

Samtgemeinde Esens

Landkreis Wittmund

Begründung zur

107. Flächennutzungsplanänderung

- Wasserschloss an der Nordsee
/ ländliches Wohnen -

(zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 10
Gemeinde Neuharlingersiel)

Entwurf

Februar 2015



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.....	5
1.5.1	Raumordnung.....	5
1.5.2	Flächennutzungsplan	5
1.5.3	Bebauungspläne	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	7
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung	8
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 von Natur und Landschaft / Ortsbild	9
3.2.5	Belange der Forstwirtschaft.....	10
3.2.6	Klimaschutz	10
3.2.7	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	11
3.2.8	Belange der Landwirtschaft	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 der Flächennutzungsplanänderung	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	18
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	18
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
2.1.2 Boden.....	19
2.1.3 Wasser.....	19
2.1.4 Luft.....	19
2.1.5 Klima	19
2.1.6 Landschaft.....	20
2.1.7 Mensch.....	20
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	20
2.3.2 Boden.....	21
2.3.3 Wasser.....	21
2.3.4 Luft.....	21
2.3.5 Klima	21
2.3.6 Landschaft.....	21
2.3.7 Mensch.....	21
2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	21
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	21
2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	22
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
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.....	23
Anhang	24
Anhang 1: Bestand Biotoptypen und Nutzungen	25
Anhang 2: Fläche für den Waldersatz und Maßnahmen	26



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 den Betrieb einer Jugendherberge nördlich der Landesstraße L 5 (Bettenwarfen) zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll auch ein Bereich südlich der L 5 planungsrechtlich beordnet werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 107. 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 südwestlich des Ortsteils Neuharlingersiel in einer Außenbereichslage nördlich und südlich der Landesstraße L 5 (Deichstrich) und westlich der Entlastungsstraße Neuharlingersiel am Kreisverkehrsplatz. Im Osten grenzt die Landesstraße L 6 (Fetter Strich und Bettenwarfen) an.

Im **nördlichen Abschnitt** befindet sich ein Areal mit baulichen Anlagen um ein Wasserschloss, das ehemals für Kur- und Erholungszwecke genutzt wurde. Zwischen den Gebäuden befinden sich jeweils Freiflächen, die für Spiel- und Freizeitzwecke genutzt werden. Bereichsweise sind auch bepflanzte Wälle, Anpflanzungen und Wasserflächen vorhanden. Im Westen befindet sich eine Stellplatzanlage, die über eine private Zufahrt von der L 5 erschlossen wird.

Im **südlichen Abschnitt** sind zwei Hofstellen vorhanden, die in eine Waldfläche und Gehölzflächen eingebunden sind. Umliegend befinden sich Ackerflächen. Die Hofstellen werden über Zufahrten von der L 5 und L 6 erschlossen. Die Hofstellen betreiben keine Tierhaltung mehr, werden jedoch noch für landwirtschaftliche Zwecke durch einen Pachtbetrieb genutzt.

1.4 Änderungsbereich

Der ca. 4,1 ha große Änderungsbereich erfasst folgende Bereiche:

- die Flurstücke Nr. 19/3 und 22/8 nördlich der Landesstraße L 5,
- einen Abschnitt der Landesstraße L 5,
- einen Abschnitt des Radweges (tlw. die Flurstücke 19/7 und 2/18),
- südlich der Landesstraße L 5 die Flurstücke 2/8 und 19/8 tlw.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

LROP 2008

Das LROP Niedersachsen 2008 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. Die Änderung der Verordnung über das LROP vom 24.09.2012 enthält unter anderem Ergänzungen zum Küstenschutz.

RROP 2005

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist Neuharlingersiel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ gekennzeichnet. Die Flächen im nördlichen Plangebiet sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Der Randbereich ist als Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt.

Der südliche Bereich ist als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und für die Erholung gekennzeichnet und gehört zu einem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den nördlichen Planbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof, Kuranlagen“ und für den südlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

1.5.3 Bebauungspläne

Nr. 10, 5. Änderung bzw. Nr. 10, 6. Änderung (Ursprungsplan nördlicher Bereich)

Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahre 1988 gilt für den Bereich nördlich der L 5 und setzt als Art der Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und Kuranlagen“ fest. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für private Grünflächen, für private Verkehrsflächen und Stellplätze, Grünordnerische Maßnahmen, Wasserflächen, für eine Kläranlage sowie Festsetzungen zur Freihaltung von baulichen Anlagen aufgrund straßenrechtlicher und wasserrechtlicher Bestimmungen.

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 trifft Regelungen zur Abweichung von der Anzahl der Vollgeschosse und der offenen Bauweise.

□ Bebauungsplan Nr. 23 (östlicher Anschluss)

Der Bebauungsplan Nr. 23 aus dem Jahre 2005 grenzt im Osten an das Plangebiet und erfasst die Flächen für die Entlastungsstraße mit erforderlichen Randbereichen. Im Anschluss an das Plangebiet ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Hier ist ein bepflanzter Wall in 1,50 m über Straßenhöhe zu errichten.



