

Samtgemeinde Esens

Landkreis Wittmund

Begründung zur

108. Flächennutzungsplanänderung

- Gewerbegebiet Neuharlingersiel-Ost -

(zum Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Neuharlingersiel)

November 2013



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1. EINLEITUNG.....	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Rechtsgrundlagen	4
1.3. Beschreibung des Plangebietes	4
1.4. Änderungsbereich	4
1.5. Planungsrahmenbedingungen.....	4
1.5.1. Raumordnung.....	4
1.5.2. Flächennutzungsplan	5
1.5.3. Bebauungspläne	5
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	6
3.1. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2. Relevante Abwägungsbelange	8
3.2.1. Raumordnerische Belange	8
3.2.2. Erschließung	9
3.2.3. Belange der Wasserwirtschaft.....	9
3.2.4. Belange des Küstenschutzes	9
3.2.5. Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild	10
3.2.6. Klimaschutz	10
3.2.7. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	10
3.2.8. Belange der Landwirtschaft	11
3.2.9. Belange der Denkmalpflege	11
4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	12
5. ERGÄNZENDE ANGABEN	12
5.1. Ver- und Entsorgung	12
5.2. Daten zum Verfahrensablauf	13

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT	14
1 EINLEITUNG	14
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
1.2.1 Biotopschutz.....	14
1.2.2 Artenschutz	15
1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	16
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	17
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.1.2 Boden.....	18
2.1.3 Wasser.....	18
2.1.4 Luft	18
2.1.5 Klima	18
2.1.6 Landschaft.....	19
2.1.7 Mensch.....	19
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
2.3.2 Boden.....	19
2.3.3 Wasser.....	20
2.3.4 Luft	20
2.3.5 Klima	20
2.3.6 Landschaft.....	20
2.3.7 Mensch.....	20
2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	20
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	20
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	21
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	23
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	23
3.1.1 Verwendete Verfahren.....	23
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	23
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
VERFAHRENSSTAND	25

Anlage: Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen



TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. EINLEITUNG

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Neuharlingersiel hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und die Erweiterung von Parkplätzen zur Inselversorgung im östlichen Bereich von Neuharlingersiel zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 108. Flächennutzungsplanänderung 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), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuharlingersiel der Gemeinde Neuharlingersiel südlich der Ortsdurchfahrt Cliener Straat (Landesstraße L 6) und westlich der Entlastungsstraße Neuharlingersiel. Die betreffenden Flächen werden derzeit im Westen als Grünland und im Osten als Acker genutzt. Im Norden grenzen Flächen mit Garagen und Stellplätzen für Gäste der Insel Spiekeroog an. Im Nordosten sind vereinzelt Grundstücke mit Wohnhäusern und Ferienwohnungen vorhanden. Daran schließen weitere Stellplatzflächen für die Inselversorgung an. Im Südosten befinden sich ein Sportplatz und eine Kläranlage. Im Nordosten sind einzelne Wohnhäuser vorhanden. Im Norden befindet sich ein Hauptdeich, der fußläufig angebunden ist.

1.4 Änderungsbereich

Der ca. 7 ha große Änderungsbereich erfasst die Flurstücke Nr. 37, 39/10, 39/9 und tlw. die Flurstücke 15/13 und 15/14 der Flur 11, Gemarkung Seriem.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

LROP 2008

Die Verordnung über das LROP Niedersachsen wurde am 08. Mai 2008 neu bekanntgemacht. Eine Änderung der Verordnung über das LROP gilt mit Datum vom 24.09.2012. Die Änderung enthält unter anderem Ergänzungen zum Küstenschutz. Das LROP enthält jedoch keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

RROP 2005

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist Neuharlingersiel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr gekennzeichnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Randbereich mit dem Altharlinger Sieltief ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Zudem ist dem Standort die zentrale Kläranlage zugeordnet.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Nordwestlich angrenzend sind Sondergebiete für Garagen und Einstellplätze dargestellt. Im Südwesten befindet sich die Darstellung einer Fläche für die Entsorgung und einer Gemeinbedarfsfläche Sportplatz. Das Altharlingersieltief mit Niederungsbereich ist als Wasserfläche und Grünfläche dargestellt. Im Norden angrenzend an die Verkehrsfläche der L 6 ist ein Hauptdeich als Abgrenzung zum Nationalpark Nds. Wattenmeer dargestellt.

