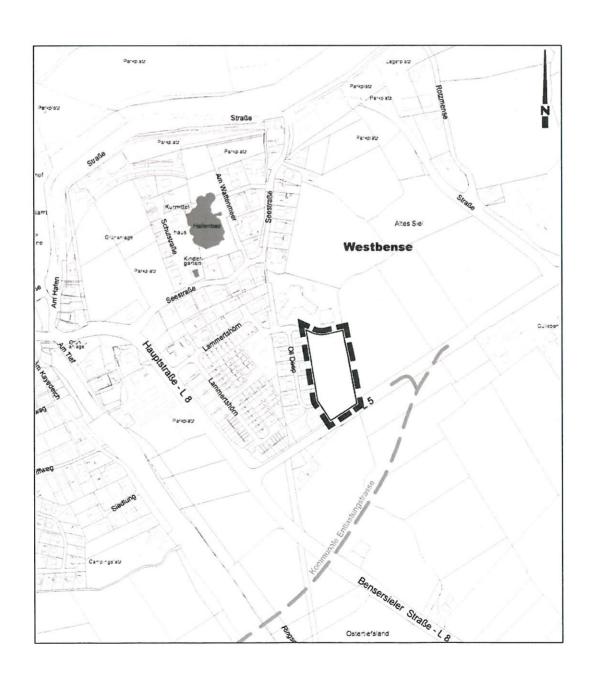
# Samtgemeinde Esens

# 86. Änderung des Flächennutzungsplan Stadt Esens, Ortsteil Bensersiel

Darstellung einer Wohnbaufläche

# Begründung mit Umweltbericht



# **INHALT**

1	GR	UNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG	3
	1.1 1.2	Anlass und Ziel der Planung	
2	PLA	ANERISCHE VORGABEN	4
	2.1	Landesraumordnungsprogramm	4
	2.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM	
	2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	5
3	BES	STANDSSTRUKTUREN	6
	3.1	BESTAND	6
	3.2	ERSCHLIEBUNG	
	3.3	IMMISSIONEN	6
4	DA	RSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
5	UM	WELTBERICHT	8
	5.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	8
	5.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	
	5.2.		
	5.2.		
	5.3	Umweltprüfung	
	5.3.		
	5.3.		
	5.3.		
	5.3.		
	5.3. 5.3.		10
	5.3.		
	5.3.		10
	5.3.	v a	
	5.3.		
	5.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN	
	MÖGLICHKEITEN		11
	5.5	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	
	5.5.		
	5.5.		
	5.6	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	
	5.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	
	5.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	
6	VE	R- UND ENTSORGUNG	
	6.1	Oberflächenentwässerung	
	6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	
	6.3	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	16
7	HINWEISE		
	7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	
	7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	
	7.3	ALTLASTEN	
8	VE	RFAHRENSSTAND	18

# 1 Grundlagen der Planaufstellung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Es soll die Freifläche südlich des Kurheimes in die Wohnbebauung einbezogen werden. Die westlich der Freifläche angrenzende Siedlung Oll Deep wird mit dieser Planung – wie bereits seit langem vorgesehen - erweitert. Die Erschließung soll über die Fortsetzung der Wohnstraße Oll Deep mit Anschluss an die alte Landesstraße 5 "Westbense" erfolgen.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird 2 Bereiche überdecken:

- 1. den Bebauungsplan Nr. 10 "Lammertshörn Ost" (der nicht bekannt gemacht wurde), aber bereits vollständig bebaut ist und
- 2. die östlich gelegene Freifläche

Mit dem Verfahren wird der alte Bebauungsplan Nr. 10 überdeckt und in die Planung mit der Freifläche integriert. Auf diesem Wege können die verfahrensrechtlich offenen Fragen geheilt werden. Zudem bietet sich ein gemeinsamer Bebauungsplan beider Bereiche wegen der zusammenhängenden städtebaulichen Konzeption bzw. Erschließung an. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses Vorhabens ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wobei der Änderungsbereich nur die Freifläche umfasst.