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Neuharlingersiel hat die Absicht, die zulässigen Nutzungen in dem nördlich gelegenen Sondergebiet um den Betrieb einer Jugendherberge zu erweitern. Das bisherige Planungsrecht ermöglicht die Nutzung als Ferienhof und Kuranlage. Aufbauend auf diesen Nutzungen soll nunmehr die Nutzung dahingehend erweitert werden, dass auch der Betrieb durch eine Jugendherberge mit ca. 400 Betten planungsrechtlich abgesichert und der Nutzungskatalog des Sondergebietes erweitert werden.

Das Gelände mit baulichen Anlagen und Freiflächen ist bereits in den Betrieb des DJH Landesverband Unterweser-Ems e.V. übernommen worden. Geplant ist eine Nutzung als Club-Jugendherberge. Die baulichen Anlagen bleiben im Wesentlichen unverändert. Neben der Nutzung zu Übernachtungszwecken sind auch gastronomische Einrichtungen geplant. Die Freiflächen sollen nach einem Konzept des DJH bedarfsgerecht für Spiel- und Bewegungszwecke und für Ruhe- und Aufenthaltsbereiche neu organisiert werden. Die verkehrliche Anbindung an die L 5, die Erschließung über private Verkehrsflächen und die Stellplatzfläche im Südwesten bleiben bestehen. Ebenfalls unverändert bleiben die Randgestaltung durch einen Graben und einen bepflanzten Wall sowie der See beim Wasserschloss.

Die Gemeinde sieht aus Gründen der Konfliktbewältigung zwischen der touristischen Nutzung und dem südlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ein Planungserfordernis für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1. Im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Erholungsnutzung im nördlich der L 5 gelegenen Sondergebiet wird daher das südlich der L 5 gelegene Grundstück der ehemaligen Hofstelle in den Änderungsbereich mit einbezogen. Zielsetzung ist es hier, die vorhandene ländlich geprägte Wohnnutzung und die Umnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude planungsrechtlich abzusichern und in angemessenem Maße eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die bauliche Entwicklung erfordert die Überplanung von Teilen einer Waldfläche. Zum Ausgleich wird eine Ersatzaufforstung auf externen Flächen nachgewiesen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der o.g. Zielsetzungen stellt die Gemeinde Neuharlingersiel die Neufassung des Bebauungsplan Nr. 10 „Wasserschloss an der Nordsee/ländliches Wohnen“ auf. Damit dieser Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Neuharlingersiel hat hierzu einen entsprechenden Antrag bei der Samtgemeinde Esens gestellt. Folgende Änderungen sind erforderlich:

- Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebietes im Norden,
- Umwandlung der bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen in ein Sonstiges Sondergebiet zum Zwecke des ländlichen Wohnens.

Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs wird ein Abschnitt der Verkehrsfläche der L 5 in den Änderungsbereich mit einbezogen.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden nachfolgend aufgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Es liegt eine Stellungnahme von einem Rechtsanwalt vor, der die Interessen des Eigentümers des Grundstücks Bettenwarfen 3 vertritt. Hier wurden Bedenken gegen die Einbeziehung der südlichen Hofstellen in den Geltungsbereich vorgetragen. Ein Planungserfordernis kann seitens der Einwender nicht festgestellt werden. Die Bedenken beziehen sich insbesondere auf die Überplanung der südlichen Hofstelle (Bettenwarfen 3) und die damit verbundene Aufgabe der Privilegierung sowie auf das Erhaltungsgebot für die Bäume. Bei Beibehaltung der Überplanung wird eine größere Ausdehnung der überbaubaren Flächen gefordert. In Abstimmung mit den Einwendern hat die Gemeinde Neuharlingsiel wie folgt abgewogen:

Von einer Überplanung der **südlich gelegenen Hofstelle** auf dem Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird abgesehen. Das Grundstück wird nicht in die Bauleitplanung einbezogen und ist somit dem Außenbereich bzw. den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen. Die Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb gemäß § 35 Abs. 1 BauGB bleibt daher bestehen. Da von einer Überplanung der Hofstelle Bettenwarfen Nr. 3 abgesehen wird, entfällt das Erhaltungsgebot für die Bäume. Die bauliche Entwicklung ist gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. **Die Anregungen des Einwenders werden damit berücksichtigt.**

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Erholungsnutzung durch die Jugendherberge“ im nördlich der L 5 gelegenen Sondergebiet sieht die Gemeinde zur Konfliktbewältigung ein **Planungserfordernis**, das südlich der L 5 gelegene Grundstück Bettenwarfen 1 mit der ehemaligen Hofstelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen. Die ehemalige Hofstelle liegt zwischen der stark touristisch genutzten Jugendherberge und dem größeren landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders. Die vorhandene ländlich geprägte Wohnnutzung auf der ehemaligen Hofstelle mit relativ geringem Schutzanspruch und ohne relevante Emissionswirkung sichert eine Abstufung zwischen der touristischen Nutzung mit höherem Schutzanspruch und dem emissionsstärkeren landwirtschaftlichen Betrieb.