1.5.3 Bebauungspläne

Im Nordosten gelten die Bebauungspläne Nr. 11 aus dem Jahre 1988 und Nr. 11, 2. Änderung aus dem Jahre 2004 mit folgenden Nutzungsausweisungen: Im Norden sind Sondergebiete für Garagen und Einstellplätze und Nordwesten Dorfgebiete ausgewiesen. Im Süden ist eine öffentliche Grünfläche für sportliche Zwecke eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Zwischen den Sondergebieten und den Grünflächen sind Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Osten gilt der Bebauungsplan Nr. 23 aus dem Jahre 2005. Der Bebauungsplan erfasst die Flächen für die kommunale Entlastungsstraße Neuharlingersiel mit erforderlichen Randbereichen, die als Verkehrsfläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Umsetzung der Entlastungsstraße als Ortsumgehung hat sich die verkehrliche Situation in der Gemeinde Neuharlingersiel deutlich verbessert. Zum einen wird die Ortsdurchfahrt von Neuharlingersiel und auch von den anderen Küstenorten nicht mehr von störenden Durchfahrtsverkehren beeinträchtigt. Zum anderen ergibt sich durch die Entlastungsstraße eine Verbesserung der Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Diese Standortvorteile möchte die Gemeinde nutzen und im Einmündungsbereich der Entlastungsstraße in die Ortsdurchfahrt L 6 ein Angebot für gewerbliche Bauflächen schaffen. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und haben keine besondere Wertigkeit für Natur und Landschaft. Zudem sind im Umfeld des Änderungsbereichs nur wenig schützenswerte Nutzungen vorhanden, so dass der Standort für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist.



Dabei soll im Einmündungsbereich zur Ortsdurchfahrt eine ansprechende und dem Ortsbild gerecht werdende höherwertige gewerbliche Ansiedlung erfolgen. Der Gemeinde liegt hier ein Ansiedlungsbegehren von einer Versicherung vor, die an dem Standort ein Verwaltungsgebäude errichten will. Zielsetzung der Gemeinde ist es, durch ein Gebäude mit ansprechender Architektur und Kubatur den östlichen Ortseingang zu markieren.

Im weiteren Verlauf der Entlastungsstraße hat die Gemeinde die Absicht, eine Tankstelle mit Servicebereich anzusiedeln, um die touristische Infrastruktur zu verbessern. Insbesondere soll hierdurch das Angebot für die Inselbesucher und die Gäste von Neuharlingersiel ausgebaut werden, da bisher im Ort keine Tankstelle vorhanden ist. Weitere Gewerbeflächen sollen das Angebot als örtlicher Gewerbe- und Wirtschaftsstandort verbessern. Bisher sind in Neuharlingersiel nur in geringem Umfang Gewerbeflächen vorhanden.

Die Erschließung der künftigen Gewerbeflächen erfolgt über eine Planstraße mit Anbindung an die L 6. Die Planstraße sichert gleichzeitig die Anbindung des Sportplatzes und der Kläranlage und entlastet somit eine schmale Stichstraße mit angrenzenden Wohn- und Ferienhausgrundstücken von den Verkehren. Die verkehrliche Anbindung der geplanten Tankstelle soll direkt über die Entlastungsstraße erfolgen.

Die touristische Infrastruktur soll neben der möglichen Ansiedlung einer Tankstelle auch durch ein zusätzliches Angebot an Inselstellplätzen verbessert werden. Daher sollen die im Nordwesten vorhandenen Sondergebiete erweitert werden, um weitere Stellplätze anbieten zu können. Dieses ist insbesondere in saisonalen Spitzenzeiten erforderlich. Dabei sollen die Stellplatzflächen durch randliche Anpflanzungen eingebunden werden. Die verkehrliche Anbindung der Sondergebiete erfolgt über die vorhandenen Betriebsflächen mit Anbindung an die L 6.

Westlich der geplanten Sondergebietserweiterung soll eine vorhandene Weidefläche als innerörtliche Grünfläche erhalten werden, um eine Abstandsfläche zwischen den Inselstellplätzen und den vorhandenen Wohn- und Ferienvermietungsgrundstücken zu sichern.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. Zielsetzungen stellt die Gemeinde Neuharlingersiel den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Neuharlingersiel-Ost“ auf. Zur Umwandlung der bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen in Sondergebiete und gewerbliche Baufläche sowie in eine Grünfläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens erforderlich. Die Gemeinde Neuharlingersiel hat einen entsprechenden Antrag bei der Samtgemeinde Esens gestellt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung. Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Hier sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die wie folgt berücksichtigt wurden:

