



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und allgemeine Zielsetzung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1	Raumordnung	5
3.2	Landesraumordnung	5
3.3	Regionale Raumordnung	6
3.4	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens	7
3.5	Bebauungspläne	7
<b>4</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Immissionen	9
4.2	Altlasten	9
<b>5</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise und Baugrenzen	11
5.5	Flächen für den Verkehr	12
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
10.1	EINLEITUNG	15
10.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
10.3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	22
10.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

### Anlage:

Prüfbericht Versickerungsfähigkeit, GEONOVO GmbH, vom 28.11.2016

## **1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Wohnen am Thunumer „Weg“ 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 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.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 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. 3.992 m<sup>2</sup>. Die genaue Lage ist auf dem nachfolgenden Übersichtsplan zu erkennen.



*Lage des Planungsbereichs*

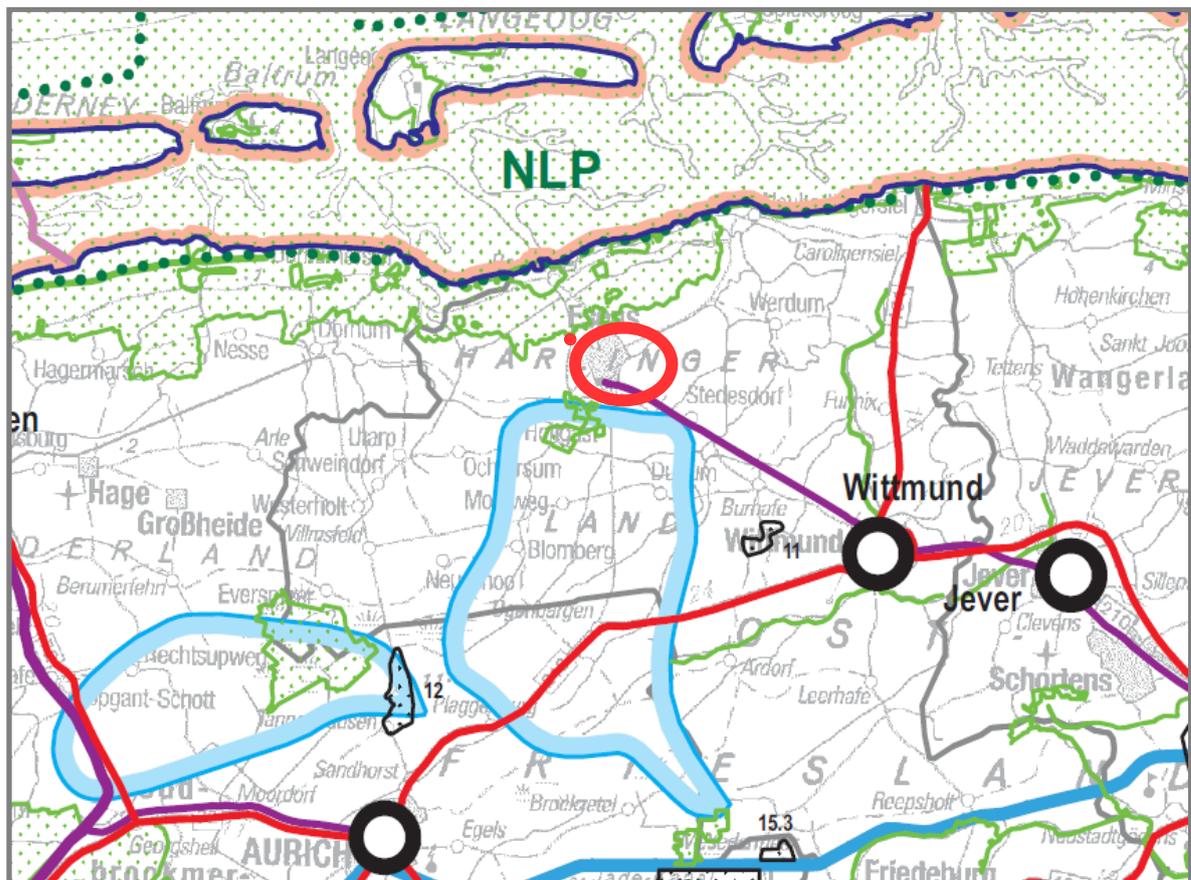
### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 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 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82 „Wohnen am Thunumer Weg“ steht den im NLROP genannten Zielen folglich nicht entgegen.



