

Samtgemeinde Esens

Landkreis Wittmund



124. Flächennutzungsplanänderung

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 25.01.2017

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes.....	4
2.1	Kartenmaterial	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Raumordnung.....	5
3.2	Landesraumordnung.....	5
3.3	Regionale Raumordnung	6
3.4	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens	7
3.5	Bebauungspläne.....	7
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	8
4.1	Immissionen	9
4.2	Altlasten.....	9
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung.....	10
5.1	Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur	10
6	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen.....	10
7	Umweltbericht.....	12
7.1	EINLEITUNG	12
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
7.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	19

Anlage:

Prüfbericht Versickerungsfähigkeit, GEONOVO GmbH, vom 28.11.2016

P:\Projekte\Esens\Thunumer_Weg\BBP\esens_bbp82_bg_01072016.docx

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Mit der 124. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt zum einen die planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden Wohnbebauung und zum anderen die Bereitstellung eines weiteren Grundstücks für eine zusätzliche Wohnbebauung. Insgesamt wird mit der Planung der bestehende Siedlungsrand arrondiert.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Hauptortes Esens mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. In diesem Ortsbereich sind die Baulandkapazitäten erschöpft bzw. für den Wohnungsmarkt nicht verfügbar, wonach die Ausweisung von Bauland am Hauptort erforderlich ist.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Die jetzt geplante Erweiterung der Wohnbaufläche stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in zentraler Ortslage dar. Hierbei soll die Bebauungsstruktur in Form einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung weiterentwickelt werden. In der Vergangenheit konnte dieser Bereich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Mit der 124. Flächennutzungsplanänderung wird der Baulandnachfrage entsprochen sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Esens innerhalb der Samtgemeinde Esens. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.398 m². Die genaue Lage ist auf dem nachfolgenden Übersichtsplan zu erkennen.



Lage des Planungsbereichs

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ergänzung) wurde unter Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (AK 5) des Katasteramtes Wittmund im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

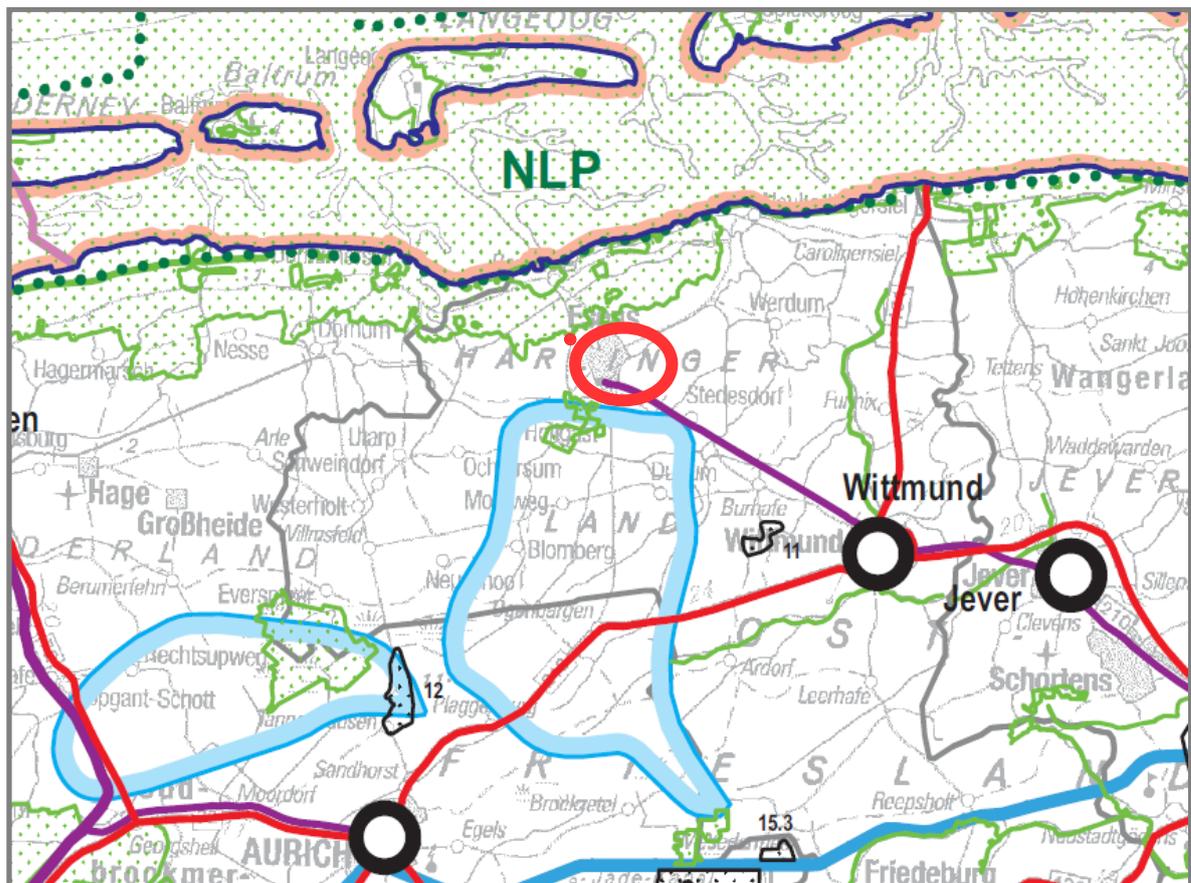
3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Raumordnung

Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

3.2 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 08. Mai 2008, geändert mit Inkrafttreten am 03.10.2012). Zu der Stadt Esens wird im NLROP keine Aussage getroffen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche steht den im NLROP genannten Zielen folglich nicht entgegen.



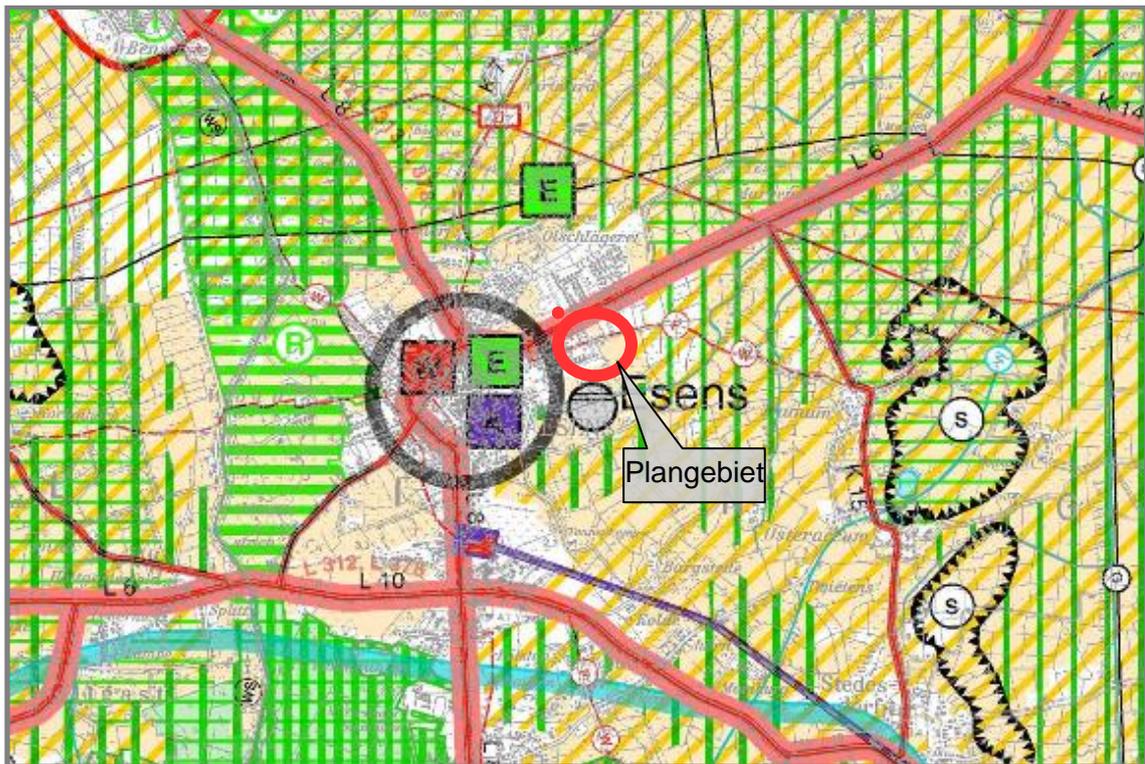
Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

3.3 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Für einen Teilbereich des Plangebiets trifft das RROP keine Aussage, ein Teilbereich liegt im Randbereich eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft.