- Die Hinweise zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Lärmschutzgutachten wurde dem Landkreis zwischenzeitlich zugestellt. Das Gutachten wird noch um Aussagen zum Verkehrslärm ergänzt, die in der verbindlichen Bauleitplanung ggf. als Festsetzungen aufgenommen werden.
- Die Hinweise zum Deichschutz werden berücksichtigt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Festsetzung aufgenommen, dass Stellplätze in der Deichschutzzone nicht zulässig sind. In dem geplanten Vorhaben für den Neubau des Verwaltungsgebäudes sind in diesem Bereich auch keine Stellplätze vorgesehen. In der Flächennutzungsplanänderung wird die Deichschutzzone ebenfalls nachrichtlich übernommen.
- Die Hinweise zur Oberflächenentwässerung und zur Schmutzwasserentsorgung werden beachtet. Ein Entwässerungskonzept wird erstellt, Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
- Der Nachweis der externen Kompensation wurde zwischenzeitlich erbracht.
- Die Hinweise zu den straßenrechtlichen Belangen werden berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.
- Es wird ein Hinweis zur Denkmalpflege aufgenommen.
- Die Hinweise der Ver- und Entsorgungsträger werden in der Erschließungsplanung beachtet. Die Leitung des OOWV wird im östlichen Abschnitt verlegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Hinweise der Deichacht Esens Harlingerland, der Sielacht Dornum und der Sielacht Esens zum Deichschutz und zur Oberflächenentwässerung werden beachtet. In der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 31) wird die Deichschutzzone als nicht überbaubare Fläche ausgewiesen und durch textliche Festsetzung gesichert, dass auch keine Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind. Die planungsrechtliche Absicherung der Oberflächenentwässerung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Fläche zur Regelung des Wasserabflusses. Die erforderlichen Unterhaltungstreifen und Abstandstreifen zum Altharlinger Sieltief sind in dieser Festsetzung enthalten.
- Der Hinweis des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland e. V. wird zur Kenntnis genommen. Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen und die Erweiterung von Parkplätzen zur Inselversorgung. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht beabsichtigt.
- Der Hinweis des Landkreises zur Einhaltung der Inhalte des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen. Diese sind als Festsetzungen für die Umsetzung von Bauvorhaben bindend.
- Der Hinweis des Landkreises zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird beachtet.
- Die Hinweise des Landkreises zur Oberflächenentwässerung werden beachtet. Der wasserrechtliche Antrag wird rechtzeitig vor Erschließung des Baugebietes vorgelegt.
- Die Kompensationsfläche wird entsprechend den Anregungen des Landkreises mit den vorgegebenen Bewirtschaftungsmaßnahmen entsprechend gesichert. Die Maßnahmen wurden in die Begründung aufgenommen.



- Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden zur Kenntnis bzw. in die Planunterlagen aufgenommen.
- Die Hinweise des Handelsverbandes Nordwest e. V. zu den geplanten Nutzungen werden zur Kenntnis genommen.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft werden in die Planunterlagen aufgenommen.
- Die Hinweise des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden zur Vorbelastung werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Ergänzung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 31), wo auch die Emissionskontingentierung erfolgt. Hier ist im Bedarfsfall eine Anpassung vorzunehmen. Auf die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung hat die schalltechnische Ergänzung keine Auswirkungen.
- Die Hinweise des NLWKN zur Oberflächenentwässerung werden beachtet.
- Der Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zur Entlastungsstraße wird zur Kenntnis genommen. Im Grundsatz hat die Gemeinde durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt und einer Bauverbotszone in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 31) ähnliche Maßstäbe wie bei einer klassifizierten Straße angesetzt. Die Gemeinde bleibt jedoch bei der Unterbrechung des Zu- und Abfahrtsverbots an der Entlastungsstraße, um zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen ggf. die Ansiedlung einer Tankstelle zu ermöglichen.
- Die Hinweise der NABU-Gruppe zum Ortsbild, zur Erschließung und zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Eine Abschirmung des Gewerbegebietes zur kommunalen Entlastungsstraße ist nicht gewollt. Die Gemeinde Neuharlingersiel legt aber Wert darauf, dass sich im Ortseingang Gewerbe in einer ansprechenden Architektur ansiedelt. So ist in der Einmündung der Entlastungsstraße in die Cliener Straat ein Versicherungsgebäude vorgesehen, dessen Gestaltung durch einen internen Wettbewerb ausgelobt wurde. Die vorliegenden Entwürfe des Wettbewerbsgewinners werden den Anforderungen an eine ansprechende Gestaltung des Ortseingangs gerecht. Bei den weiteren Gewerbeansiedlungen wird die Gemeinde ebenfalls darauf achten, dass die Vorhaben mit den Belangen des Ortsbildes verträglich sind. Die Gemeinde bleibt bei der Unterbrechung des Zu- und Abfahrtsverbots an der Entlastungsstraße, um zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen ggf. die Ansiedlung einer Tankstelle zu ermöglichen.
- Die Hinweise der Versorgungsträger OOVW, Deutsche Telekom und EWE Netz GmbH werden beachtet. Die Verlegung der OOVV-Leitung ist abgestimmt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Raumordnerische Belange

In Punkt 1.4 der Erläuterung zum LROP, zu Ziffer 05, Satz 1 ist dargelegt, dass entlang der Nds. Nordseeküste der Tourismus eine der wichtigsten Erwerbsgrundlagen ist und das attraktivste Angebot die Inseln und die Küstenbadeorte sind.

