

Samtgemeinde Esens

89. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neuharlingersiel / Ostbense) „Golfplatz Süd, Ostbense“

Begründung

- Entwurf -

- Exemplar für die erneute öffentliche Auslegung -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
2	STANDORTWAHL	4
2.1	GROßRÄUMIGE BETRACHTUNG.....	4
2.2	BEDEUTUNG DES VORHABENS FÜR DIE SAMTGEMEINDE	4
2.3	EIGNUNG DER GEMEINDE NEUHARLINGERSIEL	6
2.4	EIGNUNG DES STANDORTES OSTBENSE	6
2.5	BEWERTUNG POTENZIELLER ALTERNATIVSTANDORTE IN NEUHARLINGERSIEL	6
2.6	STANDORTENTSCHEIDUNG / FAZIT	7
2.7	ERWEITERUNGSPLANUNG SÜDLICH DER L 5	8
3	PLANERISCHE VORGABEN	10
3.1	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	10
3.2	RAUMORDNUNGSVERFAHREN UND FFH-VORPRÜFUNG	11
3.3	ÖRTLICHE PLANUNG	11
3.4	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG DES LSG 25	11
4	BESTAND	12
5	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....	13
5.1	DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	13
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6.1	AUSWIRKUNGEN DER AUF NATUR UND LANDSCHAFT	15
6.2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE LANDWIRTSCHAFT	15
6.3	SONSTIGE AUSWIRKUNGEN	15
7	HINWEISE.....	15
7.1	VER- UND ENTSORGUNG	15
7.2	ALTSTANDORT UND ALTABLAGERUNGEN	15
7.3	DENKMALSCHUTZ	15
7.4	VERKEHRSRECHTLICHE HINWEISE	16
7.5	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET LSG 25	16
8	VERFAHRENSSTAND	16

ANHANG:

Umweltbericht

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Küstenorte der Samtgemeinde Esens sind Erholungsschwerpunkte für den Nah- und Fernbereich. Ähnlich wie die anderen Küstengemeinden ist auch das Nordseeheilbad Neuharlingersiel bemüht, Einrichtungen für die Erholung von Tages- und Saisontouristen vorzuhalten und dabei den Siedlungs- und Landschaftscharakter der offenen Marschlandschaft zu erhalten. Dies führt dazu, dass die Gemeinde neben den Erholungsschwerpunkten in den Hauptorten (Kureinrichtungen, Ferienwohnungen bzw. Campen) in der Landschaft Erholungseinrichtungen vorsieht, die trittsteinartig im Gemeindegebiet verteilt sind (z.B. Urlaub auf dem Bauernhof, Reitgelegenheiten).

Im angrenzenden Plangebiet Nr. 5 „Golfplatz Nord / Hotel Ostbense“ sollen 8 - 9 Spielbahnen sowie der Kurzplatz, die Driving-Range und das Hotel errichtet werden. Im Plangebiet selbst werden dann die übrigen 9 - 10 Spielbahnen und eine Gerätehalle errichtet werden, durch die Erweiterungsplanung soll die o.g. Anlage ergänzt werden. Insgesamt soll das Angebot an touristischer Infrastruktur in der Gemeinde Neuharlingersiel verbessert werden.

Die Frage, warum die notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans in 2 getrennten Verfahren durchgeführt werden, wurde bereits in der Begründung zur 88. FNP-Änderung dargelegt und wird nachstehend nochmals abgedruckt:

- Im Zuge der 65. Flächennutzungsplanänderung wurde der nördliche Planbereich (88. FNP-Änderung) bereits im Hinblick auf eine vergleichbare Nutzung (Golfübungsplatz) untersucht. Dies geschah zwar nur auf ca. 65 % der Fläche der 88. FNP-Änderung, die seinerzeit gewonnenen Erkenntnisse und Abwägungsergebnisse waren auf den Bereich nördlich der L 5 weitestgehend übertragbar.
- Hiermit wurde die Grundlage zur Errichtung und letztlich zu Nutzung des Hotels und des 8 - 9 - Loch-Golfplatzes mit seinen Übungseinrichtungen gegeben.

Da die Samtgemeinde dem Anliegen Neuharlingersiels positiv gegenübersteht, schafft sie mit der vorliegenden 89. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südlich der Landesstraße L5 zwischen Bensorsiel und Neuharlingersiel.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 30,3 ha.

2 Standortwahl

Da es sich bei dem im Bereich der 89. FNP-Änderung um eine Ergänzung des im Planbereich der 88. FNP-Änderung, zu errichtenden 8 - 9 Loch-Golfplatzes handelt, ergibt sich die Standortwahl im Wesentlichen aus der Begründung der Standortwahl zur 88. FNP-Änderung.