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren und Wandern). Weiterhin verläuft nördlich des Plangebiets die Landstraße 6 „Neuharlingersieder Straße“, welche als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung gekennzeichnet ist. Sowohl ein Wanderweg als auch die Landstraße L6 werden in ihrer Funktion durch das Plangebiet nicht behindert bzw. in ihrer Funktion herabgesetzt, so dass kein Konflikt erkennbar ist.



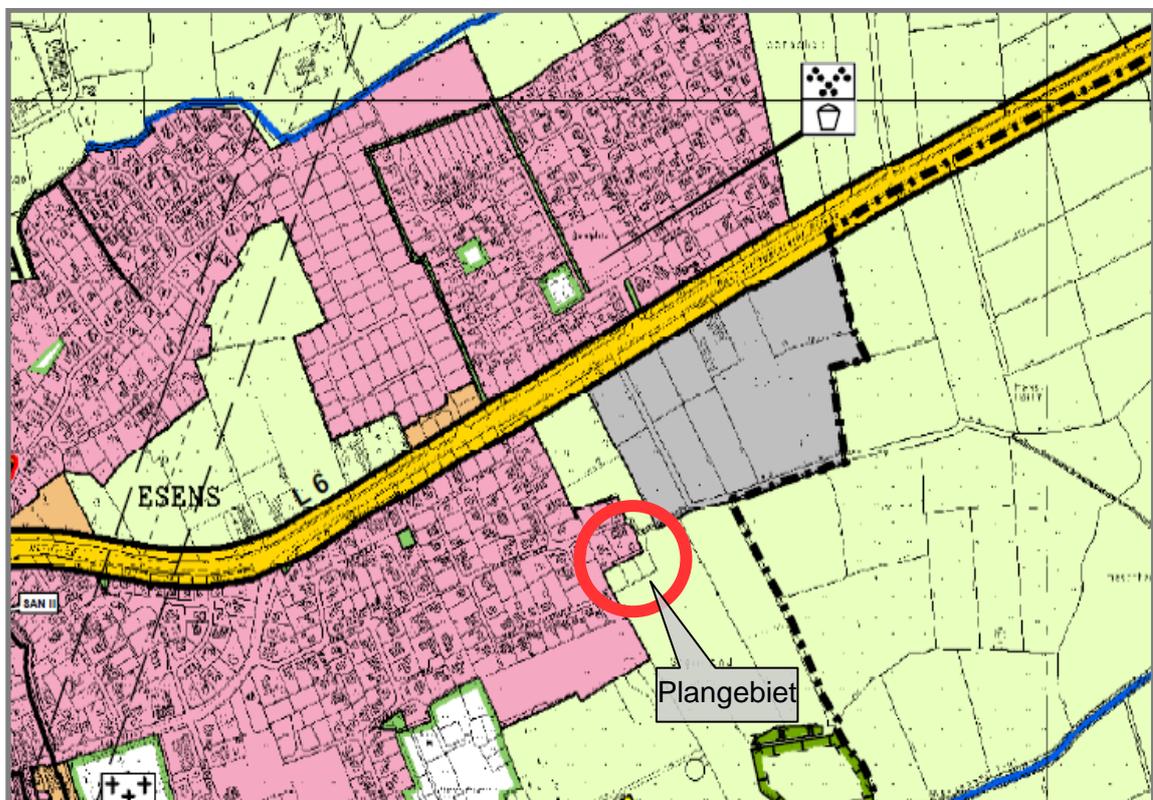
Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

Die vorliegende Planfassung sieht eine lediglich kleinräumige Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes vor, der angestrebte Flächenentzug ist seiner Größenordnung nach als unwesentlich zu betrachten und hat damit keine erkennbaren Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Struktur.

3.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung widersprechen damit den Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit erforderlich.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

Die 124. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im sog. Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Wohnen am Thumumer Weg“ gem. § 8 Abs. BauGB.