Der Inseltourismus ist auch für den Erhalt der Tragfähigkeit der Infrastruktur und der Angebote der Daseinsvorsorge auf den Inseln und den Küstenorten von hoher Bedeutung. Die durch diese Bauleitplanung eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Inselversorgung durch zusätzliche Stellplätze für die Inselbesucher entsprechen somit den Grundsätzen der Landesraumordnung.

3.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Landesstraße L 6 (Cliener Straat) und die Entlastungsstraße Neuharlingersiel gesichert. Die L 6 sichert unter anderem die Anbindung an die örtliche Infrastruktur und an die benachbarten Küstenorte. Die Entlastungsstraße stellt die Anbindung an die überregionalen Erschließungsstraßen sicher. Der Gewerbebestandort bzw. der Standort für den touristischen Stellplatzbedarf ist somit optimal in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die Bauverbotszone zur L 6 und zur kommunalen Entlastungsstraße wird in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Zur möglichen Anbindung eines Gewerbebetriebes erfolgt eine Unterbrechung des Zu- und Abfahrtsverbots an der Entlastungsstraße.

Zur Verbesserung der Anbindung an den Deich ist ein Ausbau der Fuß- und Radwege vorgesehen. In der verbindlichen Bauleitplanung werden die betreffenden Bereiche nördlich und südlich der Cliener Straat als öffentliche Verkehrsfläche gesichert, um die Option der Anlage von Fuß- und Radwegen zu sichern.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Zum **Altharlinger Sieltief** wird mit ca. 30 m ein ausreichender Abstand eingehalten. Die im Abstand von 10 m einzuhaltenden Schutzbestimmungen werden durch die Planung somit nicht berührt. Zum Nachweis der schadlosen **Oberflächentwässerung** wird derzeit ein Entwässerungskonzept erstellt. Rückhaltemaßnahmen sind demnach im südlichen Abschnitt des Plangebietes vorgesehen. Die Maßnahmen zur Rückhaltung und zur Höhenlage werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Mögliche Hochwasserstände werden im Entwässerungskonzept berücksichtigt.

3.2.4 Belange des Küstenschutzes

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Hauptdeichanlage. Für die Deichsicherheit gelten nach dem **Nds. Deichgesetz (NDG)** folgende rechtliche Grundlagen:

Gem. § 14 (Benutzung) Abs. 1 NDG ist jede Benutzung des Deiches, außer zum Zweck der Deicherhaltung grundsätzlich verboten. Die Deichbehörde kann gem. § 14 Abs. 2 vom Verbot des Absatzes 1 Ausnahmen genehmigen. Die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden darf sie nur in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange zulassen, wenn die Sicherheit des Deiches gewährleistet bleibt.

Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Zum Hauptdeich wird die erforderliche Deichschutzzone von 50 m bei der Festlegung der überbaubaren Flächen eingehalten. Die Belange des Küstenschutzes sind somit berücksichtigt.



3.2.5 Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild

Durch die Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Gewerbegebiete und Sondergebiete getroffen. Dieses führt zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Teilausgleich erfolgt durch die randlichen Anpflanzungsflächen entlang der Sondergebiete. Der weitere Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einem rd. 3 ha großen Ackerstandort, der zu Dauergrünland mit Bewirtschaftungsmaßnahmen entwickelt wird.

3.2.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- ⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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.*
- ⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Anpflanzungen zur Eingrünung des Sondergebietes vorgesehen werden. Zudem erfolgt die Planung in einem durch Siedlungsnutzungen vorbelasteten Bereich, so dass die Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen vermieden wird.

3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm von der Entlastungsstraße Neuharlingersiel und der Cliener Straat (L 6) vorbelastet. Im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen wie Büros und Betriebsleiterwohnungen, die ausnahmsweise zulässig sind, sind gemäß der DIN 18005 Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts zu beachten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 zur bauleitplanerischen Absicherung der kommunalen Entlastungsstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrsmengen auf der L 6 und der Entlastungsstraße bis zum Jahre 2017 prognostiziert und die Beurteilungspegel ermittelt. Aus den grafischen Darstellungen des Gutachtens kann abgeleitet werden, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts in etwa eingehalten werden. Die Aussage zu den Wirkungen des Verkehrslärms wird durch ein Lärmschutzgutachten konkretisiert. Entsprechende Festsetzungen werden ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

