ist anzumerken, dass die Kartierung außerhalb der Vegetationsperiode und in einer sehr niederschlagsreichen Zeit durchgeführt wurde. Zur genauen Einschätzung des Grünlands ist eine weitere Kartierung im Frühjahr 2024 erforderlich. Die Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs sind fett gedruckt.

Teilbereich A



	Geltungsbereich		GFF	Sonstiger Flutrasen	
Biotope			GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	
	Einzelgehölze		GIF	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	
	HBA	Baumreihe		UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur
	HFM	Strauch-Baumhecke		Am	Maisacker
	HFS	Strauchhecke		BZH	Zierhecke
	HWB	Baumwallhecke (§ - gesetzlich geschützt)		ER	Beet
	HWM §	Strauch-Baumwallhecke (§ - gesetzlich geschützt)		GR	Scher- und Trittrasen
	BRR	Rubus-/Lianengestrüpp		ODL	Gehöft
	FG	Graben		OE	Einzel- und Reihenhause bebauung
	SE	Naturnahes Stillgewässer		OVS	Straße
				OVW	Weg

GEHÖLZE

HWM § Strauch-Baumwallhecke, gesetzlich geschützt

Eine gesetzlich geschützte Strauch-Baumwallhecke trennt den südlichen vom nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese Wallhecken werden von alten, überwiegend vitalen Eichen mit einem Stammdurchmesser von etwa 60 cm geprägt. Im Unterwuchs bestehen Brombeergestrüpp, Hundrose, Weißdorn, strauchartig wachsende Weiden und Eichenaufwuchs. Auf den angrenzenden Grünländern besteht im Bereich der Kronentraufen der Wallhecken junger Eichenaufwuchs. Die Wallhecke im Zentrum des Geltungsbereiches ist stellenweise zweireihig mit alten Eichen bewachsen.

Eine weitere Strauch-Baumwallhecke verläuft an der östlichen Änderungsbereichsgrenze und führt weiter gen Osten.

HWB § Baumwallhecke (gesetzlich geschützt)

Im Südosten reicht eine Baumwallhecke, vorwiegend aus Eichen, in den Geltungsbereich hinein. Die Baumreihe weist einige Lücken auf, in welchen sich z. B. Brombeergestrüpp ausgebreitet hat.

Auch im Nordosten besteht gemäß UNB eine gesetzlich geschützte Wallhecke. Teile des Walls sind noch erkennbar, die Gehölzreihe weist große Lücken auf.

HWB Baumwallhecke

An der nördlichen Gebietsgrenze bestehen Reste einer Baumwallhecke mit einzelnen Gehölzen und Bodenerhebungen. Der Schutzstatus der Wallhecke wurde mit der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 13 bereits aufgehoben.

HFS	Strauchhecke Eine dichte Hecke u. a. aus Weide und Buche besteht im Südwesten zwischen dem Garten des Bestandsgebäudes und dem Grünland.
HBE	Einzelbaum Zwei einzelne junge Birken (Stammdurchmesser ca. 10 – 20 cm), zwei Eichen (Stammdurchmesser ca. 20 - 30 cm) und eine Erle (Stammdurchmesser ca. 10 cm), befinden sich im Südwesten des Geltungsbereiches entlang eines Grabens.
HBA	Baumreihe Eine Reihe aus jungen Bäumen und Sträuchern (Stammdurchmesser ca. zwischen 10 – 30 cm), verläuft an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Es dominieren Eichen, daneben auch Ahorn, Erle und im Unterwuchs teils Brombeere.
BE	Einzelstrauch Einige Einzelsträucher befinden sich im Garten des Gebäudes im Südwesten des Geltungsbereiches.

BINNENGEWÄSSER

SE	Naturnahes Stillgewässer Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein naturnahes Stillgewässer, welches mit dem angrenzenden Graben verbunden ist. Auch westlich des Geltungsbereiches findet sich ein solches Stillgewässer, welches zur Kompensation angelegt wurde.
FG	Graben Im Teilbereich bestehen im Südwesten entlang der Straße zwei Grabenabschnitte. Ein unmittelbar südlich gelegener Graben war zum Zeitpunkt der Kartierung geräumt. Ein weiterer Graben verläuft weiter südlich jenseits des „Birkenweges“ entlang eines Grünlands.

GRÜNLAND

GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland Im Nordwesten des Teilbereiches A ist artenarmes Extensivgrünland zu finden. Häufige Arten sind Wolliges Honiggras, Weiche Trespe, Wiesen-Fuchschwanz und Weißes Straußgras. Stellenweise bestehen Deutsches Weidelgras, Brennessel, Gundermann, Löwenzahn, Langblättriger Ehrenpreis, Stumpfbältriger Ampfer, Wiesen-Sauerampfer und Krauser Ampfer, Gewöhnlicher Blutweiderich sowie Sumpf-Hornklee. Im Südwesten fand sich eine Gelbe Schwertlilie.
------------	--

GFF Sonstiger Flutrasen

In den tieferliegenden Bereichen des Grünlands waren häufig Rohr-Glanzgras, Flatter-Binse und Gewöhnliches Rispengras sowie teilweise Weißes Straußgras, Sumpf-Hornklee, Gänse-Fingerkraut und Spitz-Wegerich zu finden.