Die diesbezügliche Begründung wird nachstehend nochmals abgedruckt und im Anschluss ergänzt:

2.1 Großräumige Betrachtung

Im Weser-Ems-Raum nördlich der Linie Leer - Westerstede - Elsfleth gibt es derzeit zur Zeit nur zwei 18-Loch-Golfplätze (Wiesmoor und Wilhelmshaven), sowie in Lütetsburg. Außerdem sind auf den Inseln Langeoog und Norderney Golfplätze vorhanden, die jedoch außer Konkurrenz zu den Festlandplätzen stehen.

Insofern ist im unmittelbaren Küstenbereich kein Golfplatz oder Golfübungsplatz vorhanden. Allenfalls könnte hier noch Lütetsburg als Küstenbereich gewertet werden. Andererseits wird der gesamte Küstenbereich zwischen Norden und Schillig sehr stark touristisch beansprucht.

Aufgrund der Konkurrenz zu anderen Freizeit- und Urlaubsgebieten müssen die Gemeinden stetig daran arbeiten, ihre Anziehungskraft für Touristen zu erhalten oder zu erhöhen, um einer möglichen Abnahme des Wirtschaftsfaktors Tourismus entgegenzutreten.

Aus Sicht der Samtgemeinde Esens würde ein Golfplatz mit Hotel im Küstenbereich das Freizeitangebot für die Touristen erhöhen und im Tourismuskonzept Küste einen passenden Baustein abgeben. Das touristische Leitbild für die Region benennt als Schlagworte u.a. die Erhöhung des Angebotes und den Ausbau der sportlichen Infrastruktur. Ein Golfplatz mit Hotel entspricht diesen Zielsetzungen.

Die Samtgemeinde Esens liegt zentral im Küstenstreifen zwischen Jadebusen und Dollart und verfügt damit über eine besonders günstige Lage unter den Küstengemeinden. Der Faktor der guten Erreichbarkeit von anderen Küstenorten fällt für den Golfplatz mit Hotel sehr ins Gewicht.

2.2 Bedeutung des Vorhabens für die Samtgemeinde

Innerhalb der Samtgemeinde weist der Küstenstreifen die stärkste touristische Prägung und die höchsten Übernachtungszahlen auf. Im Hinterland nimmt die Intensität der Freizeitnutzung stark ab. Da der Golfplatz ein Freizeitangebot für jedermann darstellen soll, ist es sinnvoll, den Platz dort anzuordnen, wo sich die meisten Touristen aufhalten und bewegen, nämlich an der Küste. Hier käme sowohl die Ansiedlung eines Golfplatzes mit Hotel im Nahbereich eines touristischen Schwerpunktes infrage als auch die Ansiedlung an einer touristisch frequentieren Verbindungssachse zwischen den Küstenorten.

Die letztgenannte Möglichkeit hätte den Vorteil, dass eine vergleichbar gute Erreichbarkeit von den samtgemeindlichen Schwerpunkttorten der Erholung aus gegeben wäre. Dies sind besonders Bengersiel und Neuharlingersiel sowie an dritter Stelle Esens.

Die Samtgemeinde Esens mit ihren sieben Mitgliedsgemeinden liegt direkt an der Nordseeküste und verfügt über rd. 14.000 Einwohner auf einer Fläche von 162 km². Im Vergleich zu anderen Regionen ist die Samtgemeinde dünn besiedelt. Wirtschaftlicher Schwerpunkt und Hauptarbeitsgeber war früher die Landwirtschaft. Durch den Strukturwandel hat sich die Zahl der Betriebe und die Zahl der Beschäftigten in den letzten Jahren erheblich reduziert. Stattdessen wurde wirtschaftlicher Schwerpunkt der Fremdenverkehr, der sich in den letzten 50 Jahren sehr positiv entwickelt hat. So sind die beiden Sielorte Bengersiel und Neuharlingersiel anerkannte Nordseeheilbäder (höchster Anerkennungsgrad) und der dahinter im Binnenland liegende Ort Werdum Luftkurort geworden. Über 2 Mio. Übernachtungen pro Jahr sind das Ergebnis der Bemühungen aller fremdenverkehrlichen Akteure. Das Land hat in einer Studie einen Betrag von 50 €/je Übernachtung als Wertschöpfung ermittelt. Bezogen auf die Samtgemeinde Esens würde sich hier ein Betrag von 100 Mio. € im Jahr ergeben.