¹ Thalen Consult GmbH Oldenburg, Stau 91, 26122 Oldenburg, Februar 2004

➤ **Gewerbelärm**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige schutzwürdige Nutzungen. Zur Sicherung der Schutzansprüche wird ein Lärmschutzgutachten² mit dem Ziel einer Emissionskontingentierung erstellt.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich nördlich der Cliener Straat und westlich des Plangebietes, entlang der Straße Wirrenburg. Für die gesamte umliegende Wohnbebauung wird eine Schutzbedürftigkeit zu Grunde gelegt, die einem Misch- bzw. Dorfgebiet (MI/MD) mit Orientierungswerten von 60/45 dB(A) tags/nachts entspricht. Eine gewerbliche Vorbelastung im Umfeld des Plangebietes ist nicht gegeben. Für die schalltechnische Beurteilung wurde das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption in drei Teilbereiche gegliedert. In den Teilflächen GE 1 und GE 2 ist ein Kontingent von 65/50 dB(A) tags/nachts und in der Teilfläche GE 3 ein Kontingent von 67,5/52,5 dB(A) tags/nachts zulässig. Die Emissionskontingente stellen sicher, dass die in der Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes zulässigen Orientierungswerte durch den Gewerbelärm unterschritten werden. Die Emissionskontingente werden in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros IEL liegt bei der Gemeinde Neuharlingersiel zur Einsicht bereit.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Tierhaltungsbetriebe vorhanden. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet werden für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr benötigt. Aus landwirtschaftlicher Sicht werden seitens der Landwirtschaftskammer keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden teils auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Bei einer Realisierung der Planungen darf die Bewirtschaftung der Flächen keinerlei Einschränkungen erfahren. Die bei der Bewirtschaftung derselben gelegentlich auftretenden Immissionswirkungen sind als Vorbelastung anzuerkennen.

3.2.9 Belange der Denkmalpflege

Seitens der Ostfriesischen Landschaft bestehen gegen die Bauleitplanung aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) hingewiesen, sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

² IEL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Auftrags Nr. 3240-13-L1, Stand 11.01.2013



4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche soll durch folgende Darstellungen ersetzt werden:

- Entsprechend der Zielsetzung, im Bereich der Entlastungsstraße gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen, sollen in einer Größe von 5,5 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.
- Zur Erweiterung des Stellplatzangebotes für die Inselversorgung sollen Sondergebiete in einer Größe von 1,4 ha dargestellt werden.
- Zur Erhaltung einer innerörtlichen Weidefläche soll eine Grünfläche in einer Größe von 0,2 ha dargestellt werden.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

Die Leitung des OOWV wird im östlichen Abschnitt verlegt.

Zur schadlosen Oberflächenentwässerung wird ein Entwässerungskonzept erstellt; vorgesehen ist eine Rückhaltung im Süden.

Das anfallende Abwasser ist der zentralen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 (1) BauGB

Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 108. Flächennutzungsplanänderung:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 108. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Esens, den

.....

Samtgemeindebürgermeister



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 (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 insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft folgende Darstellungen:

Gesamtfläche	71.560 m²
Sondergebiet Großparkplatz	13.860 m ²
Gewerbliche Baufläche	55.400 m ²
Grünfläche	2.300 m ²

Die Samtgemeinde Esens führt die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um im östlichen Abschnitt des Ortsteils Neuharlingersiel die gewerbliche Entwicklung und Stellplätze für die Inselversorgung bauleitplanerisch vorzubereiten.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes sowie ihre Berücksichtigung bei der Planung dargelegt.

1.2.1 Biotopschutz

Natura 2000

Direkt außendeichs beginnen das Europäische Vogelschutzgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ und das FFH-Gebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Zielen der Natura 2000-Gebiete ist erforderlich.

Sonstige Schutzgebiete

Direkt außendeichs beginnt der Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“. Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22, 23 sowie 25 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 Absatz 5 BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³ Das Plangebiet stellt sich als offene Ackerlandschaft dar. Sie wird vom Sportplatz, den Spiekeroog Garagen sowie der Cliener Straat (L 6) und der Entlastungsstraße begrenzt und unterliegt damit einer gewissen Unruhe. Sowohl das Plangebiet als auch die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen weisen weder für Gastvögel noch für Brutvögel (alle heimischen Arten besonders geschützt) eine besondere oder Grund-Bedeutung auf.⁴ Gänzlich auszuschließen sind Brutvögel jedoch nicht.

Südwestlich angrenzend liegt der Sportplatz, der durch eine Hecke eingefasst ist. Diese könnte als Brutplatz für gehölzbrütende Vogelarten in Frage kommen. Die Hecke ist durch die Planung nicht betroffen, randliche Einflüsse, insbesondere während der Bauzeit können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Niedersächsische Umweltkarten; Abfrage Brutvögel 2010 und Gastvögel



Eine Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) ist nicht anzunehmen.