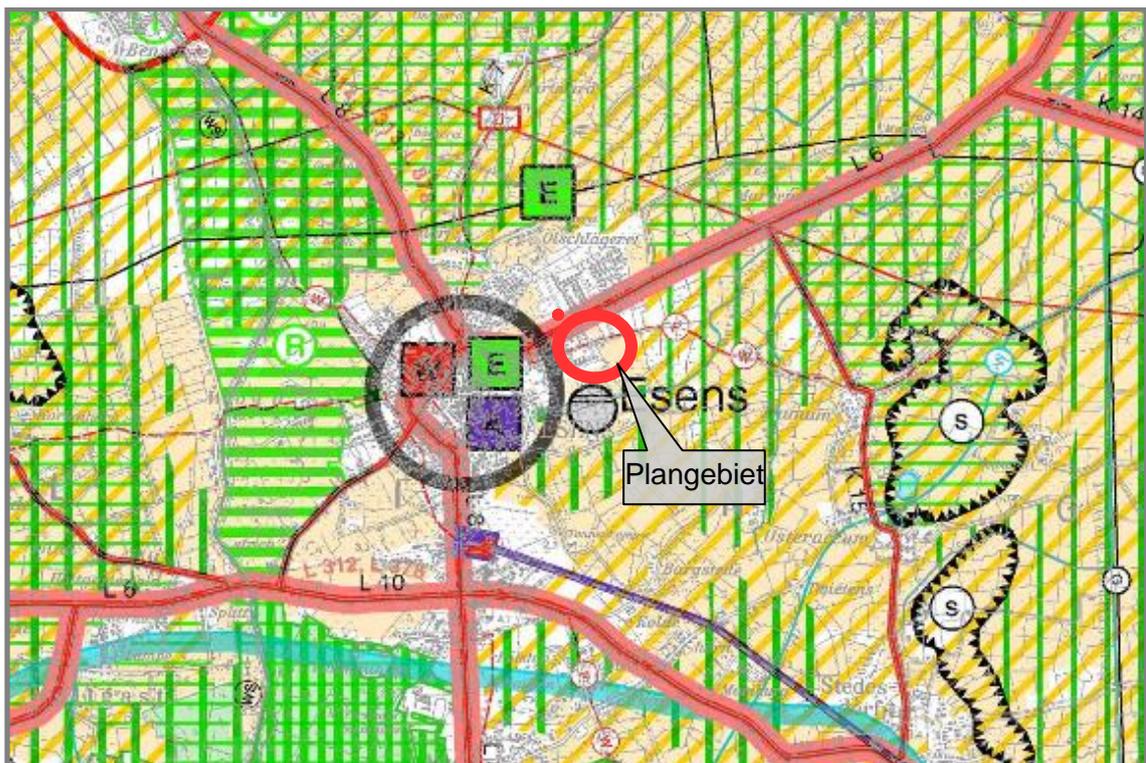
Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

### 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.



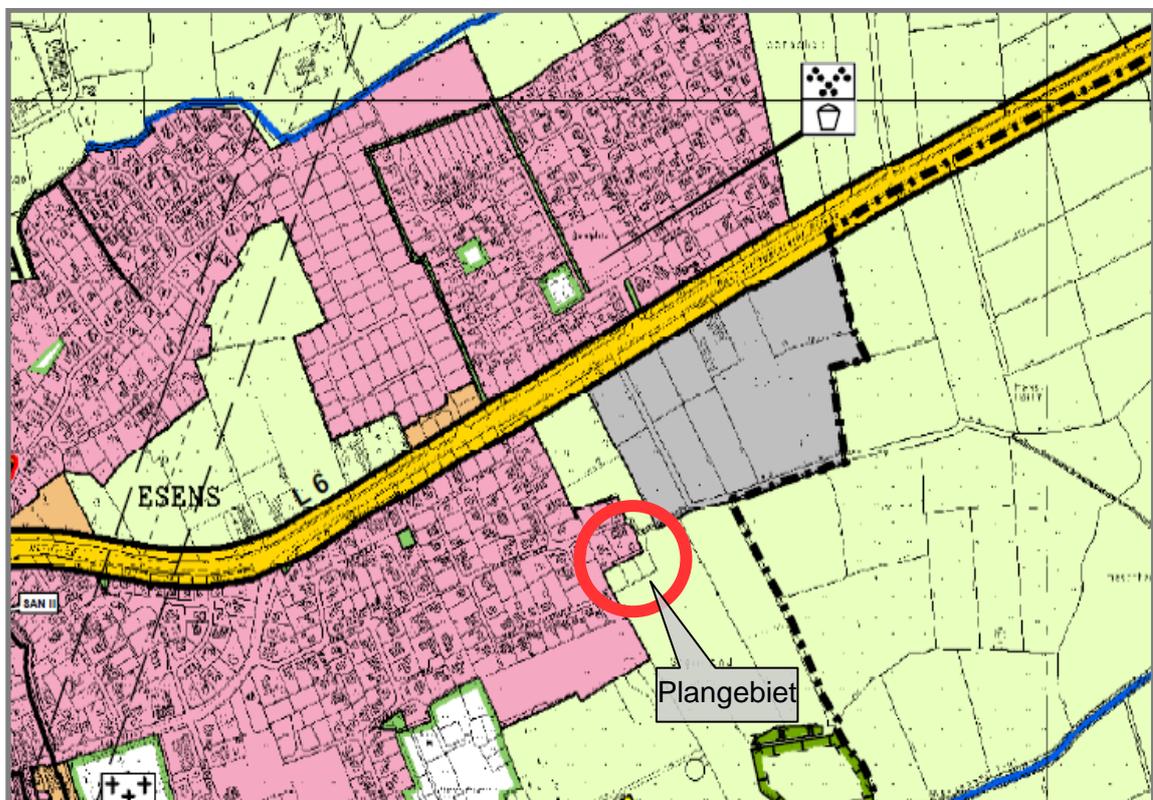
Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