GIF Sonstiges feuchtes Intensivgrünland

Der überwiegende Teil des Grünlands im Süden des Teilbereiches wird von Weidelgras, Weißem Straußgras, Löwenzahn und Krauser Ampfer dominiert, wobei stellenweise auch Flatter-Binse und Gewöhnliches Rauchgras zu finden sind.

STAUDEN- UND RUDERALFLUREN

UH Halbruderales Gras- und Staudenflur

Gras- und Staudenfluren finden sich im Unterwuchs der Gehölzreihen und -hecken.

ACKERBIOTOPE

Am Maisacker

Östlich des Teilbereiches besteht ein Acker, auf dem Mais angebaut wird.

GRÜNLAND

GR Scher- und Trittrasen

Großzügige Rasenflächen umgeben das Gebäude und seine Nebenanlagen im Südwesten. Neben dem Deutschen Weidelgras als dominierendes Gras sind hier Arten wie Kriechender Hahnenfuß, Gundermann, Gänseblümchen und Kleiner Sauerampfer zu finden.

BZH Zierhecke

Einige Zierhecken gliedern den Garten des Gebäudes im Südwesten des Geltungsbereichs. Überwiegend bestehen Thujahecken sowie eine Buxushecke.

GEBÄUDE UND VERKEHRSFLÄCHEN

OVS Straße

Der asphaltierte, ca. 3 m breite Waldweg verläuft im Westen des Geltungsbereichs.

Unmittelbar südlich verläuft der ebenso beschaffene Birkenweg.

OVW Weg

Wege befinden sich im Bereich des bestehenden Gebäudes im Südwesten. Außerdem befinden sich die Einfahrten der westlich gelegenen Häuser im Geltungsbereich.

Unmittelbar südwestlich besteht ein Weg zu einer Bankgruppe nahe des Stillgewässers.

OE Einzel-/ Reihenhausbebauung

Westlich sowie unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches beginnt der Siedlungszusammenhang von Holtgast. Westlich findet sich eine lockere Wohnbebauung. Das nördlich gelegene Neubaugebiet ist dichter bebaut.

ODL

Gehöft

Im Südwesten befindet sich ein Gehöft mit einem Wohnhaus und unmittelbar anschließender Scheune (gulfhofähnlich) sowie zwei Schuppen als Nebenanlagen. Am Wohngebäude sind zwei Nistkästen angebracht.

Teilbereich B



WALD

- Laubwald** **Laubwald feuchter Standorte**
- Unmittelbar südlich grenzt ein Laubwald, unter anderem aus Eichen und Buchen, an. Am Waldrand verläuft ein Graben, hier bestehen Arten wie Brombeere, Weißdorn, Weide und teils Späte Traubenkirsche.
- Innerhalb der Waldfläche besteht ein Netz aus Gräben.

GEHÖLZE

- HBA (/FG)** **Baumreihe (/Graben)**
- Die angrenzenden Straßen und Wege (s. u.) werden von Baumreihen und Gräben begleitet. Der westlich verlaufende Weg wird überwiegend von alten Eichen begleitet, die nördlich verlaufende Straße unter anderem von Eiche und Birke.
- HFM** **Strauch-Baumhecke**
- Im Osten des Teilbereiches befindet sich eine Strauch-Baumhecke (u. a. aus Weide, Birke und im Unterwuchs Brombeere), welche ein Gewässer umschließt.

BINNENGWÄSSER

- FG** **Graben**
- Entlang der südlichen Teilbereichsgrenze verläuft ein etwa zwei Meter breiter Graben am Waldrand entlang.
- SE §** **Stillgewässer, gesetzlich geschützt**
- Im Nordosten des Teilbereiches befindet sich ein naturnahes Stillgewässer. Das Gewässer ist gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

GRÜNLAND

- GIF** **Sonstiges feuchtes Intensivgrünland**
- Die Fläche wurde von der Gemeinde vor einiger Zeit gekauft, um bei Bedarf eine Kompensationsfläche anbieten zu können. Im Ausgangszustand handelte es sich um feuchtes, aber intensiv genutztes Grünland.
- Seither fand eine eher extensive Pflege statt, wodurch sich bereits ein feuchtes Extensivgrünland entwickeln konnte. Das Grünland wird von einigen Gruppen durchzogen, von denen die tiefsten in der Karte verzeichnet wurden. Häufige Arten sind Gewöhnliches Ruchgras, Wolliges Honiggras und Rotschwingel. Als Kräuter fanden sich häufig Löwenzahn, Klee und Wiesen-Sauerampfer.
- Teilweise konnten sich auch bereits Flatter-Binse, Spitz-Wegerich, Wiesen-Lieschgras, Rotes Straußgras und Rohr-Glanzgras entwickeln. Kleinräumig im Südosten am Graben bestehen Übergänge zum Flutrasen.
- G** **Grünland**
- Umliegend im Westen und im gesamten Osten finden sich Grünländer.

ACKERBIOTOPE

Am Maisacker

Nördlich des Teilbereiches besteht ein Acker, auf dem Mais angebaut wird. Zum Zeitpunkt der zweiten Kartierung lag der Acker brach.

GEBÄUDE UND VERKEHRSFLÄCHEN

OVS Straße

Der asphaltierte, ca. 3 m breite „Birkenweg“ verläuft nördlich des Geltungsbereiches.

OVW Weg

Ein Fuß- und Radweg verläuft westlich des Teilbereiches und verbindet den „Birkenweg“ mit dem südlich gelegenen Schafhauser Wald.