Für das Grundstück Bettenwarfen 1 wurde eine Bauvoranfrage für 3 Wohnungen im Haupthaus und 6 Ferienwohnungen in der Scheune durch den Landkreis Wittmund positiv beschieden. In Abstimmung mit dem benachbarten Einwender wurde diese Umnutzungsmöglichkeit auf 2 Wohnungen im Haupthaus und 2 Wohnungen in einem Neubau reduziert. **Die Anregungen des Einwenders werden damit berücksichtigt.**



3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung

Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt abgewogen:

- Die Hinweise des Landkreises Wittmund zur Abwasserbeseitigung und zur Oberflächenentwässerung werden beachtet. Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wurde aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Da im südlichen Teil nur ein Grundstück betroffen ist, erfolgt der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren.
- Die Anregungen des Landkreises Wittmund und der Nds. Landesforsten Neuenburg zur Waldfläche werden berücksichtigt. Zum Umgang mit den Belangen der Forstwirtschaft wurde die Abwägung um Kapitel 3.2.5 ergänzt.
- Die Hinweise der Nds. Landesforsten Neuenburg zum RROP werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht zutreffend. Die Hinweise des Landkreises Wittmund zur Raumordnung werden berücksichtigt. Die Abwägung wurde zu den Belangen der Raumordnung ergänzt.
- Der Hinweis der Sielacht Esens, dass auf die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes verzichtet werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Schutz des Gewässers „Bettenwarfer Leide“ werden in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.
- Die Hinweise der Ostfriesischen Landschaft zum Umgang mit Bodenfunden wurden in die Planunterlagen aufgenommen.
- Die Hinweise des OOWV zu den Versorgungsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die Nutzung einer Jugendherberge entspricht der raumordnerisch vorgesehenen Nutzung als Erholungsgebiet mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung und der dem Standort Neuharlingersiel zugeordneten Entwicklungsaufgabe für den Fremdenverkehr.

Für den südlichen Bereich erfolgen eine Bestandsicherung und eine geringe Erweiterung. Die durch die mögliche Erweiterung überplanten Waldflächen werden auf externen Flächen kompensiert. Die randlichen Waldflächen und die den Standort prägenden Hofgehölze bleiben zu großen Teilen erhalten, so dass das Orts- und Landschaftsbild vom öffentlichen Raum weiter erlebbar bleibt und der Vorsorgegedanke für Erholung und für Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt wird. Ein Naherholungswert in der freien Natur ist weiterhin gegeben.

Im RROP 2005 für den Landkreis Wittmund ist der südliche Teil des Plangebietes als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft eingestuft. Vorsorgegebiete unterliegen der Abwägung. Bei dem Vorranggebiet für die ruhige Erholung handelt es sich um ein raumordnerisch vorgesehenes Erholungsgebiet mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Die Nutzung als Jugendherberge entspricht den Vorgaben.

Die teilweise Überplanung von Waldflächen im südlichen Plangebiet wird zugunsten der Sicherung einer Baufläche im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ in Kauf genommen. Da Waldflächen im Naturraum an der Küste nicht typisch sind, wird der Vorsorgegedanke für Erholung und für Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt. Ein Naherholungswert in der freien Natur ist weiterhin gegeben.

Der südliche Abschnitt wird von einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen standortgebunden natürlichen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und besonderer Funktionen der Landwirtschaft überlagert. Bei dem im Änderungsbereich gelegenen Bereich, der als Sonderbaufläche mit der Zielsetzung eines ländlichen Wohngebietes dargestellt werden soll, handelt es sich jedoch um keine landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen, sondern um eine ehemalige Hofstelle mit bebauten und versiegelten Flächen sowie Hofgehölzen. Der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung werden daher keine Flächen entzogen. Der raumordnerische Vorsorgegedanke wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Landesstraße L 5, durch die Landesstraße L 6 und die Entlastungsstraße Neuharlingersiel gesichert. Die Landesstraßen sichern unter anderem die Anbindung an den zentralen Bereich von Neuharlingersiel und an die benachbarten Küstenorte. Die Entlastungsstraße stellt die Anbindung an die überregionalen Erschließungsstraßen sicher. Der Erholungsstandort im Norden ist somit optimal in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

➤ Gewässerunterhaltung

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewässer „Bettenwarfer Leide“. In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Gewässerunterhaltung gesichert.

➤ Oberflächentwässerung

Im nördlichen Abschnitt sind Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Die im südlichen Abschnitt bei Erweiterung der Versiegelung erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

➤ Abwasserbeseitigung

Mit dem OOWV wird für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 geklärt, ob ein freiwilliger Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich ist oder ob ein Anschlusszwang besteht.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild

Die Samtgemeinde Esens führt die 107. Flächennutzungsplanänderung durch, um die Umnutzung des ehemaligen Reha-Klinikgeländes zu einer Jugendherberge und die dörfliche Nutzung im Süden bauleitplanerisch zu sichern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und liegt südwestlich der Ortslage Neuharlingersiel beiderseits der Straße Bettenwarfen.