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 gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

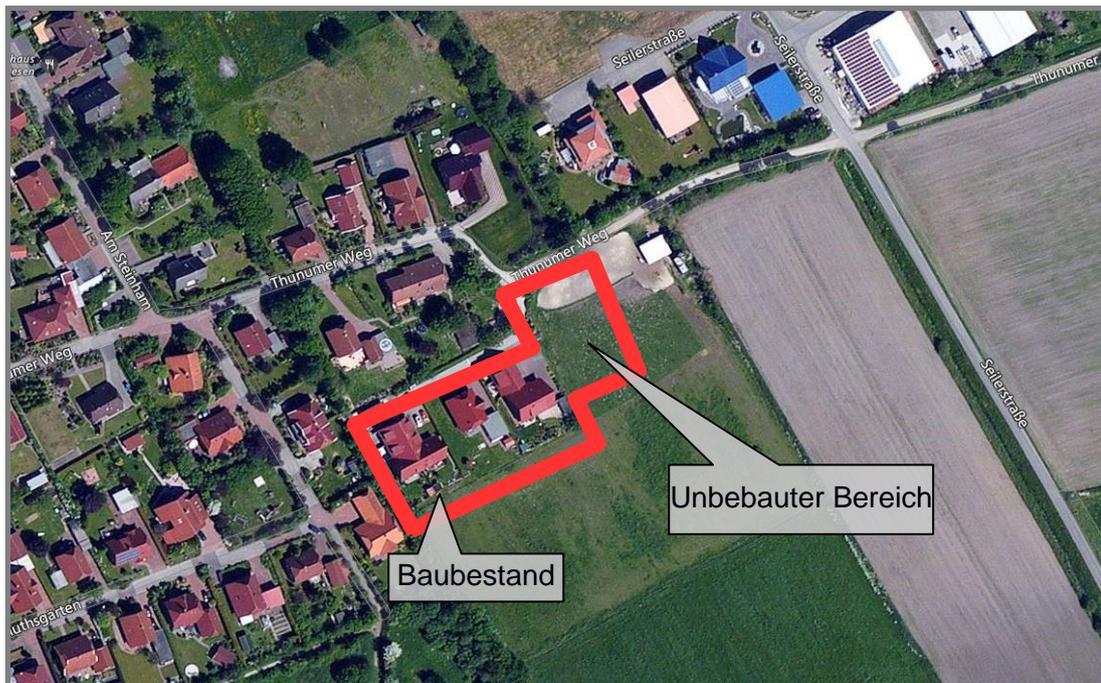
### 3.5 Bebauungspläne

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 Festsetzung der Erweiterung als allgemeines Wohngebiet (WA) 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 Geltungsbereichs des 82. Bebauungsplans sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten entsprechende Hinweise zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## **5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird innerhalb des Plangebietes eine Wohnbebauung entsprechend der bestehenden angrenzenden Siedlungsstruktur angestrebt, die sich aus Einzel- und Doppelhäuser zusammensetzt.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Um an den vorhandenen Gebietscharakter anzuknüpfen und ihn zu erhalten wird von §1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch gemacht, demnach werden folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Stadtbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität erreicht werden, weil mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnruhe verbunden sind.