Die Errichtung des Golfplatzes stellt für die Gemeinde Neuharlingersiel eine wichtige Ergänzung in ihrem Angebot an touristischer Infrastruktur dar. Eine wesentliche Schwäche stellt die saisonale Abhängigkeit dar. Um die Saison zu verlängern, werden seitens der Gemeinde und Samtgemeinde in verschiedene Infrastrukturmaßnahmen (u.a. Bäder) investiert. Auch Golfplätze tragen zur Saisonverlängerung bei und binden neue Urlauberguppen an die Region. Um hier einen entsprechenden Effekt zu erzielen, ist eine komplette Anlage einschl. Hotel erforderlich. Die vorliegende Bauleitplanung ist Teil eines Golf-Gesamtprojektes. Die Flächen nördlich der Landesstraße umfassen neben Golfanlagen auch die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie den Bau eines Hotels. Das Planungsrecht liegt bereits vor. Die Planung südlich der L 5 stellt eine Ergänzung dar. Südlich der Landesstraße sind die zusätzlichen Flächen im Plangebiet erforderlich, um langfristig einen attraktiven Golfplatz vorhalten zu können, da der auch wirtschaftlich tragfähig ist. Der Erfolg des Projektes insgesamt trägt damit zur Stützung der sonstigen touristischen Infrastruktur bei und ist somit auch im öffentlichen Interesse.

Dieses vorausgeschickt, ist die Frage nach Alternativ-Standorten für einen Golfplatz mit Hotel in der Samtgemeinde Esens wie folgt zu beantworten: Durch die ländlich geprägte Siedlungsstruktur gibt es sicherlich einige potentielle Standorte. Ziel der Samtgemeinde Esens ist neben der Eigenentwicklung die Schaffung weiterer Angebote zur Förderung des Fremdenverkehrs. Ein Golfplatz mit Hotel ist solch ein Angebot, unsere Planung stellt eine Erweiterung dieser geplanten Hauptanlage dar. Das geplante Hotel mit Gastronomie, Wellnessbereich und Clubräumen (Golfclub) spricht sowohl den Urlauber direkt als Übernachtungsgast, als auch durch die ergänzenden Angebote, den anderorts übernachtenden Urlauber und die heimische Bevölkerung an. Es besteht somit die Chance in der Samtgemeinde ein 4-Sterne-Hotel anzusiedeln.

Diese Entscheidung wird durch weitere sehr gute Standortfaktoren wie die verkehrliche Erreichbarkeit über die Landstraße 5, die Flächenverfügbarkeit, die Einbindung in das Landschaftsbild sowie den geringfügigen Eingriff in den Landschaftsraum, die ausgewiesene Fläche ist als weiße Fläche im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund dargestellt, untermauert.

2.3 Eignung der Gemeinde Neuharlingersiel

Als die Planungsabsicht aus der Gemeinde Neuharlingersiel an die Samtgemeinde herangetragen wurde und hier auch ein potenzieller Investor zur Verfügung stand, wurde abgeschätzt, ob Neuharlingersiel grundsätzlich für ein derartiges Vorhaben geeignet erscheint. Diese Frage konnte bejaht werden. Außer den bereits oben genannten allgemeinen Lageaspekten tragen folgende Sachverhalte zu dieser Einschätzung bei:

Neuharlingersiel ist ein touristisch gut erschlossener Bereich mit hohen Übernachtungszahlen. Es liegt an den Landesstraßen 5 und 6, die die Nordsee-Küstenorte miteinander verbindet. Die Lage zwischen Carolinensiel und Bensorsiel macht den Ort für Einrichtungen und Freizeitangeboten interessant, die allen drei Küstenorten zugute kommen sollen. Die Entfernung des Ortes Neuharlingersiel zu den genannten Küstenorten wie auch zur Ortslage von Esens beträgt jeweils ca. 7 bis 8 km, was auch für Radfahrer eine akzeptable Distanz ist.

2.4 Eignung des Standortes Ostbense

In einem zweiten Schritt wurde geprüft, ob die Fläche in Ostbense, die dem potentiellen Investor zur Verfügung steht, für ein derartiges Vorhaben geeignet ist. Die Fläche liegt auf halber Strecke zwischen Bensorsiel und Neuharlingersiel in Ostbense. Der Abstand zu den genannten Orten sowie nach Esens beträgt jeweils ca. 4 km, ist also von diesen samtgemeindlichen Schwerpunkorten des Tourismus aus gut zu erreichen. Von den Küstenorten aus kann der Standort von Fahrradfahrern und Fußgängern auch über den Deich erreicht werden. Die Fläche liegt direkt an der Landesstraße 5 (L 5) und damit an der Hauptroute des touristischen Küstenverkehrs. Andererseits wird diese Strecke nur in geringem Maße vom Inselverkehr, der zu unregelmäßigen Spitzenbelastungen führt, befahren. Unsere Erweiterungsplanung liegt südlich der L 5, nördlich ist die Hauptanlage geplant.

Die Straße wird auf Höhe von Ostbense in der Sommersaison von ca. 3.800 Fahrzeugen befahren (Zählung 30.07.1998, 3.783 Fahrzeuge / 24 Stunden). Damit ist einerseits eine gewisse Vorbelastung (Lärm, Abgase) gegeben. Andererseits sind bezüglich der Leistungsfähigkeit der Straße noch Reserven vorhanden.