Im nördlichen Plangebiet liegt das ehemalige Reha- Klinikgelände rund um das Wasserschloss. Hier sind eine große Stellplatzanlage sowie neben den großen Unterkunfts- und Sozialgebäuden mehrere kleine Häuser und Pavillons in der parkartigen Grünanlage vorhanden.



Blickfang ist das Wasserschloss mit der davor liegenden Wasserfläche. Die Anlage soll erhalten werden. Es findet eine Umnutzung zur Jugendherberge statt. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder die Landschaft sind hiermit nicht verbunden. Auswirkungen durch Verkehrslärm werden durch Schallschutzmaßnahmen vermieden.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die von Gehölzen umgeben ist. Nördlich der Gebäude und des parkartigen Gartens ist ein Wald vorhanden. Für die Hofstelle wird eine bauliche Erweiterung durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes ermöglicht. Die dafür erforderliche Waldumwandlung wird durch eine Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

3.2.5 Belange der Forstwirtschaft

Am 11.06.2013 hat ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde, des Landkreises, des Forstamtes und des Planungsbüros sowie dem Grundstückseigentümer stattgefunden. Hier wurden die örtlichen Bestände begutachtet und festgelegt, dass bei Überplanung der nordöstlich als Wald einzustufenden Gehölzbestände ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich ist.

Als Ergebnis der Abwägung der privaten Belange wurde das Plangebiet reduziert. Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wurde aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 erfolgt die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß „11 BauNVO „Ländliches Wohnen“. Hierdurch wird ein Teil der nördlich gelegenen Waldfläche überlagert. Die Waldumwandlung wird durch die Sicherung der baulichen Entwicklung im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ erforderlich. Dieser Bestandsicherung mit Erweiterung räumt die Gemeinde ein höheres Gewicht ein als der vollständigen Erhaltung der Waldfläche. Die Gemeinde gibt der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft.

Die bauliche Entwicklung erfordert die Überplanung einer ca. 1.600 qm großen Waldfläche. Zum Ausgleich ist eine Ersatzaufforstung auf externen Flächen nachzuweisen. Hierzu steht eine Waldfläche in Holtgast zur Verfügung. Die Gemeinde Neuharlingersiel wird bis zum Feststellungsbeschluss in Abstimmung mit dem Forstamt die Flächen für eine Ersatzaufforstung sicherstellen und damit die Voraussetzungen für eine Waldumwandlung erfüllen. Die erforderlichen Abstände zur verbleibenden Waldfläche können nicht eingehalten werden. Hierzu werden ggf. entsprechende privatrechtliche Regelungen für den künftigen Eigentümer des geplanten Wohnhauses aufgenommen.

Die Bedeutung dieses Kleinwaldes und die Beeinträchtigung der Waldrandfunktionen werden in der Waldbewertung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG berücksichtigt.

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 die Waldfläche in ihrer Summe erhalten wird.

3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm von der Entlastungsstraße Neuharlingersiel, der Landesstraße L 6 und der Landesstraße L 5 vorbelastet. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 zur bauleitplanerischen Absicherung der kommunalen Entlastungsstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Abgeleitet aus den Ergebnissen dieser Untersuchung ergibt sich für den Änderungsbereich folgende Situation.

Im dem **Sondergebiet** ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Sondergebiet (mit Schutzanspruch Ferienhausgebiet = 50/40 dB(A) tags/nachts) von bis zu ca. 10 bzw. 11 dB(A) tags/nachts. Die Gemeinde nimmt die Überschreitung der Orientierungswerte aufgrund der Vorbelastung in Kauf, zumal die Erholungsnutzung schon langfristig Bestand hat und keine grundsätzliche Erweiterung der baulichen Anlagen geplant ist. Die Schutzwürdigkeit des Gebietes durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen hat sich ebenfalls nicht verändert. Die Überschreitung der Orientierungswerte war auch bereits vor dem Bau der Entlastungsstraße vorhanden.

Durch die Entlastungsstraße wurden keine unverträglichen Belastungen im Sinne der 16 BImSchV festgestellt, die in diesem Sinne Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Aufgrund der Vorbelastung wird die Gemeinde jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden festsetzen, die bei künftigen größeren Baumaßnahmen zu beachten sind. Auf Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche wird verzichtet, da die Nutzung der Freiflächen so strukturiert ist, dass sich durch das Nutzungskonzept ruhige Bereiche und intensiver genutzte Bereiche ergeben. Klassische Außenwohnbereiche wie bei einer Wohnnutzung oder einem Hotel sind hier nur untergeordnet vorgesehen. Außerdem besteht eine Abschirmung durch die randlich der Entlastungsstraße gesicherte Wallanlage in 1,50 m Höhe.