Mit der Planung will die Stadt die bisher nur zum Teil realisierte Planung fertig stellen, neben dem Angebot von neuen Wohnbauflächen soll vor allem die verkehrliche Infrastruktur abgeschlossen werden. Nach Fertigstellung der Entlastungsstraße ist insbesondere das Kurheim verkehrlich direkt an das überörtliche Straßennetz anzuschließen. Die relativ wenigen neuen Baugrundstücke dienen der mittelfristigen Angebotsplanung für die nächsten Jahre in Bensersiel. Die Infrastrukturmaßnahmen und –kosten sind in diesem Fall begrenzt, da sie der Fertigstellung einer begonnenen und bisher nicht abgeschlossenen Bebauung bzw. Erschließung dienen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Vervollständigung einer bereits vor etwa 20 Jahren begonnenen Planung und Bebauung. Hier wird die Wohnbebauung mit wenigen Grundstücken abgeschlossen. Zudem wird mit Vollendung der Planstraße auch ein verkehrlicher sinnvoller Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz, nach Fertigstellung der kommunalen Entlastungsstraße, geschaffen und es wird das Mutter-Kind-Heim verkehrlich besser erschlossen. Insofern ist der Aufwand an Infrastrukturmaßnahmen relativ gering und auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung vertretbar.

## 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Freifläche südlich des Kurheimes.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,85 ha.

# 2 Planerische Vorgaben

## 2.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm hat südlich des Plangebietes ein Vorranggebiet "Natura 2000" (Vogelschutzgebiet) festgelegt.

Das LROP enthält keine Ziele der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen.

# 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Esens ist in dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 als Grundzentrum festgelegt worden. Ihr sind die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen, zudem ist sie als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt.

Die dem Grundzentrum Esens (Ortschaft Esens) zugewiesenen Raumfunktionen sind allerdings für den Ortsteil Bensersiel nicht relevant.

Zeichnerisch sind dem RROP folgende Festlegungen zu entnehmen:

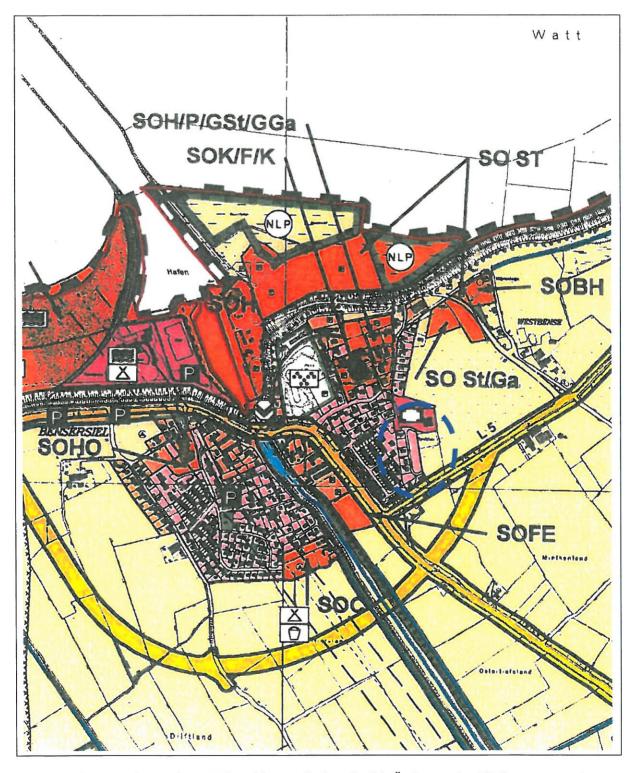
- Unmittelbar südlich des Plangebietes ist die Landesstraße 5 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung festgelegt; zudem ist die Trasse der neuen kommunalen Entlastungsstraße bereits dargestellt.
- Der Ort Bensersiel ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt und als Nordseeheilbad anerkannt.
- Südlich der kommunalen Entlastungsstraße ist ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt.

Das RROP enthält keine Ziele der Regionalplanung, die der Planung entgegenstehen.

# 2.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



Die Ausweisung eines Wohngebietes erfordert die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie wird im Parallelverfahren zum Verfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

### 3 Bestandsstrukturen

#### 3.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Freifläche, die z.T. als Bolzplatz genutzt wird.

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt. Im Norden liegt das Kurheim und westlich grenzt Wohnbebauung an.

Südlich verläuft die Straße "Westbense" L 5, und anschließend die neue kommunalen Entlastungsstraße von Bensersiel.

## 3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die (alte) Landesstraße L 5 erschlossen beziehungsweise über die Wohnstraße "Oll Deep".

Mit dieser Planung erhält auch das Kurheim eine zusätzliche Erschließung.

#### 3.3 Immissionen

Die L 5 verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes. Zwischenzeitlich ist die kommunale Entlastungsstraße für Bensersiel in Verkehr genommen worden, sie verläuft etwa 150 m südlich der straßenseitigen Baugrenze. Zur Analyse der Situation wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan "Oll Deep"). Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden im südlichen Bereich des Plangebietes geringfügig überschritten, nachts sind hier deutlichere Überschreitungen zu verzeichnen. Die Prüfung zu baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) ergab, dass wegen der relativ geringen Belastung keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen besteht (vgl. Ergebnisse der Rasterlärmkarten - Anhang der Begründung zum Bebauungsplan).