Zur Vermeidung von Tötungen und Störungen sowie von Zerstörungen der Nester sind bauvorbereitende und Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern, d. h. außerhalb Anfang März bis Ende Juni, durchzuführen.

□ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden und stehen der Planung nicht entgegen. Vor der Realisierung der Planung sollte überprüft werden, ob das Plangebiet tatsächlich als Brutgebiet genutzt wird; ggf. kann die Vermeidungsmaßnahme entfallen oder spezifiziert werden.

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1b), der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: 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.	Dieses Ziel wird nicht berücksichtigt. Die gewerbliche Entwicklung und die Vergrößerung des Sondergebietes Parkplatz nehmen bisher unbebaute Landschaft in Anspruch. Randlich bestehen jedoch rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 23: Kommunale Entlastungsstraße, Nr. 11: Kläranlage, Sportplatz, Nr. 11: Spiekeroog-Garagen).
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Derartige Maßnahmen werden nicht dargestellt.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund 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	Eine Bebauung entspricht diesen Zielen i. d. R. nicht. Der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts erfolgt außerhalb des Plangebietes.

<p>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Planung entspricht diesem Ziel nicht. Es wird bisher landwirtschaftlich genutzter Boden in Anspruch genommen und hochgradig versiegelt.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die schadlose Oberflächenentwässerung gesichert. Zielsetzung ist eine offene Rückhaltung im südlichen Plangebiet.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Durch ein Schallschutzgutachten werden die Emissionskontingente für die verbindliche Bauleitplanung zum gewerblichen Immissionsschutz ermittelt. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm ist mit den schutzwürdigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet vereinbar und wird in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.</p>
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
<p>Die Ziele werden im weiteren Verfahren ergänzt.</p>	
Ziele gemäß sonstigen Fachplanungen	
<p>Weitere Fachplanungen sind nicht bekannt.</p>	

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt.

Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme im August wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:



Biotoptyp	Abk.	Ausprägung
Acker	A	Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt (Getreide).
Artenarmes Grünland feuchter Standorte	GIF	Im westlichen Plangebiet liegt eine Pferdeweide.
Angrenzende Biotoptypen		Im Norden liegen die Cliener Straat (OVS), der Deich mit extensiv gepflegtem artenarmem Grünland (GEM) und die Spiekeroog-Garagen (OGG, OVP). Im Südosten liegen die Entlastungsstraße und Ackerflächen, im Südwesten liegen der Sportplatz (PSP) und die Kläranlage (OSK). Im Westen sind Garagen, Wohnnutzungen (OEL), Rasen (GR) und Ackerflächen vorhanden.

Für das Plangebiet wurde weder eine besondere Bedeutung für Brutvögel noch für Rastvögel festgestellt.⁵

2.1.2 Boden

Der Boden im Plangebiet – und angrenzend – ist als Kalkmarsch zu beschreiben. Die Bodenart ist lehmiger Sand. Gemäß Bodenschätzungskarte⁶ ist die Bodenklasse/Bodenbeschaffenheit SL1Al, Bodenwertzahl/Grünlandgrundzahl 78, die Ackerzahl/Grünlandzahl 76. Der Boden hat sich aus holozänen Wattablagerungen (Feinsand, Schluff, Ton) gebildet. Aufgrund der hohen natürlichen Fruchtbarkeit besteht eine besondere Bedeutung.

2.1.3 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit < 51 mm/Jahr sehr gering. Auf Grund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden grenzt das Altharlinger Sieltief an.

2.1.4 Luft

Detaillierte Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor. Das Gebiet um Neuharlingersiel ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Aufgrund der Funktion als Fährhafen nach Spiekeroog ist ein saisonal hoher Kraftfahrzeugverkehr vorhanden. Großemittenden sind nicht vorhanden.

2.1.5 Klima

Neuharlingersiel ist durch seine Lage an der Nordsee deutlich maritim geprägt. Kennzeichnend sind kühle und regenreiche Sommer sowie milde und schneearme Winter. Aufgrund des ebenen Reliefs sind hohe Windgeschwindigkeiten möglich, die zu Sturmfluten führen können.

Neuharlingersiel liegt in dem küstennahen 20 km-Streifen mit gesundheitsförderndem Reizklima.

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten, Abfrage Brutvögel 2010 und Gastvögel

⁶ NIBIS-Datenbank, Geodatenzentrum des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Der Geltungsbereich liegt im Kleinklimabereich „Freilandklima der Marschen“, das durch hohe Windeinwirkungen gekennzeichnet ist. Wegen der höheren Bodenfeuchte ist eine vermehrte Nebelbildung zu verzeichnen.