Nach Auskunft des Betreibers ist am Tag mit bis zu 200 Besuchern zu rechnen. Da diese z.T. gemeinsam mit einem Auto oder mit anderen Verkehrsmitteln anreisen (zu Fuß, mit dem Rad oder dem Bus) wird die Verkehrsmenge nicht nennenswert steigen.

Es wird zu keiner Umlenkung von größeren Verkehrsmengen in bisher unbelastete Bereiche kommen.

2.5 Bewertung potenzieller Alternativstandorte in Neuharlingersiel

Im Standortvergleich mit den Flächen Mühlenstrich und L 6 / Altharlinger Sieltief wird Ostbense grundsätzlich für geeignet gehalten. Positiv ist die kurze Distanz zu den beiden Küstenstandorten der Samtgemeinde und zur Stadt Esens sowie die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer über den Deich. Diese Pluspunkte sind für Flächen südlich und östlich von Neuharlingersiel nicht gegeben.

Die Gemeinde hat ein bauliches Entwicklungskonzept erstellt, das die kommunale Umgehungsstraße als endgültigen Ortsrand für die künftige Siedlungsentwicklung begreift und deshalb im Nahbereich der Ortslage keine so flächenhaften Nutzungen wie einen Golfplatz zulässt.

Der östlich an Neuharlingersiel anschließende Bereich zwischen L 6 und Altharlinger Sieltief weist fast keinen baulichen Besatz auf. Der Bereich liegt außerhalb der touristischen Hauptströme. Die Errichtung eines Golfplatzes wäre hier eine landschaftsfremde neue Struktur. Ein wichtiger landschaftsplanerischer Aspekt ist es, möglichst große, ungestörte und unzerschnittene Räume als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu erhalten. Das bedeutet, dass Störungen möglichst gebündelt werden und nicht gleichmäßig über die freie Landschaft verteilt werden sollten.

Das Gebiet zwischen der K 13 im Westen und dem Altharlinger Sieltief im Osten ist bisher noch weitestgehend ungestört. Die Anlage eines Golfplatzes in diesem Bereich würde eine Beunruhigung bisher weitgehend ruhiger Landschaftsbereiche nach sich ziehen.

Der vorgesehene Standort bei Ostbense dagegen liegt an der Landesstraße 5 mit relativ starkem Verkehr in den touristischen Schwerpunktzeiten, in denen auch die Beunruhigung durch den Golfplatz am stärksten sein wird. Weitere Störungen gehen von dem ausgewiesenen Fuß- und Radweg am Deichfuß aus, von den angrenzenden Gebäuden im Norden und Osten sowie der drei Windenergieanlagen im Osten und Südosten aus.

2.6 Standortentscheidung / Fazit

Die Flächen die näher am Hauptstandort Neuharlingersiel liegen, unterliegen verschiedenen Restriktionen, die für den Planungsraum nicht existieren. Hier sind insbesondere die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zu nennen, wie z.B. die küstenbegleitenden Entwicklungsbereiche mit Pufferfunktionen für den Nationalpark, die sich unmittelbar östlich und westlich an die Ortslage Neuharlingersiel anschließen. Die Flächen südlich der Ortslage sollen für die Siedlungsentwicklung vorgehalten werden.

Diesen Restriktionen auf anderen Flächen stehen die genannten Positiv-Faktoren im Planungsraum entgegen. Die L5 ist eine Hauptverbindungsstraße, auf der sich die Hauptströme der Touristen und damit der potentiellen Golfspieler befinden. Eine Erreichbarkeit der Fläche ist von den drei Fremdenverkehrs-Schwerpunktorten der Samtgemeinde auch mit dem Fahrrad gegeben. Zudem ist auf der Strecke kaum Inselverkehr vorhanden.

Eine Zersiedlung wird nicht eintreten. Außer dem Ersatz des heute leerstehenden und aufgrund der desolaten Bausubstanz abgängigen Gulfhofes durch einen Neubau (Hotel), wird lediglich eine weitere bauliche Anlage für die Organisation des Platzes erforderlich (Rezeption, Geräte-raum tlw. überdachte Abschlagsbereiche), die nach Stand der Objektplanung ca. 120 m von der Landesstraße abgerückt wird und die optisch hinter dem Hotel zurücktreten wird. Die Flächennutzung selbst wird zu keiner Veränderung des offenen Landschaftsbildes führen.

2.7 Erweiterungplanung südlich der L 5

Aufgrund der Tatsache, dass eine Erweiterung des 8 - 9-Loch-Golfplatzes (88. FNP-Änderung) nach Osten oder Westen wegen der Nicht-Verfügbarkeit der Flächen ausscheidet, ergibt sich nur die Möglichkeit einer Erweiterung in südlicher Richtung (südlich der L 5).