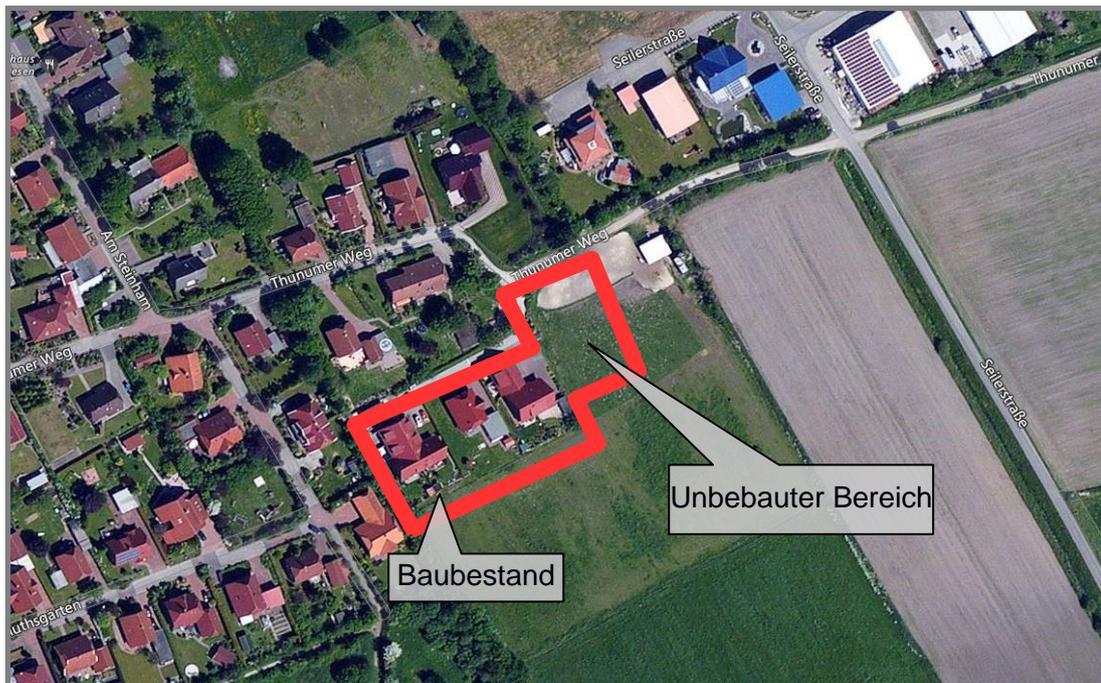
3.5 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Erst durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 werden die erforderlichen Baurechte geschaffen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs wird bereits durch freistehende Wohnhäuser baulich genutzt. Die östliche Teilfläche wird als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich ist durch den Thunumer Weg vollständig erschlossen und über die Seilerstraße und am Steinham an das überörtliche Straßennetz (Landstraße L6, Neuharlingersiel Straße) angebunden. Die L6 führt östlich nach Neuharlingersiel, westlich nach Norden und über die L8 und L10 nach Wittmund.

4.1 Immissionen

Mit der vorliegenden Planfassung wird eine Erweiterung des bestehenden Ortsteils, bzw. eine Arrondierung des Ortsteilrandbereiches ermöglicht. Durch die Darstellung der Erweiterung Wohnbaufläche (W) entspricht diese sowohl der baulichen Nutzung als auch des Gebietscharakters nach der baulichen Nutzungen im Bestand. Die weitere bauliche Inanspruchnahme des Bodens führt daher zu keiner weiteren, über das bestehende Maß hinausgehende, Beeinträchtigung des Wohnumfeldes.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebiets und ist damit als gebietsverträglich zu bewerten.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

4.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten entsprechende Hinweise zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Ziel dieser Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Baulandausweisung im östlichen Bereich der Stadt Esens. Mit der 124. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Diese Darstellung ermöglicht eine Wohnbebauung als Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes, in ähnlicher Weise wie die umgebende Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern und entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen wird der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Esens Rechnung getragen.

5.1 *Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur*

Mit der Arrondierung der Wohnbauflächen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in geringen Umfang in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Planung werden keine hofnahen Landwirtschaftsflächen überplant. Die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur werden folglich nicht beeinträchtigt.

6 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem gewährleistet.

Die erforderliche Oberflächenentwässerung wird über die Herstellung einer Muldenversickerungsanlage sichergestellt. Vor diesem Hintergrund wurde die GEONOVO GmbH mit einem Prüfbericht der Versickerungsfähigkeit beauftragt, der Bestandteil der Begründung ist. Auf einer Fläche von 92 m² mit einer max. Einstauhöhe von 7 cm wird das erforderliche Stauvolumen bereitgestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund gewährleistet.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Inhalte und Ziele

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Hauptortes Esens mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. In diesem Ortsbereich sind die Baulandkapazitäten erschöpft bzw. für den Wohnungsmarkt nicht verfügbar, wonach die Ausweisung von Bauland am Hauptort erforderlich ist.

Mit der 124. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland. Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt zum einen die planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden Wohnbebauung und zum anderen die Bereitstellung eines weiteren Grundstücks für eine zusätzliche Wohnbebauung. Insgesamt wird mit der Planung der bestehende Siedlungsrand arrondiert.