2.1.6 Landschaft

Neuharlingersiel liegt in der Landschaftseinheit „Harlemarsch“, einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft. Kennzeichnend sind Streifenfluren, deren Ausrichtung einen deutlichen Bezug zu den ehemaligen Deichlinien aufweist. Die Siedlorte liegen direkt an der Küstenlinie und bilden die größten geschlossenen Siedlungsbereiche.

Der Schlafdeich östlich von Neuharlingersiel wird im Landschaftsrahmenplan als wichtiger Bereich (linienhafte Spur der Landschaftsgeschichte) bewertet. Gemäß Landschaftsrahmenplan stellen die Siedlungsränder von Neuharlingersiel auf Grund der fehlenden Eingrünung Störelemente des Landschaftsbildes dar.

2.1.7 Mensch

Im Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich schutzwürdige Nutzungen. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht durch die L 6 und die Entlastungsstraße.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter, z. B. Bodendenkmale, im Plangebiet liegen nicht vor. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt; die Realnutzung ist Landwirtschaft (Acker, Grünland). Bei Nichtdurchführung ändert sich der Umweltzustand nicht.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet wird eine großflächige Überbauung zulässig. Ackerlebensräume entfallen. Das Biotopverbundpotential wird eingeschränkt. Es liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vor.

2.3.2 Boden

Im Plangebiet wird eine großflächige Überbauung zulässig. Die Neuversiegelung führt zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.



2.3.3 Wasser

Im Plangebiet wird eine großflächige Überbauung zulässig und die Fläche entfällt als Versickerungsfläche. Die Oberflächenentwässerung wird im Verlauf des Verfahrens geklärt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist auszugehen.

2.3.4 Luft

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität wird nicht ausgegangen. Die im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe haben die Auflagen aus den jeweils geltenden Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

2.3.5 Klima

Im Plangebiet wird eine großflächige Bebauung zulässig. Versiegelte Flächen wirken klimaverschärfend. Wärme wird gespeichert, nächtliche Kaltluftbildung unterbleibt. Stäube können nicht gebunden werden.

2.3.6 Landschaft

Das Plangebiet wird großräumig überformt. Der bisherige östliche Ortsrand – von den Hallen der Spiekeroog-Garagen dominiert – wird durch Gewerbebauten mit Höhen bis zu 13 m bestimmt. Die Landschaft wird erheblich beeinträchtigt.

2.3.7 Mensch

Die Auswertung des Lärmschutzgutachtens zur Entlastungsstraße ergibt keine Überschreitungen der Orientierungswerte von 65/55 tags/nachts für ein Gewerbegebiet. Auswirkungen durch gewerblichen Lärm auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs werden durch die Begrenzung der Emissionskontingente vermieden; diese wurden durch ein Schallschutzgutachten des Büros IEL aus Aurich ermittelt. Hier werden ergänzend noch die Auswirkungen durch den Verkehrslärm konkretisiert.

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Ggf. sind Kulturgüter betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Im westlichen Änderungsbereich wird die Weidefläche erhalten und durch eine Darstellung als Grünfläche gesichert. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Neuharlingersiel) sichergestellt. Vorgesehen sind Grünflächen im Anschluss an Verkehrsflächen, eine randliche Einbindung der Sondergebiete durch Anpflanzungen sowie eine Regenrückhaltung im südlichen Plangebiet. Zudem werden zum Schutz vor Auswirkungen durch Gewerbelärm Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt. Bei Bedarf erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt. Die Bewertung beruht auf dem Modell des Niedersächsischen Städtetages. Da der Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Neuharlingersiel einen höheren Detaillierungsgrad aufweist, werden die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur rechnerischen Beurteilung des Eingriffs herangezogen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 31 für die Entwurfsfassung noch weiter konkretisiert wird und die Bilanzierung zum Feststellungsbeschluss ggf. im Detail noch anzupassen ist. So werden u.a. Maßnahmen zur Regenrückhaltung festgesetzt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den ehemaligen Fahrstreifen zum Bau der Entlastungsstraße erweitert. In den Änderungsbereich wurde dieser Streifen als gewerbliche Baufläche mit aufgenommen. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Streifen vernachlässigt.