Zu den vorstehenden „Naturschutzfachlichen Aspekten“ (Fassung 88. FNP-Änderung) ist folgendes zu ergänzen:

Der Änderungsbereich liegt ca. 400 bis 600 m südlich der Hauptdeichlinie. Grundsätzlich besitzt der gesamte niedersächsische Küstenstreifen hohe avifaunistische Bedeutung. Er stellt eine Hauptflugroute der Zugvögel dar und wird als Überwinterungsgebiet von nordischen Vögeln genutzt. Er bietet mit seinen durchgehend vorhandenen Röhrichtgräben gute Voraussetzungen für Röhrichtvögel wie zum Beispiel den Schilfrohrsänger oder das Blaukehlchen (entsprechende Vorkommen sind im Plangebiet vorhanden). Seine letzten offenen Grünlandbereiche stellen gute Brutbiotope für Wiesenvögel dar. Der Änderungsbereich liegt südlich der Landesstraße 5; er muss jedoch mit dem Änderungsbereich der 88. Flächennutzungsplanänderung zusammen betrachtet werden, da er nur zusammen mit diesem sinnvoll umgesetzt werden kann. Die Bedeutung der Binnendeichflächen für den Naturschutz, d.h. vor allem für die Avifauna ist von unterschiedlichen Aspekten abhängig.

Eine wesentliche Bedeutung spielt die Bodennutzung (Acker oder Grünland), was wiederum im Wesentlichen von dem Boden abhängig ist. Im küstennahen Bereich liegen zumeist Seemarschböden mit besseren Bodenstrukturen, so dass diese Böden überwiegend als Ackerland genutzt werden. Weiter südlich liegen Brackmarschen mit ungünstigeren Bodenstrukturen, die häufig noch als Grünland genutzt werden. In Ostbense liegt diese Grenze zwischen Bettenwarfer Leide und L 5. Betrachtet man nun die im Landschaftsplan dargestellten Bereiche, die als großflächiges Grünland der Marschen und Brut-, Rast- und Lebensraum dargestellt ist, so ist dies vor allem die Werdumer und die Bengersieler Marsch, in der verbreitet die Brackmarschen vorherrschen, während die Harlemarsch zwischen Neuharlingersiel und Carolinensiel mit überwiegen Seemarschböden als großflächig ackerbaulich genutzter Bereich als Rastbiotop für Wiesenvögel dargestellt wird. Bei genauerer Betrachtung fällt auf, dass der Bereich um Ostbense aus dieser Bewertung ausgenommen ist.

Dies ist sicherlich mit der dichteren Besiedlung um Ostbense und Ostbense am Deich, den hier vorhandenen Störungen (Wege, Windenergieanlagen) sowie der ausgedehnten ackerbaulichen Nutzung südlich und nördlich des Deiches begründet.

In der Karte des Landschaftsrahmenplanes, indem die Schutz- Pflege und Entwicklungsziele des Naturschutzes dargestellt werden, stellt die Landesstraße eine prägnante Grenzlinie dar. Der südlich der Landesstraße liegende Bereich wird in die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der Grünlandbereiche mit einbezogen, für den nördlichen Bereich zwischen Deich und Landesstraße in einer Längsausdehnung von ca. 1,8 bis 2 km dagegen die Entwicklung von Vernetzungsstrukturen gefordert. Den anderen Flächen nördlich der Landesstraße östlich und westlich von Ostbense, wird dagegen eine besondere Pufferfunktion für den Nationalpark zugewiesen.

Im Küstenbereich der Samtgemeinde Esens besitzt das Gebiet um Ostbense demnach geringere Bedeutung für die Avifauna als benachbarte Küstenabschnitte. Südlich der Landesstraße nimmt die Bedeutung der Flächen aber zu, wie die Rastvogelkartierungen (2005/6) oder auch die Karte der für die Rastvögel bedeutenden Flächen in Niedersachsen des NLWKN zeigen. Insbesondere zur Bettenwarfer Leide hin konnten große Rastvogeltrupps beobachtet werden.

Bezüglich der Standortsuche spricht daher die geringe Bedeutung der nördlichen Flächen für die Avifauna die ausschlaggebende Bedeutung; da jedoch das Projekt nicht ausschließlich nördlich der Landesstraße verwirklicht werden kann, ist es notwendig, auch in die wertvolleren südlichen Bereiche einzugreifen. Zwischen der L 6 in Neuharlingersiel und Bengersiel liegen jedoch nach der Aussage des Landschaftsrahmenplanes oder auch der Karten der avifaunistisch bedeutsamen Flächen keine Bereiche, die eine geringe Bedeutung als die südlich Ostbense liegenden Flächen aufweisen.