Darstellung der Fachgesetze und Fachplanungen

Zu dem Bebauungsplan wird hiermit ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beigefügt, in dem die Belange von Natur und Landschaft beschrieben und der Eingriff bilanziert wird. Dennoch soll hier nochmals kurz auf die wesentlichen, z.T. auch neuen Gesetze hingewiesen werden.

Fachgesetze

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind die folgenden Gesetze und Verordnungen von Bedeutung:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Naturschutzfachlich geschützte Bereiche

FFH-Gebiet und EU- Vogelschutzgebiet

Durch die vorliegende Planung werden weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches noch in angrenzenden Bereichen Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt. Folglich ist im Rahmen der Bauleitplanung keine Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie durchzuführen. Innerhalb des Planungsraumes sind keine faunistisch wertvollen Bereiche bzw. besonders geschützte Biotoptypen von landesweiter Bedeutung vorhanden.

Naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche

Das Plangebiet liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), nicht im Nationalpark gemäß § 24 des BNatSchG und nicht im Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG oder anderweitig besonders geschützten Bereichen. Im Plangebiet sind keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope vorhanden.

Fachplanungen

Raumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 22.05.2008). Die vorliegende Bauleitplanung steht den im NLROP genannten Zielen nicht entgegen. Die Stadt Esens liegt in keinem umweltrelevanten Sondergebiet des Landesraumordnungsprogramms.

Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2006):

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren und Wandern). Weiterhin verläuft nördlich des Plangebiets die Landstraße 6 „Neuharlingersielener Straße“, welche als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung gekennzeichnet ist. Sowohl ein Wanderweg als auch die Landstraße L6 werden in ihrer Funktion durch das Plangebiet nicht behindert bzw. in ihrer Funktion herabgesetzt, so dass kein Konflikt erkennbar ist.

Die vorliegende Planfassung sieht eine lediglich kleinräumige Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes vor, der angestrebte Flächenentzug ist seiner Größenordnung nach als

unwesentlich zu betrachten und hat damit keine erkennbaren Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Struktur.

Vorbereitende Bauleitplanung

Analog zu der Bebauungsplanaufstellung ist auch der gültige Flächennutzungsplan anzupassen.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Planung wurde eine Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2011) am 20.05.2016 durchgeführt. Das Plangebiet wurde dabei flächendeckend begangen und die vorkommenden Biotoptypen notiert. Die Biotoptypenkürzel richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2011).

Bei der überplanten Grünlandfläche handelt es sich um eine artenarme intensiv genutzte Mähwiese. Mit Gräsern wie Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Weidegras und Gewöhnlichem Rispengras. Zu den häufigsten Zweikeimblättrigen gehören Gewöhnlicher Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß und Weiß-Klee sowie Wiesen-Kerbel. Eine Pferdehaltung hat in diesem Bereich nicht stattgefunden.



Biotoptypen im Plangebiet: OE - Einzelhausbebauung, GIT – Intensivgrünland, OVS – befestigte Straße, OVW – unbefestigter Weg

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend von einer Einzelhausbebauung mit Hausgärten und im östlichen Bereich von einer von Intensivgrünlandfläche eingenommen. In südliche Richtung setzen sich die landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen fort. Im nordöstlichen Bereich entlang eines unbefestigten Wanderweges befinden sich Wallhecken.



Abb.: Blick auf das Plangebiet von Osten aus gesehen

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Besondere faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt, da die räumliche Lage inmitten stark besiedelter Bereiche, die kleine Flächenausdehnung und die intensive Grünlandnutzung keine besonderen Vorkommen erwarten lassen. In den Baumgruppen sind Brutvogelarten wie Buchfink, Amsel, Zilpzalp, Zaunkönig und Mönchsgrasmücke zu erwarten.