OEL Locker bebaute Einzelhausgrundstücke

Nördlich bestehen Einzelhausbebauungen. Die Grundstücke sind teils von älteren Bäumen bewachsen.

Fauna

Im Jahr 2024 wurden an acht Terminen die **Brutvögel** in den Teilbereichen und einem 200 m-Radius um die Teilbereiche kartiert. Es konnten 37 Brutvogelarten erfasst werden, darunter folgende Arten mind. der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen:⁵

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste NDS	Rote Liste BRD	Anzahl Brutreviere bzw. Status im 200 m Puffer
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	Vorwarnliste	Vorwarnliste	3 Brutverdacht
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	stark gefährdet	stark gefährdet	2 Brutverdacht
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	gefährdet	ungefährdet	3 Brutverdacht, 1 Brutzeitfeststellung
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	Vorwarnliste	Vorwarnliste	1 Brutverdacht, 1 Brutzeitfeststellung
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	gefährdet	gefährdet	1 Brutzeitfeststellung
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	Vorwarnliste	ungefährdet	1 Brutverdacht
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Vorwarnliste	ungefährdet	1 Brutzeitfeststellung
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	gefährdet	ungefährdet	1 Brutverdacht
Waldohreule	<i>Asio otus</i>	gefährdet	ungefährdet	1 Brutzeitfeststellung

Es kommen primär Vogelarten der halboffenen Landschaft sowie Gehölzbrüter im Radius von 200 m um die Teilbereiche vor. In den Teilbereichen selbst wurden lediglich ökologisch wenig anspruchsvolle Arten kartiert.

Das Gebäude im Südwesten des Teilbereichs A kann einen Lebensraum für Gebäudebrüter darstellen. Hier sind zudem zwei Nisthilfen für Höhlenbrüter aufgehängt worden.

Im Ergebnis kommt dem Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für Brutvögel zu.

⁵ Auszug Tabelle aus NWP (2024)

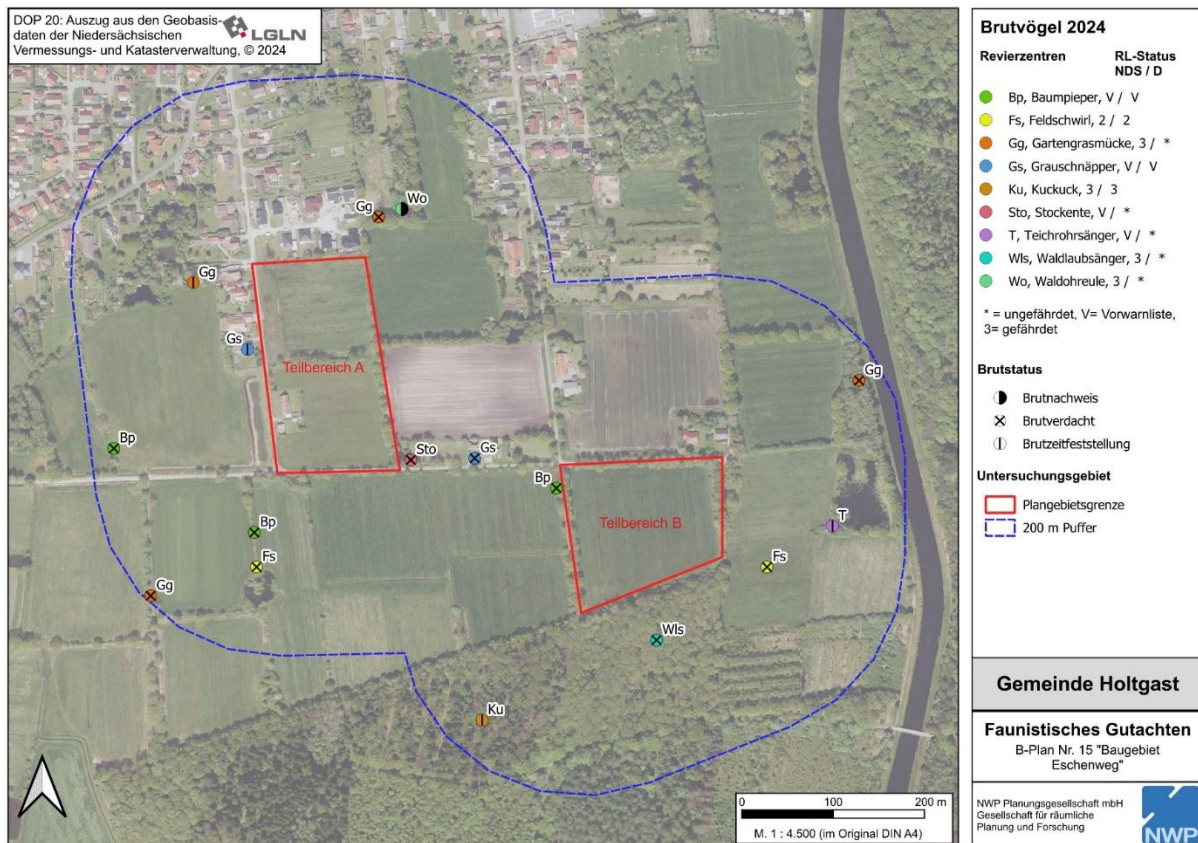


Abbildung 8: Erfasste Vogelarten mind. der Vorwarnliste der Roten Liste NDS (Quelle: NWP 2024)

Im März 2024 wurde außerdem eine Potenzialanalyse für **Fledermäuse** durchgeführt. Das Gebäude im Südwesten des Teilbereichs A kann Sommerquartiersmöglichkeiten bieten. In der Wallhecke im Zentrum des Teilbereichs A konnten in einem Baum im Osten Höhlen festgestellt werden, die ein Potenzial als Balz- und Tagesquartiere für Fledermäuse aufweisen. Potenziale für Wochenstuben- oder Winterquartiere bestehen nicht. Die Bedeutung der Teilbereiche für Fledermäuse ergibt sich primär durch das Nahrungshabitat (Grünland).