Im Jahr 2003 hat die Stadt Esens ein Immissionsgutachten zu landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen in Auftrag gegeben, die damalige Situation trifft nach Kenntnis der Stadt Esens auch noch heute zu: "Nach Maßgaben der GIRL ist eine städtebauliche Entwicklung mit der Nutzung als Wohngebiet (WA, WR, MI) immissionsschutzrechtlich in den Bereichen vertretbar, in denen ein IW von 0,10 (entspricht einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 der Jahresstunden) nicht überschritten wird. Alle Flächen, die höhere Geruchsstundenhäufigkeiten aufweisen, sollten von einer entsprechenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden." (aus: - Immissionsschutzgutachten – zum Entwicklungskonzept Bensersiel-Ost der Stadt Esens, Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Oldenburg, den 30.09.2003, S. 8 und 9, Anhang der Begründung zum Bebauungsplan) Die Werte liegen im Plangebiet unter 0,10, somit ist die Planung hinsichtlich der potentiellen Geruchsimmissionen umsetzbar.

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 "Biogasanlage L 5/Meedhammer Weg" rechtskräftig, der die Errichtung einer Biogasanlage vorsieht. Die Entfernung zwischen Biogasanlage und Plangebiet Nr. 10 beträgt über 350 m. Daher sind Geruchsbelästigungen auszuschließen. "Bei den Untersuchungen zu den Lärmimmissionen und den Ausbreitungsrechnungen für Gerü-

che wurde bereits eine Ortserweiterung vom Kurheim um ca. 100 in in Richtung Osten berücksichtigt. Hierbei wurde bereits der höhere Schutzstatus eines Kurgebietes im Vergleich zu einem Reinen Wohngebiet als Beurteilungsmaßstab für eine Ortserweiterung zugrunde gelegt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kurgebiete werden um als 7 dB(A) unterschritten. Die Ausbreitungsrechnungen der Gerüche der geplanten Biogasanlage ergaben, dass die Zusatzbelastung an allen nächstgelegenen Wohnhäusern, der Kurklinik und der Grenze der Ortsranderweiterung sicher unter der Irrelevanzgrenze liegen." (S.11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17)

# 4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche W dargestellt.

Mit der Anbindung des Gebietes an die Landesstraße (und indirekt an die kommunale Entlastungsstraße) wird auch die Anbindung an das Kurheim verbessert.

### 5 Umweltbericht

Bestandteil des Umweltberichtes ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 "Lammertshörn Ost" aus dem Jahr 1992, welcher das Plangebiet bereits mit einbezogen hat.

# 5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Wohnsiedlung Oll Deep soll nach Osten erweitert werden, zu diesem Zweck wird eine Freifläche überplant. In die Betrachtung wird auch der bereits errichtete westliche Siedlungsteil einbezogen, da für ihn noch Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

# 5.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

# 5.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wittmund macht zu dem Plangebiet keine Aussagen.

# 5.2.2 Aussagen des Landschaftsplan

Die Stadt Esens verfügt über keinen Landschaftsplan.

### 5.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende "Kriterien" zu berücksichtigen:

## 5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert:

#### Tiere

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung im Mai 2011 nicht festgestellt.

## Pflanzen

Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits vollständig bebaut. Im Nordosten der Freifläche befindet sich ein Sportrasenplatz, ansonsten stellt sich das Plangebiet im wesentlichen als intensiv genutzte Grünlandfläche dar. Im Süden der Fläche wird das Grünland durch Fahrspuren und Bodenablagerungen überlagert.

Ansonsten wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 "Lammertshörn Ost" aus dem Jahr 1992 verwiesen, welcher das Plangebiet bereits mit einbezogen hat.

#### Boden

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung und hohen Versiegelung des Bodens.

#### Wasser

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung.

#### Luft

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

#### Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

Die Planung wird nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

#### Landschaftsbild

Die vorgesehene Planung führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation. Allerdings ist das Plangebiet baulich im Westen durch die Wohnbebauung und im Norden durch das Kurheim vorgeprägt.

#### Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind nicht zu erwarten.

## 5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Südlich der kommunalen Entlastungsstraße liegt das Vogelschutzgebiet V 63 "Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens", es ist als Teil des europäischen Netz "Natura 2000" ausgewiesen. Es wird zudem auf die Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 30.09.2010 verwiesen.

Die Ziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht berührt.

#### 5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

# 5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.