Schutzgut Boden

Als Bodentyp steht im Plangebiet Pseudogley-Podsol mit Plaggenauflage an. Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung und hohen Versiegelung des Bodens.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt. Die Möglichkeit der Grundwasserneubildung ist aufgrund der sandigen Böden als hoch einzustufen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima Ostfrieslands ist vorwiegend atlantisch-maritim geprägt. Charakteristisch sind daher geringe tägliche und jährliche Temperaturschwankungen, reiche Niederschläge (650 – 800 mm), hohe relative Luftfeuchtigkeit, eine starke Bewölkung und Luftbewegung sowie ein verspäteter Beginn der Jahreszeiten. Durch den hohen Luftaustausch hat das Relief naturgemäß einen sehr geringen Einfluss auf das Klima. Das Plangebiet liegt noch im Klima des küstennahen Bereichs. Die Haupteinflussgröße der Klimabildung im Untersuchungsgebiet ist der Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Dies ruft geringere Temperaturextreme (8,5°C Jahresdurchschnitt) zwischen Sommer und Winter hervor. Die jährliche klimatische Wasserbilanz ergibt einen hohen Wasserüberschuss (300 – 400 mm/Jahr) mit einem geringen bis sehr geringen Defizit von weniger als 50 mm im Sommerhalbjahr (MÖHLMANN 1975, NLFb 1977). Das Jahresmittel der Niederschläge liegt in Ostfriesland bei etwa 760 mm/m² (WASSERWIRTSCHAFTSAMT AURICH 1987).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die vorgesehene Planung führt zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation. Die Wohnbebauung wird sich in Zukunft weiter nach Westen erstrecken. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und der Eingriffsfläche von rd. 1.016 m² sind die Auswirkungen als „mittel“ bis „gering“ zu bewerten.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Da die Flächen heute als Siedlungsbereich und Intensivgrünland genutzt werden, sind die Auswirkungen als „gering“ bis „mittel“ einzustufen.

Auf angrenzende Strukturen (landwirtschaftliche Flächen) sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Sachgüter, Kultur-, Bau- oder Naturdenkmale im räumlichen Geltungsbereich vorhanden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen vorbelastet und somit einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt. Es stellt allerdings eine derzeit relativ naturnahe Grünfläche innerhalb des Siedlungsgebietes dar. Der westlich angrenzende Weg zwischen Plangebiet und See wird gerne von Spaziergängern genutzt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Aufgrund der kleinen Fläche, die durch das Bauvorhaben genutzt werden soll und die überwiegend intensive Nutzung (Weg, Intensivgrünland) wird in diesem Fall auf eine Aufrechnung z.B. nach dem Modell Breuer oder dem des Städtetages verzichtet.

Im vorliegenden Fall wird innerhalb der Bauleitplanung teilweise eine bereits bestehende Wohnbebauung durch diese Planung abgesichert, wodurch keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden. Die tatsächliche Eingriffsfläche beschränkt sich auf eine Fläche des Intensivgrünlandes (1.016 m²), die als Allgemeines Wohngebiet überformt wird. In Anbetracht der verbleibenden Hausgärten wird von einem Wertverlust von 1 WE/ m² ausgegangen.

Im Rahmen der weiteren Planung wird die vollständige Kompensation auf einer externen Kompensationsfläche des Flächenpools der Landesforsten „Neue Ochsenweide“ umgesetzt.

Bei einem Kompensationsbedarf von 1.016 WE wäre in dem Kompensationsflächenpool Ochsenweide eine Fläche von 635 m² erforderlich. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,6. Im Kompensationsflächenpool Ochsenweide können die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert werden. Die Unterhaltung und Absicherung der Kompensation wird vertraglich an die Landesforsten übertragen.

Planungsvarianten

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAGBau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Planungsalternativen, die eine geringere Belastung für die Umwelt darstellen.

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Hinweise auf Schwierigkeiten

Es liegen keine Hinweise auf Schwierigkeiten hinsichtlich der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes vor.

Monitoring (Überwachung)

Die Gemeinde ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung eines Bauleitplanes verbunden sind, auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu überwachen.

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Dazu gehören zum einen Umweltauswirkungen, die auf einer gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Esens innerhalb der Samtgemeinde Esens. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4.773 m².

Die jetzt geplante Erweiterung der Wohnbaufläche stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur in zentraler Ortslage dar. Hierbei soll die Bebauungsstruktur in Form einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung weiterentwickelt werden. In der Vergangenheit

konnte dieser Bereich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes, die durch Maßnahmen innerhalb des anerkannten Kompensationspools „Ochsenweide“ umgesetzt werden.

Bei einem Kompensationsbedarf von 1.016 WE wäre in dem Kompensationsflächenpool Ochsenweide eine Fläche von 635 m² erforderlich. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,6. Im Kompensationsflächenpool Ochsenweide können die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert werden. Die Unterhaltung und Absicherung der Kompensation wird vertraglich an die Landesforsten übertragen.

Esens, den

(Siegel)

.....
Der Samtgemeindebürgermeister