Gemäß NLWKN liegen die Teilbereiche in keinem für Fauna wertvollen Bereich.⁶

Das *Holtgaster Wallheckengebiet*, in welchem der Süden des Teilbereichs A sowie der gesamte Teilbereich B liegen, ist gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund (2006) ein potentiell wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertstufe II).⁷

2.1.2 Fläche und Boden

Teilbereich A ist größtenteils unversiegelt. Versiegelungen bestehen im Westen mit der Straße und im Bereich des Bestandsgebäudes. Teilbereich B ist vollständig unversiegelt.

Im gesamten Teilbereich A steht gemäß BK50 (1:50.000) Mittlerer Pseudogley-Podsol an. Gemäß Bodenschätzung (BS5 – 1:5.000) besteht nördlich der Wallhecke eine Bodenzahl von 42 (lehmiger Sand/sehr geringe bis geringe Leistungsfähigkeit), südlich davon eine Bodenzahl von 30 (Sand/mittlere Leistungsfähigkeit/Diluvialböden⁸). In Teilbereich B steht überwiegend Mittlere Pseudogley-Braunerde, im Nordwesten Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol und im Südwesten Mittlerer Pseudogley-Podsol an.

⁶ MU: NUMIS

⁷ S. 106, S. 111

⁸ aus eiszeitlichen Ablagerungen entstandene Böden

Der Plaggenesch ist ein Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. Die Grünlandzahl liegt im gesamten Teilbereich bei 51, die Ertragsfähigkeit ist somit mittel.⁹

2.1.3 Wasser

Oberflächengewässer:

Im Umfeld sind diverse kleine Stillgewässer unterschiedlicher Ausprägungen zu finden, so auch unmittelbar westlich, südöstlich und unmittelbar nördlich des Teilbereiches A und östlich des Teilbereiches B. In Teilbereich A verlaufen außerdem Gräben im Westen sowie unmittelbar südlich des Teilbereiches.

Grundwasser:

Die Teilbereiche liegen über dem Grundwasserkörper *Norderland/ Harlinger Land* mit einem mengenmäßigen und chemisch guten Zustand.¹⁰ Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen 1 und 5 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1991-2020) liegt zwischen 200 und 250 mm/a, im Nordwesten des Teilbereiches B zwischen 350 und 400 mm/a. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.¹¹

Hochwasser:

Die Teilbereiche befinden sich in einem *Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten* gemäß § 78b WHG.¹²

Die Anforderungen an Überschwemmungsgebiete gelten gemäß §78b WHG nicht, da die Teilbereiche überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind.

2.1.4 Klima und Luft

Die Teilbereiche liegen in der klimaökologischen Region *Küstennaher Raum* und sind somit durch ein maritimes Klima geprägt. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt.¹³ Die bestehenden Gehölze um beide Teilbereiche und im Teilbereich A haben eine windbrechende Wirkung.

Die Jahresdurchschnittstemperatur ist von 9 °C (1971-2000) auf 9,8 °C (1991-2020), der durchschnittliche Jahresniederschlag von 834 mm (1971-2000) auf etwa 885 mm (1991-2020) gestiegen.¹⁴

Daten zur konkreten lufthygienischen Situation liegen nicht vor.

2.1.5 Landschaft

Das Landschaftsbild ist in Teilbereich A durch die landwirtschaftliche Nutzfläche mit gliedernden Wallhecken geprägt. Dieses Landschaftsbild setzt sich gen Osten und gen Süden fort. Das Bestandsgebäude ist im Landschaftsrahmenplan als wertgebendes Element für das Landschaftsbild *Gehöft mit Großbaumbestand* angegeben.¹⁵ Nördlich und westlich schließt die Bestandsbebauung von Holtgast mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an.

⁹ LBEG: NIBIS

¹⁰ MU: NUMIS

¹¹ LBEG: NIBIS

¹² MU: NUMIS

¹³ Mosimann et al. (1999)

¹⁴ LBEG: NIBIS

¹⁵ LRP 2006: Karte III 2.1

Teilbereich B stellt sich als von Gehölzen umgebenes Grünland dar. Unmittelbar südlich beginnt der Wald.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegen der Süden des Teilbereiches A sowie der gesamte Teilbereich B in einem aufgrund seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit für das Landschaftsbild wichtigen Bereich: Das *Holtgaster Wallheckengebiet* ist ein überwiegend durch Wallhecken gegliederter und dünn besiedelter Raum.¹⁶ Hier sind historische Spuren, eine naturräumlich bedingte Form der Kulturlandschaft sowie die besondere Eigenart für das Landschaftserleben bedeutend.¹⁷

2.1.6 Mensch

Ein Gehöft befindet sich im Teilbereich A. Dieses steht allerdings leer und hat damit keine Funktion als Wohnraum oder Arbeitsplatz. In Teilbereich B bestehen solche Funktionen ebenfalls nicht.