Zu dem vorstehend abgedruckten Thema „Bewertung potentieller Alternativstandorte in Neuharlingersiel“ (Fassung 88. FNP-Änderung) ist folgendes zu ergänzen:

Wie bereits vorstehend (Ergänzung zu „Naturschutzfachlichen Aspekten“) dargelegt, hat der Änderungsbereich der 89. FNP-Änderung eine höhere Wertigkeit als die nördlich der L 5 gelegenen Flächen, im Grunde ist jedoch festzustellen, dass eine komplett nördlich der L 5 gelegene Lösung nicht realisierbar ist und somit im Ergebnis eine wie hier geplante Aufteilung der notwendigen Flächen dazuführt, dass der Eingriff in die südlich der L 5 gelegenen Flächen minimiert wird.

Die im Zuge der 88. FNP-Änderung gefundene Standortentscheidung kann uneingeschränkt auf den Planbereich der 89. FNP-Änderung übertragen werden.

Aus ökologischer und landespflegerischer Sicht weist der Bereich - trotz einer gewissen Bedeutung für die Avifauna - keine hohe Wertigkeit auf. Eine ausführliche ökologische Bewertung und Standortbegründung wurde im Rahmen der 65. Flächennutzungsplan-Änderung vorgenommen. Sie wird im Zuge der 89. Flächennutzungsplanänderung ergänzt. Dieser Einschätzung widerspricht auch nicht, dass zwischenzeitlich die Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG 25 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens – V 63“ in Kraft trat, und als großräumiges Landschaftsschutzgebiet auch das Plangebiet überdeckt. Eine Befreiung von den Festsetzungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde zwischenzeitlich erteilt (vgl. Kap. 3.4 und 7.5).

3 Planerische Vorgaben

3.1 Überörtliche Planungen

Nach Landesraumordnungsprogramm (LROP 1994/1998/2002) liegt die Gemeinde Neuharlingersiel im ländlichen Raum in Randlage zu einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Nds. Wattenmeer). Weitere verbindliche Festlegungen sind hier nicht getroffen.

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund setzt für den Planbereich fest:

- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (Planzeichen 2.1 VerfVO-RROP)
- Vorsorgegebiet für Erholung (Planzeichen 3.1 VerfVO-RROP)
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (Planzeichen 3.4 VerfVO-RROP)
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Planzeichen 4.1 VerfVO-RROP)
- Vorsorgegebiet auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (Planzeichen 4.2 VerfVO-RROP)

Die das Plangebiet überlagernden Vorsorgegebiete werden von der Planung folgendermaßen betroffen:

Das Vorsorgegebiet Landwirtschaft erfährt durch die Planung Einschränkungen, die jedoch aufgrund ihres nicht zwingend dauerhaften Charakters in diesem speziellen Fall als Vorsorgefunktion Tourismus und Erholung nachgeordnet zu betrachten sind.

Das Vorsorgegebiet Natur und Landschaft wird ebenfalls durch die Planung in einem im Umweltbericht erschöpfend beschriebenen Maße beansprucht. Um diese Veränderungen zu minimieren und die noch verbleibenden, geringfügigen Eingriffe vollständig zu kompensieren, wird ein umfangreiches Bündel von Maßnahmen vorgesehen.

In der Neufassung des LROP 2008 ist in der zeichnerischen Darstellung das Vogelschutzgebiet 63 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens“ als Vorranggebiet Natura 2000 festgelegt. Der Bereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens liegt innerhalb dieses Vorranggebietes.

Das Vorranggebiet Natura 2000 wird analog zu dem Vorsorgegebiet Natur und Landschaft, speziell bezüglich des Schutzgebietes Avifauna, durch den teilweisen, jahreszeitlich beschränkten Wegfall von Rasthabitaten bzw. ebenfalls jahreszeitlich möglichst reduzierten Störungen von Bruthabitaten berührt. Weitergehende Betrachtungen hierzu siehe auch Umweltbericht.

Der Golfplatz Ostbense steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, die sich aus dem LROP des Landes Niedersachsen und dem RROP des Landkreises Wittmund ergeben, nicht entgegen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund sieht für den Planungsraum als Entwicklungsziel die Wahrung des großräumig offenen Landschaftsbildes sowie die großräumige Entwicklung und Wiederherstellung von extensiv gepflegten Vernetzungsstrukturen vor. Spezielle Entwicklungs- oder Schutzmaßnahmen für den Planungsraum sind nicht vorgesehen. Ein Landschaftsplan der Samtgemeinde Esens existiert noch nicht.

3.2 Raumordnungsverfahren und FFH-Vorprüfung

Bei der Gesamtplanung (88. und 89. F-Plan-Änd.) handelt es sich um ein raumbedeutsames Vorhaben.

Auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens konnte jedoch verzichtet werden, weil für wesentliche Teile des Standortes nördlich der L5 bereits eine rechtverbindliche Bauleitplanung vorliegt, die mit bestehenden Baurechten verbunden ist. Der Standort ist damit vorgegeben.