Bestand

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Artenarmes Grünland feuchter Standorte	GIF	9332	2	18664
Acker	A	54849	1	54849
Grünfläche (Festsetzung aus B 23)		2792	2	5584
Landwirtschaft (Festsetzung aus B 23)		89	1	89
Pflanzfläche (Festsetzung aus B 11)	HPG	632	3	1896
Straße (80 % Versiegelung)	OVS	2183	0,8	1746,4
Summe		69877		82828,4

Planung

Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Sondergebiet Parkplatz	OVP	12554	0	0
Gewerbegebiet OGG		44132		
versiegelbar	80%	35305,6	0	0
Restfläche	20%	8826,4	1	8826,4
Verkehrsfläche OVS		6764		
versiegelbar	80%	5411,2	0	0
Restfläche	20%	1352,8	1	1352,8
Fuß- und Radweg OVW		634	0	0
Verkehrsgrün	UH	1438	1	1438
Private Grünfläche Weide	GIF	2297	2	4594
Private Grünfläche Anpflanzfläche	HPG	2058	3	6174
Summe		69877		22385,2

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 60.443 Werteinheiten.

Zum Ausgleich des Wertpunktedefizits erfolgt auf einer Fläche in einer Größe von rd. 3 ha auf externen Flächen. Als Entwicklungsmaßnahme ist die Umwandlung des Standortes mit Ackerstatus in Dauergrünland mit Bewirtschaftungsauflagen vorgesehen. Weiterhin wird ein Röhrichtsaum am nördlich des Flurstücks verlaufenden Gewässer gesichert. Mit der dauerhaften Sicherung der Grünlandnutzung und der Vermeidung von anderweitigem Grünlandumbruch ist der Eingriff ausgeglichen.



Die externe Kompensationsfläche, Flurstück 7 der Flur 4 in der Gemarkung Seriem, ist grundbuchlich abzusichern und dauerhaft wie folgt zu bewirtschaften:

- keine Ackernutzung, keine Ackerzwecknutzung,
- kein Grünlandumbruch, keine Neueinsaat der Grasnarbe,
- Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Gräben, Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken),
- kein Anpflanzen von Gehölzen,
- keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben). Falls eine Drainage besteht, muss diese zerstört werden.
- Kein Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres.
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen.
- In den ersten 3 Jahren der Extensivierung Düngung nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Danach bei Weidenutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P- Düngung (max. 40 kg/ha) und K- Düngung (max. 60 kg/ha). Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen.
- Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kali mindestens alle 9 Jahre vorgelegt werden.
- Ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle,
- bis zum 1. Juli Beweidung lediglich mit 2 Tieren pro ha, danach max. 4 Tieren pro ha,
- keine Portionsbeweidung,
- keine Beweidung mit Pferden,
- Beweidung mit Schafen nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde,
- keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche,
- zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden,
- keine Anlage von Feldmieten,
- Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten.
- Damit die Fläche kurzrasig in die Wintermonate geht, ist im Spätsommer (August/ September) eine Mahd mit Entfernung des Mähguts durchzuführen.
- Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsrahmenbedingungen wie Erweiterung der Inselstellplätze und die Ansiedlung von Gewerbeflächen an der Entlastungsstraße sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen vorhanden.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.⁷ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt, die Daten des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Umweltkarten Niedersachsen) werden ausgewertet. Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages⁸ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan und das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) ausgewertet.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher 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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine Monitoring-Maßnahmen erforderlich. Diese werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 31 festgelegt.

⁷ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011

⁸ Niedersächsischer Städtetag (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Esens führt die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um im östlichen Abschnitt des Ortsteils Neuharlingersiel die gewerbliche Entwicklung und Stellplätze für die Inselversorgung zu sichern.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 7,2 ha und liegt am östlichen Ortsrand von Neuharlingersiel.

Die Fläche wird überwiegend ackerbaulich genutzt, im Westen liegt eine Pferdeweide. Umgeben ist das Plangebiet von der Cliener Straat und den Spiekeroog-Garagen im Norden, der Entlastungsstraße im Osten, der Kläranlage und dem Sportplatz im Süden und der Bebauung an der Straße Wirrenburg im Westen.

Der Boden weist eine hohe natürliche Fruchtbarkeit auf. Weitere besondere Bedeutungen für den Naturhaushalt oder die Landschaft bestehen nicht.

Die Planung führt zum Verlust von Ackerlebensräumen, zu einer Einschränkung der Biotopverbundfunktion und zu einer Neuversiegelung von Grundflächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor.

Als Maßnahmen zur Vermeidung sind der Erhalt einer Teilfläche des Grünlandes, öffentliche Grünflächen zur Begleitung des Fuß- und Radweges, sowie die Eingrünung des Sondergebietes festgesetzt. Zudem ist eine offene Regenrückhaltung geplant.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einem rd. 3 ha großen Ackerstandort, der zu Dauergrünland mit Bewirtschaftungsmaßnahmen entwickelt wird.

Auswirkungen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

Die schadlose Oberflächenentwässerung wird durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen.

VERFAHRENSSTAND

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung amdie Aufstellung der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom bisstattgefunden.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am die Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen und zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am..... die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Esens, den.....