Im südlichen **Sonstigen Sondergebiet** ergeben sich Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 60,7 dB(A) und nachts bis zu ca. 50,9 dB(A). Die Orientierungswerte werden somit weitestgehend eingehalten. Aus Vorsorgegründen werden die Lärmpegelbereiche auch für den südlichen Bereich übernommen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

3.2.8 Belange der Landwirtschaft

Die Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Hofstellen südlich der L 5 erfolgt durch Herausnahme aus dem Plangebiet und Erhalt der Privilegierung gemäß § 35 BauGB.

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



4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Jugendherberge im nördlichen Abschnitt wird in dem ca. 3,5 ha großen Sondergebiet die Zweckbestimmung ergänzt und lautet wie folgt:

- Ferienhof und Kuranlagen, Jugendherberge.

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

- Zur planungsrechtlichen Absicherung der dörflichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „ländliches Wohnen“ in einer Größe von ca. 0,8 ha dargestellt. Die verbleibende Waldfläche im B-Plan wird aus dieser Darstellung entwickelt.

Der zwischen dem nördlichen und südlichen Abschnitt gelegene Bereich der L 5 wird einschließlich des Radweges als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Flächengröße beträgt ca. 0,2 ha.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Ver- und Entsorgung

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

Im Randbereich des nördlichen Abschnitts (Jugendherberge) liegt eine Hauptversorgungsleitung. Diese wird in der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen, auf die Einhaltung von Schutzabständen wird hingewiesen.

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

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

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 (2) BauGB der Planung:

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 107. Flächennutzungsplanänderung:
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 107. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

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 der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderung des Flächennutzungsplanes trifft folgende Darstellungen:

Gesamtfläche	40.800 m²
Sondergebiet Ferienhof und Kuranlagen, Jugendherberge	31.800 m ²
Sonstiges Sondergebiet ländliches Wohnen	7.050 m ²
überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße	1.950 m ²

Die 107. Flächennutzungsplanänderung soll durchgeführt werden, um die Umnutzung des ehemaligen Reha-Geländes zu einer Jugendherberge nördlich der L 5 und die dorftypischen Nutzungen südlich der L 5 bauleitplanerisch zu sichern.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

1.2.1 Biotopschutz

Natura 2000

Westlich des Plangebietes beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“.

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

Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind im oder beim Plangebiet nicht vorhanden.

1.2.2 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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 Abs. 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 (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).²

Das nördliche Plangebiet stellt sich als typisches Klinikgelände mit großen Gebäuden und Stellplatzflächen im Eingangsbereich sowie großen Grünflächen mit Baumreihen, Einzelbäumen und Rabatten dar. Weiterhin ist eine größere Wasserfläche vorhanden.

Das südliche Plangebiet ist durch alte Hofanlagen mit großen Gebäuden und versiegelten/befestigten Hofflächen gekennzeichnet. Es ist sehr gehölzreich (Hecken, Lindenallee, Siedlungsgehölze), der nordöstliche Teil ist (Feucht-)Wald. Im Wald und an der Südseite verlaufen Gräben.

Sowohl das Plangebiet als auch die westlich angrenzenden Flächen weisen für Gastvögel eine Grund-Bedeutung auf („Status offen“). Eine Bedeutung für Brutvögel wurde nicht festgestellt.³

² 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.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Niedersächsische Umweltkarten; Abfrage Brutvögel 2010 und Gastvögel



Die Gehölze (Einzelbäume, Hecken, Baumreihen, Allee, Wald) könnten als Brutplatz für gehölzbrütende Vogelarten sowie als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) in Frage kommen. Die Gebäude, insbesondere die der landwirtschaftlichen Hofstelle, können Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse sowie Vogelarten des Siedlungsbereichs (wie Schleiereule, Schwalbe, Haussperling) sein.

Bei Gehölzrodungen und Gebäudeabriss oder –umbau kann es zur Tötung von Einzeltieren bzw. zur Zerstörung von Eiern und/oder zur Zerstörung von Brut- oder Nistquartieren kommen (Verbote Nr. 1 und Nr. 3). Durch Umnutzung mit anderem/intensiveren Betrieb kann es zur erheblichen Störung kommen (Verbot Nr. 2).

Zur Vermeidung von Tötungen sowie von Zerstörungen von Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten sind Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Darüber hinaus sind Kontrollen auf Fledermausquartiere vor Beginn der Baumrodungen durchzuführen. Rodungsarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn der Nachweis der „Quartiersfreiheit“ erbracht wurde. Das gleiche gilt für Abriss oder Umbau von Gebäuden.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen (z. B. der ggf. vorhandenen Offenlandbrutvögel westlich des Plangebietes) sind umfangreiche Baumaßnahmen und Gehölzrodungen außerhalb des o. a. Zeitraumes durchzuführen. Von betriebsbedingten erheblichen Störungen wird nicht ausgegangen, da die Freiflächen zum nördlichen Plangebiet hin durch einen mit Weiden bepflanzen Wall optisch abgeschirmt sind. Zum südlichen Plangebiet hin ist eine dichte Erlenhecke als Abschirmung vorhanden. Zudem wird das Plangebiet bereits genutzt, so dass eine gewisse Gewöhnung gegeben ist.