Wegen der Nähe zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer und möglicher Wechselwirkung mit der Planung wurde überprüft, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig ist. Nach Rücksprache mit der Nationalparkverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde besteht keine Notwendigkeit einer speziellen FFH-Verträglichkeitsprüfung. Die Problematik wurde im Umweltbericht ausführlich betrachtet und abgearbeitet. Die notwendigen Untersuchungen hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung mit dem LSG 25 und dem Nationalpark Nds. Wattenmeer als Teil des Natura 2000-Schutzgebietssystems (Prüfung nach § 34 BNatSchG) sind im Umweltbericht zur 89. Flächennutzungsplanänderung enthalten.

3.3 Örtliche Planung

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Nördlich der L 5 besteht der Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 5 Golfplatz Nord / Hotel Ostbense.

Für den Planbereich der 89. FNP-Änderung befindet sich der Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 6 „Golfplatz Süd Ostbense“ in Aufstellung (Parallelverfahren).

3.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG 25

Der Landkreis Wittmund hat am 29.10.2010 die Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG 25 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens – V 63“ bekannt gemacht, am 30.10.2010 trat die Verordnung in Kraft.

Das Landschaftsschutzgebiet überdeckt komplett das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Golfplatz Süd Ostbense“, sowie der 89. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung sieht in § 3(2) Nr. 1 ein Verbot aller baulichen

Anlagen vor. Da der geplante Golfplatz eine bauliche Anlage im Sinne der Nds. Bauordnung ist, würde er durch dieses Verbot erfasst. Die Bauleitplanverfahren können nur nach vorheriger Erteilung einer Befreiung von den Verboten des LSG durch den LK Wittmund abgeschlossen werden. Daher haben die Samtgemeinde Esens und die Gemeinde Neuharlingersiel für den Bereich der 89. Flächennutzungsplanänderung bzw. des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 6 eine Befreiung gemäß § 5 LSG von den Festlegungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt. Die naturschutzrechtliche Befreiung wurde am 02.05.2013 erteilt.

Die notwendige Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist in dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargelegt.

Die inhaltliche Begründung ergibt sich aus der Bedeutung des gesamten Vorhaben (Nord- und Südteil), dieses ist im Kap. 1 und 2 ausführlich begründet worden.

4 Bestand

Der Planungsraum innerhalb der Werdumer Marsch weist Höhen um ca. 0,5 - 1,5 m über NN auf. Die Kleiböden werden meist als Ackerland bewirtschaftet.

Dies trifft auch auf das Plangebiet zu. Es wird durch die großen Ackerschläge geprägt, die begrenzt werden durch die zumeist mit Röhricht bestandenen Gräben. Im südwestlichen Geltungsbereich liegt innerhalb des Planungsgebietes eine Grünlandfläche.

Typisch für den Landschaftsraum sind auch die verstreut liegenden, gehölzbestandenen Warfthöfe und Wohngebäude. Ein Warfthof liegt in der Nachbarschaft westlich des Plangebietes an der L 5. Das Plangebiet entspricht demnach noch dem typischen Bild der hiesigen Marschflächen.

5 Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung

5.1 Darstellungen und Festsetzungen

Der Änderungsbereich wird Sondergebiet Golfplatz dargestellt.

Für das Sondergebiet Golfplatz werden darüber hinaus folgende Regelungen getroffen:

- Beschränkung des Golfbetriebs auf eine 150 m breite Zone entlang der Straße im November bis März (Winterspielzone); außerhalb dieser Winterspielzone sind Pflegemaßnahmen vom 1. Nov. bis 25. März nicht zulässig; notwendige Pflegemaßnahmen aufgrund hoher Temperaturen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Anlage eines zusätzlichen, parallel zur Straße verlaufenden Grabens/Grabenabschnitte in der Zone von 150 m bis 200 m zur optischen Abschirmung des Winterspielbetriebes zur Winterruhezone und zur Erweiterung der Röhrichtgräben
- Anlage von Röhrichtgräben als Abgrenzung zum Unterhaltungsgebäude und zu den Wetterschutzhütten
- Anlage von naturnah zu entwickelnden Teichen mit dauerhafter Wasserführung im Bereich der Roughs
- Mahd der gesamten Golfplatzfläche (Roughs, Gewässerrandstreifen) im Oktober; hierbei ist auf den Roughs, und Gewässerrandstreifen eine Höhe von ca. 7 cm anzustreben.
- Jeweils nur einseitige Mahd der Gräben pro Jahr im September/Oktober; es ist ein längerer Pflegerythmus für Altschilfgräben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten
- Keine Anpflanzung von Sträuchern oder Bäumen sowie Verhinderung einer stärkeren Verbuschung der Gewässerrandstreifen; Anpflanzungen von Gehölzen nur im festgesetzten Bereich am Unterhaltungsgebäude sowie angrenzend an die Straßenparzelle.
- Beantragung der Erklärung des Golfplatzes zum Befriedeten Bezirk
- Es sind keine Vergrämungsmaßnahmen zulässig
- Keine Dränage der Roughs; Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers über die Roughs sowie der Dränagen der Tees und Greens in die Gräben und Mulden
- Anlage von Wetterschutzhütten nur in der Winterspielzone
- Absolutes Betretungs- und Ballsuchverbot in den Gewässerrandstreifen und den Gräben während der Brutzeit der Röhrichtbrüter (April bis Juli), außerhalb dieser Zeit nur bei gemähten Beständen; absolutes Verbot der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Röhrichtbeständen bei der Ballsuche

- Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Röhricht- und Wiesenbrüter und der Hauptzugzeit, d.h. nicht vom 1. November bis 15. Juli. Kann dieser Zeitrahmen nicht eingehalten werden oder verlagert sich die Brut- und Zugzeit klimabedingt, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 62 BNatSchG bei der Zerstörung von Brutbereichen oder Arbeiten in direkter Nähe der Niststandorte oder Rastbereiche notwendig.
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung für alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie -beginnend mit der Aufnahme des Spielbetriebes- eines fünfjährigen Monitoringprogramms um den Erfolg der ökologischen Maßnahmen zu überprüfen.
- Die Nebenbestimmungen der Befreiung von den Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet 25 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens“ vom 02.05.2013 sind einzuhalten.

Des Weiteren wird die

- nördliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG 25 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens – V 63“ und
- die Erdgashochdruckleitung

in der Planzeichnung dargestellt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen der auf Natur und Landschaft

- siehe Umweltbericht -

6.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Die Fläche werden bewirtschaftet, es handelt sich um Pachtflächen.

6.3 Sonstige Auswirkungen

Sonstige Auswirkungen der Planung - etwa auf die Nachbarschaft, die Verkehrsbelastung oder sonstige Infrastruktur - sind nicht zu erwarten.

7 Hinweise

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigungspflicht in der Samtgemeinde obliegt dem OOWV. Da diese im Planungsfall auf die Betreiber übergehen soll, ist eine Befreiung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Es besteht kein Anschluss an eine öffentliche Kläranlage. Die Nutzungsberechtigten der Grundstücke haben das gesamte anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser durch geeignete kleine Kläranlagen zu reinigen und der „Bettenwarfer Leide“ zu zuführen.

Die Netze für die sonstigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Trinkwasser, Gas, Strom sind grundsätzlich vorhanden. Die ggf. notwendigen Ergänzungen der Netze werden im Bedarfsfall vorgenommen.

Hinsichtlich des Regenwassers werden sich gegenüber dem heutigen Zustand keine nennenswerten Änderungen ergeben, da nur ein Bruchteil der Fläche versiegelt werden kann.

7.2 Altstandort und Altablagerungen

Im Geltungsbereich sind zur Zeit weder Altablagerungen noch Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen.

7.3 Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Denkmale vorhanden.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde bzw. der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

7.4 Verkehrsrechtliche Hinweise

Das Plangebiet liegt an der freien Strecke einer Landesstraße. Nach den Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes haben bestehende Straßen und Grundstückszufahrten außerhalb von Ortsdurchfahrten lediglich Bestandsschutz, neue Grundstückszufahrten sind im Regelfall nicht zulässig. Außerdem besteht entlang von Landstraßen eine 20 m breite Bauverbotszone sowie eine dahinterliegende 20 m breite Baubeschränkungszone.

7.5 Landschaftsschutzgebiet LSG 25

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 25 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens – V 63“ überdeckt das Plangebiet. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Die naturschutzrechtliche Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde vom Landkreis Wittmund mit dem Bescheid vom 02.05.2013 erteilt. Es sind die Auflagen des Befreiungsbescheides zu beachten (vgl. auch Kap. 3.4).

8 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am die Aufstellung 89. Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am die Auslegung der 89. Flächennutzungsplan-Änderung empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf der 89. Flächennutzungsplan-Änderung hat mit dem Begründungsentwurf und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. September 2009 bis 29. Oktober 2009 öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am die erneute Auslegung der 89. Flächennutzungsplan-Änderung empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf der 89. Flächennutzungsplan-Änderung hat mit dem Begründungsentwurf und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am die 89. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Esens, den

.....

Buß (Samtgemeindebürgermeister)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers

Helmut Blöcher Architekt BDA

Außer dem Schlag 11

57 223 Kreuztal

Kreuztal, den 09.10.2010 bo/bö

Verfahrensbetreuung ab Oktober 2012

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de



Oldenburg, den 04.11.2013

M. Lux – Dipl. Ing. -