Gemäß RROP des Landkreises Wittmund (2006) befindet sich die Planung in einem Vorsorgegebiet Erholung.

Störfallbetriebe bestehen in den Teilbereichen nicht und sind auch in der näheren Umgebung nicht bekannt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind in den Teilbereichen und der näheren Umgebung nicht bekannt.

Trinkwasser ist ein Sachgut. Die Teilbereiche liegen größtenteils in der Schutzzone IIIA des aktiven Trinkwassergewinnungsgebiets *Harlingerland* (03462401101, Teilgebiet 801).¹⁸ Die Schutzzone IIIA beschreibt eine weite Schutzzone, die den Schutz vor chemischen Verunreinigungen gewährleisten soll. Sie erstreckt sich in der Regel bis zur Einzugsgebietsgrenze der Grundwasserentnahme.

Als Sachgüter sind weiterhin die landwirtschaftliche Nutzfläche, das Gehöft mit seinen Nebenanlagen und Wegen sowie die Straße im Westen in Teilbereich A zu nennen. In Teilbereich B stellt das Grünland ein Sachgut dar.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tierlebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Änderungen bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht absehbar.

¹⁶ LRP 2006: Karte III 2.2

¹⁷ LRP 2006: S. 216

¹⁸ MU: NUMIS

Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z. B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Änderungsbereich selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z. B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. Anhang).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Schaffung einer Wohnbaufläche auf 2,9 ha
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Abstellfläche auf 2,4 ha

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Realisierung des Wohngebietes in Teilbereich A geht mit erheblichen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen einher, da durch Bebauung und weitere Versiegelungen Lebensraum in Form von Grünland und Gehölzen verloren geht. Diese erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden in Teilbereich B und Änderungsbereichsextern durch die Entwicklung von Nassgrünländern kompensiert.

Eine Beseitigung der Wallhecken seitens der Gemeinde ist nicht geplant. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass ein Fortbestand der Wallhecken im Geltungsbereich bei Realisierung

der Wohnbebauung nicht hinreichend gesichert werden kann, zumal die Wallhecke das geplante Wohngebiet im Zentrum quert. Vorsorglich werden der Verlust und die Kompensation der Wallhecken in den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 15 eingestellt.

Die Auswirkungen durch die Überprägung des Grünlands können erst nach einer Kartierung im Frühjahr 2024 eingeschätzt werden.

Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

In Teilbereich B wirken sich die Maßnahmen für Natur und Landschaft positiv auf dieses Schutzgut aus. Das geschützte Stillgewässer bleibt mit der Planung erhalten.

2.3.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die vorliegende Planung werden Bodenversiegelungen durch Straßen und Gebäude in Teilbereich A und durch die Abstellfläche in Teilbereich B vorbereitet. Zu den Folgen der Bodenversiegelung gehören unter anderem:

- Verlust von Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (besonders der Wasser- und Nährstoffkreisläufe)
- Verlust der natürlichen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktionen
- Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen
- Reduktion der Verdunstung
- Beeinträchtigung des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung¹⁹

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung gehen daher mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden einher. Die Gemeinde wertet die Schaffung von Wohnraum jedoch höher als den Erhalt des Bodens. Die erheblichen Beeinträchtigungen werden in Teilbereich B sowie Änderungsbereichsextern kompensiert.

Auch für die weiterhin unversiegelten Bereiche sind Veränderungen der Bodenverhältnisse durch Umlagerungen, Auf- und Abtrag sowie weitere Nutzungseinflüsse zu erwarten. Die Flächen können jedoch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt übernehmen, so dass hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen wird.

2.3.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer:

Teilbereich A: Die Gräben unmittelbar östlich des Waldweges bleiben voraussichtlich bestehen und werden in das Entwässerungskonzept integriert. Zudem wird gemäß Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein naturnahes Regenrückhaltebecken geschaffen. Die puffernden Gehölzbestände zum südöstlich gelegenen Stillgewässer bleiben erhalten. Zwischen dem westlich gelegenen Stillgewässer und dem geplanten Wohngebiet verläuft eine Straße. Erhebliche Beeinträchtigungen lassen sich aus der Planung somit nicht ableiten.

Teilbereich B: Der Graben im Süden sowie das Stillgewässer im Nordosten werden erhalten. Die Qualität des östlich gelegenen Stillgewässers kann durch die Maßnahmen für Natur und Landschaft steigen.

¹⁹ LBEG (2017) sowie § 2 Bundesbodenschutzgesetz

Grundwasser:

Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers werden aufgrund der eher geringen zusätzlichen Versiegelung nicht aus der Planung abgeleitet. Die Maßnahmen für Natur und Landschaft können sich positiv auf das Schutzgut auswirken.

Hochwasser:

Große Teile Ostfrieslands unterliegen den Gezeiten und sind daher als *Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten* gekennzeichnet. Die Anforderungen an Überschwemmungsgebiete gelten gemäß § 78b WHG nicht, sofern die Gebiete überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Wasserrückhaltung durch die zusätzlich ermöglichte Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird dennoch empfohlen.