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. 1 b), 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.	Im nördlichen Plangebiet wird dieses Ziel berücksichtigt. Die vorhandenen Gebäude der Rehaklinik werden umgenutzt. Im südlichen Geltungsbereich ist eine geringe Siedlungserweiterung vorgesehen.

<p>§ 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.</p>	<p>Dieses Ziel wird im Plangebiet nicht berücksichtigt. Es ist eine Waldumwandlung vorgesehen. Dadurch werden die klimawirksamen Funktionen des Waldes im Plangebiet verringert. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p>§ 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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Im nördlichen Plangebiet wird das Ziel berücksichtigt. Hier soll lediglich eine Nutzungsänderung stattfinden. Im südlichen Plangebiet wird eine Waldumwandlung vorbereitet, die außergebietlich durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen wird.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<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 Gewässerunreinigungen 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>Im nördlichen Plangebiet wird das Ziel berücksichtigt, da durch die Umnutzung keine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten ist. Im südlichen Plangebiet wird eine Neuversiegelung vorbereitet.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	
<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>Die Oberflächenentwässerung wird bedarfsweise im Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<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>Nach Auswertung eines Schallschutzgutachtens zur Entlastungsstraße werden nördlich der L 5 Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.</p>
<p>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</p>	
<p>§1 NWaldLG: Zweck des Gesetzes ist, der Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt (die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>	<p>Dem Ziel wird insofern entsprochen als die im südlichen Plangebiet vorgesehene Waldumwandlung durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen wird.</p>



Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Für das südliche Plangebiet ist der Erhalt und die Entwicklung von Grünlandgebieten mit Vorrangfunktion Lebensraum für Wat- und Wiesenvögel vorgesehen (Stand: Vorentwurf 1998)	Die Planung widerspricht diesem Ziel nicht; es werden keine Grünlandgebiete in Anspruch genommen.
Ziele gemäß sonstigen Fachplanungen	
Weitere Fachplanungen sind nicht bekannt.	

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
Straße	OVS	Im zentralen Plangebiet liegt die Straße Bettenwarfen.
Nördliches Plangebiet		
Graben	FGZ	Am Westrand des Plangebietes
Strauchhecke	HFS	Mit Weidensträuchern bepflanzter Wall am Westrand des Plangebietes
Baumbestand des Siedlungsbereichs	HE	Es sind Baumreihen aus Pappeln und Erlen sowie strau- chige Anpflanzungen aus Weiden, Ahorn, Ebereschen und Weiden vorhanden.
Sportplatz	PSP	Im Nordwesten liegt ein Bolzplatz mit Spielgeräten.
Spielplatz	PSZ	Im Osten ist ein Spielplatz für kleinere Kinder mit Rutsche, Sandkasten etc. und Rasenflächen vorhanden.
Grünanlage ohne Altbäu- me	PZA	Die übrige Grünfläche des ehemaligen Reha-Geländes wurde diesem Biotoptyp zugeordnet. Hier sind fast aus- schließlich Rasenflächen mit kleineren Rabatten und weni- gen Einzelbäumen vorhanden.
Befestigte Fläche	OFZ	Als Wendeplatz genutzter Bereich.
Parkplatz	OVP	Gepflasterte Stellplatzanlage
Südliches Plangebiet		
Sonstiger bodensaurer Eichen-Mischwald	WQE	Im südlichen Plangebiet stockt ein Laubmischwald mit im Wesentlichen Erlen und Eschen in der Dimension schwaches bis mittleres Baumholz. Vereinzelt kommen Weiden und Kastanien vor, im Rand auch Feld- und Bergahorn. Der Bestand ist geschlossen und von nur mäßiger Qualität. Eine Brennholznutzung ist in diesem Stadium möglich und wird offenbar auch durchgeführt. Als Strauchvegetation kommen Holunder und Weide (eher im Randbereich) vor. Neben Gras- und Moosvegetation ist bodendeckend Scharbockskraut vorhanden.

Baumbestand im Siedlungsbereich	HE	Die Hofstelle wird nach Osten hin durch eine Anpflanzung aus Erlen und Rosskastanien begrenzt.
Garten, auch mit Großgehölzen	PH, PHG	Die Gartenflächen nördlich der Hofstelle sind als Rasenflächen gestaltet, während im Osten alte Baumbestände vorhanden sind.
Weg	OVW	Südlich der Hofstelle liegt ein befestigter Weg.

Im Norden wird das Plangebiet durch das Gewässer „Bettenwarfer Leide“ begrenzt, im Westen und Süden liegen Ackerflächen. Die Landesstraße L 6 bildet die östliche Begrenzung.