### **5.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude**

Im gesamten Plangebiet werden nach §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Gebäude max. eine Wohnung zugelassen.

Hiermit soll zum einen eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Um die vorhandene, aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern städtebaulich weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden Wohngebäuden werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Das zulässige Höchstmaß mit einer GRZ von 0,4 gem. § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 wird festgesetzt.

Es wird ein Baugebiet mit hauptsächlich freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt, obwohl auch andere Wohnformen denkbar wären, die einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechen. Dies entspricht den Bauwünschen der überwiegenden Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland. In dieser Region werden Baugebiete mit verdichtete Wohnformen gemieden und in Folge der gestiegenen Mobilität sogar auf Baugebiete in Nachbargemeinden ausgewichen um die gewünschte Baumöglichkeit umsetzen zu können. Dies würde den Zielen der Raumordnung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt.

Als Höchstgrenze für die Gebäudehöhe werden gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 9 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Im gesamten Wohngebiet ist nur eine Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern zulässig.

### **5.4 Bauweise und Baugrenzen**

Im gesamten Plangebiet bleibt eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwuch) und mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

## **5.5 Flächen für den Verkehr**

Zur Erschließung des Plangebiets wird eine Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Sinne einer flächensparenden Erschließung wird entsprechend der Bestandssituation eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bei der vorgesehenen Erschließung werden nur wenige Wohngrundstücke erschlossen, die Anfahrt der Grundstücke erfolgt direkt über den „Wohnen am Thunumer Weg“. Dementsprechend wird die Anfahrt durch größere Fahrzeuge (LKW) über die private Verkehrsfläche nur in seltenen Einzelfällen erwartet. Auf Grund der zu erwartenden, niedrigen Geschwindigkeiten ist ein Begegnungsfall LKW mit Fußgängern möglich und angesichts der Seltenheit auch zumutbar. Zudem ist aufgrund des geradlinigen Straßenverlaufes eine gute Einsehbarkeit der ganzen Verkehrsfläche gegeben, so dass keine Gefahrensituationen zu erwarten sind. Insofern ist die festgesetzte Straßenbreite von 4,5 m für den vorgesehenen Erschließungszweck ausreichend.

Der Thunumer Weg besteht bereits und erschließt das Plangebiet völlig. Damit handelt es sich bei der Verkehrsflächenplanung um eine planungsrechtliche Festsetzung des Bestands.

Der Bereich des angrenzenden Wanderweges soll für eine Erschließung der Bauflächen ausgeschlossen werden. Daher wird ein Verbot von Zu- und Abfahrten in diesem Bereich festgesetzt.

## **6 NATUR UND LANDSCHAFT**

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 m<sup>2</sup> 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.

## 7 FLÄCHENBILANZ

<b>Flächenbilanz</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	3.698
Straßenverkehrsfläche	294
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>3.992</b>

## 8 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 m<sup>2</sup> mit einer max. Einstauhöhe von 7 cm wird das erforderliche Stauvolumen bereitgestellt.

### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund gewährleistet.

## 9 HINWEISE

### **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

### **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

### **Lage der Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### **Sichtfelder**

Sichtdreiecke bzw. Sichtfelder sollten von Bewuchs und anderen Sichthindernissen von 0,80 m bis 2,5 m Höhe entsprechend den Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes (§ 13(2); NStrG) und der entsprechenden RAS 06 freigehalten werden. Das Maß ist ab der Oberkante Erschließungsstraße im Querschnitt anzunehmen. Daher können Einzelbäume, wenn die Stämme bis zu einer Höhe von 3,0 m astfrei gezogen werden auch in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen des Plangebietes angepflanzt werden.

## **10 UMWELTBERICHT**

### **10.1 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 dem Bebauungsplan Nr. 82 „Wohnen am Thunumer „Weg“ 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 beigelegt, 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.

## **10.2 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 Plaggenaufgabe 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/m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), die als Allgemeines Wohngebiet überformt wird. In Anbetracht der verbleibenden Hausgärten wird von einem Wertverlust von 1 WE/ m<sup>2</sup> ausgegangen.

Bei einer verbleibenden Wertigkeit der Eingriffsfläche von 1 Punkten / m<sup>2</sup> führt die Planung zu einem Wertverlust von 1.016 Werteinheiten (WE). 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 m<sup>2</sup> 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.

## **10.3 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.

## **10.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Esens innerhalb der Samtgemeinde Esens. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3.992 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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)

---

Stadtdirektor/in

---

Bürgermeister/in