2.3.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit der Verwirklichung der Planung sind Auswirkungen auf das Mikroklima verbunden: Durch die Bodenversiegelung wird die Verdunstungsrate reduziert. Bei Sonneneinstrahlung ist räumlich begrenzt über den befestigten Oberflächen mit einer verstärkten Aufwärmung zu rechnen. Durch die Lage in der Nähe der Nordsee und das maritime Klima sowie die Lage im ländlichen Raum verbleiben jedoch günstige Luftaustauschbedingungen. Über die Teilbereiche hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind somit nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen für Natur und Landschaft in Teilbereich B können sich auch positiv auf dieses Schutzgut auswirken.

2.3.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Teilbereich A: Der Süden des Geltungsbereichs ist Teil eines wertvollen Raumes, der durch Wallhecken und dünne Besiedelung gekennzeichnet wird. Diese Bedeutung könnte der Teilbereich bei Umsetzung der Planung vollständig verlieren, da durch die geplante Bebauung die Wallhecke im Zentrum des Änderungsbereiches nicht hinreichend gesichert werden kann. Auch der Fortbestand der Wallhecken an den Teilbereichsgrenzen kann nicht hinreichend gesichert werden. Zudem könnte das wertgebende Gehöft verloren gehen oder durch die dichte anschließende neue Bebauung an Wert für das Landschaftsbild verlieren. Daher werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorbereitet.

Die Beeinträchtigungen werden durch die Angliederung des geplanten Wohngebietes an den bestehenden Siedlungszusammenhang von Holtgast gemindert.

Teilbereich B: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können aus der Planung nicht abgeleitet werden. Die Anlage von Wallhecken in diesem Teilbereich gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Sofern die wertgebenden Wallhecken in Teilbereich A nicht erhalten werden könnten, können die damit einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes teilweise kompensiert werden. Hierdurch wird auch das gemäß Landschaftsrahmenplan ausgewiesene *Holtgaster Wallheckengebiet* weiter aufgewertet. Weiterhin werden Wallhecken außerhalb des Geltungsbereichs angelegt.

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen

Teilbereich A: Mit der Planung wird zusätzlicher Wohnraum in der Gemeinde Holtgast geschaffen. Auf diese Weise wird zur Eigentumbildung sowie zur Sicherung einer stabilen und positiven Entwicklung der Bevölkerungsdichte beigetragen.

Teilbereich B: Durch die Planung der Abstellfläche in der Nähe des Schafhauser Waldes soll das Parken der Erholungssuchenden gelenkt werden. Parkende Autos blockieren damit nicht mehr den Verkehr am Birkenweg. Durch die Eingrünung mit Wallhecken wird die Abstellfläche von der Kompensationsfläche abgegrenzt. Auch die ökologische Aufwertung der Grünflächen wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion aus. Die Gemeinde erfüllt außerdem mit den gegebenen Strukturen bereits über ausreichende Naherholungsmöglichkeiten. Eine Gefährdung des Grundsatzes der Raumordnung kann durch die vorliegende Planung dahingehend ausgeschlossen werden.

Ein besonderes Konfliktpotential durch Immissionen ist durch die Planung nicht absehbar. Durch die Lage im ländlichen Raum erfährt die umliegende Bebauung durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen bereits jetzt Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen. Aufgrund der ländlichen Lage ist eine erhöhte Belästigung durch die Bewirtschaftung der Flächen hinzunehmen. Störfallbetriebe sind auch künftig nicht zulässig.

2.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative Auswirkungen auf *Baudenkmale* zeichnen sich durch die Planung nicht ab. Falls im Zuge der Umsetzung der Planung Bodendenkmale offengelegt werden, besteht eine Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden.

Die Planung steht den Regelungen des *Trinkwassergewinnungsgebietes Harlingerland* nicht entgegen. Da sich der Änderungsbereich am äußersten Rand der Schutzzone IIIA befindet, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzzone durch das Planvorhaben auszuschließen, sofern die Nutzungsbeschränkungen gemäß § 2 Abs. 1 SchuVO (Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten) eingehalten werden.

Durch die Planung geht in Teilbereich A eine *landwirtschaftliche Nutzfläche* verloren. Standortalternativen wurden geprüft, geeignete Alternativen bestehen nicht. Zudem ist die Bodenfruchtbarkeit im Teilbereich lediglich gering bis mittel.

In Teilbereich B geht durch die Schaffung einer Abstellfläche landwirtschaftliche Nutzfläche in geringem Umfang verloren.

2.3.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 15 werden Maßnahmen festgesetzt, die zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beitragen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, wird zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind.

Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, werden die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt. Analog wird auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände werden während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der R SBB entnommen werden.
- Die unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Der Boden sollte schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Oberbodenaushub wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung des Wohngebietes erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und das Landschaftsbild.

Die Bilanzierung sowie die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes. Im Ergebnis wird eine plangebietsexterne Kompensation festgelegt.

Die externe Kompensation des in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelten Defizits von rd. 11.500 Werteinheiten erfolgt auf dem Flurstück 56/2, Flur 5 der Gemarkung Holtgast.