Für das Plangebiet wurde weder eine besondere Bedeutung für Brutvögel noch für Gastvögel festgestellt.⁴ Der Status für Gastvögel ist unklar.

2.1.2 Boden

Der Boden im Plangebiet ist als Kalkmarsch zu beschreiben. Die bebauten Grundstücke sind von der Bodenschätzung ausgenommen. Der Boden hat sich aus holozänen Wattablagerungen (Feinsand, Schluff, Ton) gebildet. Die Bodenart ist lehmiger Sand.

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 Norden grenzt das Gewässer „Bettenwarfer Leide“ an. An der Westgrenze des nördlichen Plangebietes wurde ein Graben angelegt. Im südlichen Plangebiet befinden sich ebenfalls Gräben.

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.

Der Geltungsbereich liegt im Kleinklimabereich „Freilandklima der Marschen“, das durch hohe Windeinwirkungen gekennzeichnet ist. Wegen der höheren Bodenfeuchte ist eine vermehrte Nebelbildung zu verzeichnen. Die Hofstelle im südlichen Plangebiet ist durch die dichten Gehölze vor dem Windeinfluss geschützt.

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



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 Siedelorte liegen direkt an der Küstenlinie und bilden die größten geschlossenen Siedlungsbereiche.

Die baulichen Anlagen der ehemaligen Reha-Klinik stellen sich als neuzeitliche Zweckbauten im Anschluss an das Wasserschloss dar. Die Hofanlage im südlichen Plangebiet ist landschaftstypisch mit Gehölzen umgeben. Die Lage auf einer Warft ist nicht ohne weiteres zu erkennen. Gemäß Landschaftsrahmenplan stellen die Siedlungsränder von Neuharlingersiel auf Grund der fehlenden Eingrünung Störelemente des Landschaftsbildes dar.

2.1.7 Mensch

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der L 5, der L 6 und der Entlastungsstraße vorbelastet. Tierhaltungsbetriebe im Umfeld sind nicht vorhanden.

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 nördliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Ferienhof, Kuranlagen“ dargestellt. Die baulichen Anlagen sind vorhanden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass eine gleiche oder ähnliche Nutzung weiter betrieben wird. Der Umweltzustand wird sich nicht ändern.

Das südliche Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die weitere landwirtschaftliche Nutzung vorausgesetzt, wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

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.

- Im nördlichen Plangebiet wird die zulässige Versiegelung nicht erhöht. Hecken und Baumreihen sowie Wasserflächen werden erhalten.
- Im südlichen Plangebiet wird eine bauliche Erweiterung für eine ehemalige Hofstelle zugelassen; dieses erfordert in einem Teilbereich eine Waldumwandlung.
- Die Versiegelungsrate für die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle wird gering gehalten. Wesentliche Gehölze werden erhalten.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im südlichen Plangebiet entfällt Waldlebensraum – erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.2 Boden

Im südlichen Plangebiet wird eine Neuversiegelung von Grundflächen zulässig – erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.3 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die örtliche Oberflächenentwässerung wird durch die bauliche Erweiterung beeinträchtigt.

2.3.4 Luft

Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

2.3.5 Klima

Die klimawirksamen Funktionen des Waldes werden beeinträchtigt.

2.3.6 Landschaft

Im nördlichen Plangebiet ergeben sich keine größeren Änderungen der Landschaftsgestalt. Landschaftsprägende Gehölzstrukturen werden – im Waldbereich zumindest randlich - erhalten. Beeinträchtigungen der Landschaft sind nicht zu erwarten, da die Hecken, die die Hofstelle im südlichen Plangebiet umgeben, nicht verändert werden.

2.3.7 Mensch

Die Auswertung des Lärmschutzgutachtens zur Entlastungsstraße ergibt keine nennenswerten Überschreitungen der Orientierungswerte von 60/50 tags/nachts für den südlichen Geltungsbe-
reich. Im Bereich des vorhandenen Sondergebietes im Norden sind Überschreitungen der Ori-
entierungswerte von 50/40 tags/nachts für ein Erholungsgebiet von bis zu jeweils 10 bzw.
11 dB(A) zu erwarten.

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

- Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Plangebiet werden Gehölze (Hecken, Bäume, Allee) erhalten.
- Die nicht in Anspruch genommene Waldfläche im südlichen Plangebiet wird erhalten. Ein Teilausgleich für die Waldumwandlung erfolgt im Plangebiet.
- Im nördlichen Plangebiet bleibt die zulässige Versiegelung gleich. Die zulässige Grundflächenzahl wird nicht erhöht.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden aus Vorsorgegründen für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz der Schlafräume festgesetzt.



2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im nördlichen Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar. Wesentliche Gehölze und Gewässer werden erhalten. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Im südlichen Plangebiet wird eine Waldumwandlung vorgenommen. Gemäß § 8 (4) NWaldLG ist für die Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung durchzuführen, die den in § 1 Nr. 1 genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Auf einer Fläche von 0,16 ha ist demgemäß eine Ersatzaufforstung durchzuführen. Die Gemeinde Neuharlingersiel führt den Waldersatz auf einer Fläche in Holtgast, Flur 3 durch, die bereits für andere Verfahren herangezogen wurde (Übersichts- und Lageplan sowie Maßnahmen im Anhang).