Für den Verlust der Wallhecken beläuft sich der Umfang an Ausgleichsmaßnahmen auf insgesamt 559 m Wallheckenneuanlage. Im Teilbereich B werden 160 m angelegt. Darüber hinaus werden plangebietsextern auf folgenden Flächen Wallheckenabschnitte neu angelegt:

- An der Loogstraße (Flurstück 11/1, Flur 6 der Gemarkung Holtgast) rund 1,5 km westlich des Teilbereichs A im *Holtgaster Wallheckengebiet* erfolgt ein Ausgleich auf einer Länge von 80 m; ergänzend werden auf dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 147/10, Flur 6, Gemarkung Holtgast) 120 m Wallhecke angelegt, so dass an der Loogstraße insgesamt 200 m Wallheckenkompensation umgesetzt werden.
- An der Straße Coldewind zwischen dem Schlingenweg und Wold (Gemarkung Holtgast, Flur 2, Flurstück 57/3) werden auf 65 m Wallhecken ausgeglichen.
- Nördlich der Landesstraße nordwestlich der Siedlungslage von Holtgast wird der noch benötigte Wallheckenausgleich auf einer Länge von 134 m umgesetzt. Dabei handelt es sich um das folgende Flurstück: Gemarkung Holtgast, Flur 2, Flurstück 42/2.

Auf den o.g. Fläche kann der erforderliche Wallheckenausgleich vollständig umgesetzt werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es stehen vor dem Hintergrund der hohen Bauplatznachfrage keine ausreichenden Flächen für die Entwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs zur Verfügung. In den bestehenden Baugebieten sowie in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, bestehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde auch keine einzeln gelegenen Baulücken mehr. Daher kann keine Innenentwicklung stattfinden. Die Siedlungsentwicklung findet auf einem Grünland statt, das unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang anschließt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen gewichtet die Gemeinde die Schaffung von Baugrundstücken auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher als die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden aus der Planung des Wohngebietes nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenerfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Fachgutachten zur Brutvogelkartierung
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.²⁰

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Änderungsbereichs durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Gemeinde Holtgast ein Wohngebiet in Angliederung an den bestehenden Siedlungszusammenhang zu schaffen. Hierfür wird die 146. Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die eine Wohnbaufläche auf 29.351 m² in Teilbereich A sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und eine Abstellfläche auf 23.920 m² in Teilbereich B planungsrechtlich vorbereitet. Parallel wird der Bebauungsplan Nr.15 aufgestellt, der neben dem Wohngebiet auch eine Kompensationsfläche festsetzt.

Bestand

Teilbereich A: Hier besteht im Norden Extensivgrünland mit stellenweise Flutrasen. Der Süden ist durch Intensivgrünland geprägt. Im Südwesten befindet sich ein Bestandsgebäude mit umgebenden Rasenflächen und Nebenanlagen. Im Westen verläuft eine Straße. Im Südwesten befinden sich außerdem Gräben. Eine Wallhecke mit alten Eichen trennt den nördlichen vom

²⁰ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

südlichen Teil. Auch auf der östlichen Grenze verläuft eine Wallhecke. Die Wallhecken sind wertgebende Strukturen des Landschaftsbildes *Holtgaster Wallheckengebiet*. Nördlich und westlich beginnt der Siedlungszusammenhang von Holtgast. Südlich verläuft eine weitere Straße.

Teilbereich B: Dieser Teilbereich war zum Zeitpunkt des Kaufs geprägt von feuchtem, intensiv bewirtschaftetem Grünland. Im Osten besteht ein gesetzlich geschütztes Stillgewässer, welches von einem dichten Gehölzbestand umgeben ist. Im Norden verläuft eine Baumreihe an einer Straße. Südlich beginnt der Schafhauser Wald, westlich verläuft eine Allee mit angrenzenden Gräben.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Umsetzung der Planung geht mit einer zusätzlichen Bebauung und weiteren Versiegelungen z. B. durch Straßen einher. Hierdurch geht Lebensraum (Grünland, Gehölze) für Tiere und Pflanzen verloren. Zudem werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vorbereitet. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Lebensraum und Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen, als Puffer-, Filter- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) vollständig verloren. Auch das Landschaftsbild wird durch den potentiellen Verlust der wertgebenden Wallhecken erheblich beeinträchtigt. Die Kompensation erfolgt im Teilbereich B und Änderungsbereichsextern in der Gemeinde Holtgast. Die Kompensation wird auf Bebauungsplanebene festgelegt.

Natura 2000-Verträglichkeit

Das nächste EU-Vogelschutzgebiet *Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens* (DE2309-431) beginnt rund 2 km nördlich. Aufgrund zwischenliegender Siedlungsstrukturen und der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele des Vogelschutzgebietes durch die Planung absehbar.

Aufgrund des unmittelbaren Anschlusses des geplanten Wohngebietes an den Siedlungszusammenhang von Holtgast und durch die Einhaltung ausreichender Abstände inklusive puffernder Biotop (Wald, Tief) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet *Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens* und seine ökologischen Funktionen erwartet.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Die Wallhecken im Zentrum sowie an der östlichen Gebietsgrenze sind geschützte Landschaftsbestandteile. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Eine Beseitigung seitens der Gemeinde ist nicht geplant. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass ein Fortbestand der Wallhecken im Geltungsbereich bei Realisierung der Wohnbebauung nicht hinreichend gesichert werden kann, zumal die Wallhecke im Zentrum innerhalb künftiger Baufenster verläuft. Vorsorglich wird der Verlust der Wallhecken in die Planung eingestellt. Dieser Verlust wird kompensiert.

Das naturnahe Gewässer im Nordosten des Teilbereichs B ist inkl. Saumstrukturen ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Das Biotop wird durch die Planung erhalten. Die Maßnahmen für Natur und Landschaft können sich positiv auf das Biotop (z. B. durch verringerten Nährstoffeintrag) auswirken.