Weiterhin wird durch die zulässige Neuversiegelung ein Eingriff vorbereitet. 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 und berücksichtigt die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 10 neu.

Bestand (nur Teilbereich südlich der L 5)				
Biotoptyp		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Eichenmischwald inkl. Graben und Teich - Erhalt	WQE, FGZ, SXZ	3743	3	11229
Gebäude, Hofflächen OFZ, OVW, ODL, ER, GR, HE	2941			
versiegelt	60%	1764,6	0	0
Restfläche	40%	1176,4	1	1176,4
Summe		6684		12405,4

Planung				
Biotoptyp/Festsetzung		Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Wald		2132	3	6396
Sondergebiet ländliches Wohnen, davon	4350			
versiegelbar	52,5%	2283,75	0	0
Restfläche	47,5%	2066,25	1	2066,25
Grünfläche		202	1	202
Summe		6684		8664,25

Die Planung führt zu einem Defizit von 3.741 Werteinheiten.

Durch die externe Neuaufforstung wird ein Teilausgleich erreicht.

Neuaufforstung		Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Anpflanzung eines standortgerechten Jungwaldes		1611	2	3222

Es verbleibt ein Defizit von 519 Werteinheiten.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich hier im Wesentlichen um eine Bestandsicherung handelt, stehen anderen Planungsmöglichkeiten nicht zur Diskussion.

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.⁵ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt, die Daten des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (Umweltkarten Niedersachsen) werden ausgewertet. 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

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Gemeinde Hinweise der zuständigen Behörden aus.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Esens führt die 107. Flächennutzungsplanänderung durch, um die Umnutzung des ehemaligen Reha- Klinikgeländes zu einer Jugendherberge und die dörfliche Nutzung im Süden bauleitplanerisch zu sichern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und liegt südwestlich der Ortslage Neuharlingersiel beiderseits der Straße Bettenwarfen.

⁵ 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



Im nördlichen Plangebiet liegt das ehemalige Reha- Klinikgelände rund um das Wasserschloss. Hier sind eine große Stellplatzanlage sowie neben den großen Unterkunfts- und Sozialgebäuden mehrere kleine Häuser und Pavillons in der parkartigen Grünanlage vorhanden. Blickfang ist das Wasserschloss mit der davor liegenden Wasserfläche. Die Anlage soll erhalten werden. Es findet eine Umnutzung zur Jugendherberge statt. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder die Landschaft sind hiermit nicht verbunden. Auswirkungen durch Verkehrslärm werden durch Schallschutzmaßnahmen vermieden.

Im südlichen Plangebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die von Gehölzen umgeben ist. Nördlich der Gebäude und des parkartigen Gartens ist ein Wald vorhanden. Für die Hofstelle wird eine bauliche Erweiterung durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes ermöglicht. Die dafür erforderliche Waldumwandlung wird durch eine Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Anhang

Anhang 1: Bestand Biotoptypen und Nutzungen



Legende

Wälder und Gehölze

- WQE: Sonstiger bodensaurer Eichenmischwald
- HFS: Strauchhecke
- HBA: Baumreihe

Binnengewässer

- FMM: Mäßig ausgebauter Marschbach
- FGZ: Sonstiger vegetationsarmer Graben
- SXS: Sonstiges naturfernes Staugewässer
- SXZ: Sonstiges naturfernes Gewässer

Acker- und Gartenbaubiotope

- A: Acker

Grünanlagen

- ER: Rabatte
- PH: Hausgarten
- PHG: Hausgarten mit Großbäumen
- HSE: Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- HE: Baumbestand des Siedlungsbereichs
- PSP: Sportplatz
- PBZ: Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
- PZA: Sonstige Grünanlage ohne Altbaume

Gebäude, Verkehrs und Industrieflächen

- OVS: Straße
- OVP: Parkplatz
- OVS: Weg
- OFZ: Befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung
- ODL: Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft

Gehölzarten:

Ah	- Ahorn	Eb	- Eberesche
Er	- Eiche	Er	- Erle
Es	- Esche	Lj	- Linde
Pla	- Pappel	RKa	- Rosskastanie
Ul	- Ulme	W	- Weide

Sonstiges

- Abgrenzung des Geltungsbereichs

Gemeinde Neuharlingersiel
Landkreis Wittmund

107. Flächennutzungsplanänderung
Bestand Natur und Landschaft

Dezember 2014 M. 1 : 2.000

WWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Entwicklung

Eschenweg 1 Telefon 0461 97115-0
28121 Osterburg Telefon 0461 97115-33
Postfach 3857 E-Mail: info@wpp-o.de
28228 Osterburg Internet: www.wpp-o.de



Anhang 2: Fläche für den Waldersatz und Maßnahmen

Übersichtskarte