Die Verbote gemäß den Schutzgebietsverordnungen der nächstgelegenen Schutzgebiete beziehen sich überwiegend auf die Flächen der Schutzgebiete selbst und werden aufgrund des geringen Wirkradius der zusätzlich geplanten Bebauung nicht berührt.

Besonderer Artenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Beachtung von Vogelbrut- und Sommerquartierszeit bei Baufeldfreimachung
- ökologische Baubegleitung bei Gehölzfällungen und Gebäudesanierung/-abriss
- Umhängen der vorhandenen Nisthilfen am Bestandsgebäude im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und ggf. Installation von Fledermauskästen

Landschaftsplanung

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund (2006) liegen der Süden des Teilbereiches A sowie der gesamte Teilbereich B im *Holtgaster Wallheckengebiet*, einem aufgrund seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit für das Landschaftsbild wichtigen Bereich. Das Gebiet ist ein überwiegend durch Wallhecken gegliederter und dünn besiedelter Raum.

Mit der Planung kann der Verlust von Wallhecken im Teilbereich A nicht vollständig ausgeschlossen werden. In Teilbereich B wird dieser mögliche Verlust anteilig kompensiert, weitere plangebietsexterne Flächen stehen im Umfeld zur Verfügung, sodass ein vollständiger Ausgleich im wertgebenden Gebiet umgesetzt werden kann.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

DRACHENFELS, OLAF V. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. NLWKN: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, A/4.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2017): Flächenverbrauch und Bodenversiegelung in Niedersachsen. Geoberichte 14.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Bodenkartenserver, abrufbar unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> [letzter Zugriff: 06.08.2025].

MOSIMANN, THOMAS; FREY, THORSTEN; TRUTE, PETER (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/99.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU): FFH-Steckbriefe, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> [letzter Zugriff: 06.08.2025].

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU): Umweltkarten Niedersachsen, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> [letzter Zugriff: 08.12.2023].

NWP (2024): B-Plan Nr. 15 „Baugebiet Eschenweg“. Faunistisches Gutachten – Brutvögel, Fledermäuse -

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	<u>Teilbereich A:</u> Wohngebiet auf einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Abrissarbeiten bisher nicht ersichtlich, aber im Bereich des bestehenden Gebäudes möglich. <u>Teilbereich B:</u> Bau einer Abstellfläche (Teilversiegelung)
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	<u>Teilbereich A</u> umfasst Grünland gliedernden Wallhecken sowie ein Bestandsgebäude mit Nebenanlagen. Grünland geht dauerhaft verloren. <u>Teilbereich B:</u> Grünland geht nur kleinräumig im Bereich der Abstellfläche dauerhaft verloren. Ansonsten Aufwertung von Natur und Landschaft.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Lärm, Staub und Erschütterungen sind über die Bauphase hinaus nicht zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind in den Teilbereichen keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit dem zulässigen Vorhaben keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Es sind keine Kumulierungseffekte ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 15: <u>Teilbereich A:</u> Solaranlagen dienen Klimaschutz, Regenrückhaltebecken als Klimaanpassungsmaßnahme. <u>Teilbereich B:</u> Extensivierung und Neuanpflanzungen wirken sich positiv auf Klimaschutz und Klimaanpassung aus.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Versiegelungsbedingter Lebensraumverlust durch Wohngebiet und Abstellfläche. Kompensation in Teilbereich B und extern.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Durch die Flächeninanspruchnahme geht Lebensraum für Pflanzen verloren. Kompensation in Teilbereich B und extern.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	Eingeschränkte biologische Vielfalt aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung. Daher keine erhebliche Auswirkung.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Wohngebiets- und Verkehrsflächen mit einer zusätzlichen Versiegelung.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	X	X	Zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch Erhöhung der Versiegelung. Bodenfunktionen werden durch Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Kompensation durch Extensivierung und Wallheckenanlage gemäß Bebauungsplan Nr. 15 in Teilbereich B und extern.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Vorbereitung der Erhöhung des Oberflächenabflusses. Eine direkte Betroffenheit eines Oberflächengewässers wird nicht vorbereitet. Maßnahmen für Natur und Landschaft wirken sich positiv auf Wasser aus.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	Keine zusätzlichen erheblichen Emissionen außerhalb der Bauphase ersichtlich. Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf Luftqualität aus.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Großräumige Änderungen des Klimas werden nicht vorbereitet. Maßnahmen für Natur und Landschaft können sich positiv auswirken.
Landschaft	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	X	X	Das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt, da der Verlust der Wallhecken im Holtgaster Wallheckengebiet nicht ausgeschlossen

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													Kurzerläuterungen werden kann. Die Beeinträchtigung wird durch den Anschluss an bestehende Siedlungen gemindert. Kompensation der Wallhecken in Teilbereich B im Holtgaster Wallheckengebiet sowie extern.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht direkt betroffen (siehe Kap. 1.4).
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	x	Besondere Konflikte durch Immissionen werden nicht erwartet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Hinweis auf Kulturgüter liegt nicht vor.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Verlust landwirtschaftlicher Flächen.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	x	o	x	o	o	o	x	x	o	x	x	Potentieller Verlust von Wallhecken in Teilbereich A wird in Teilbereich B und extern kompensiert.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kurzerläuterungen Hinweise liegen nicht vor.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.