

### **5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

### **5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Innerhalb der Planänderung werden allerdings keine Möglichkeiten gesehen, konkrete Maßnahmen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

### **5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreis Wittmund sind oben bereits im einzelnen aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

### **5.3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### **5.3.9 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen sind.

### **5.3.10 Bestandsaufnahme und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn Ost“**

Es wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn Ost“ aus dem Jahr 1992 verwiesen, welcher das Plangebiet bereits mit einbezogen hatte.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10 „Lammertshörn Ost“ aus dem Jahr 1992 hat das aktuelle Plangebiet bereits einbezogen. Es wurde ein Kompensationsdefizit für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 und die neue Planung ermittelt. Im Ergebnis wird eine Ersatzfläche von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> für beide Plangebiete ermittelt (vgl. Seite 14 des Grünordnungsplanes), allerdings nicht umgesetzt.

Da bereits die damalige Eingriffsbetrachtung nicht den Anforderungen entsprach, wird die gesamte Fläche nach dem Städtetag-Modell bilanziert.

Für den bebauten Bereich wird die Bestandsaufnahme aus dem Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Die Bestandsfläche ist als sonstiges, artenarmes mesophiles Grünland einzustufen.

Die heutige Freifläche besteht aus einer Rasensport- und Freizeitfläche, südlich wird ein Teil der verbleibenden Fläche für den Maibaum (mit gemähtem Bereich) genutzt. Dieser Flächenbereich ist als Extensivrasen einzustufen. Im Süden wird die Fläche von einem Weg in Fortsetzung der Straße Oll Deep und von Bodenaufschüttungen geprägt. Entlang der Landesstraße ist bereits ein bepflanzter Wall angelegt worden.

Entlang der Ostgrenze verläuft ein tiefer Entwässerungsgraben.

#### 5.4 **Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten**

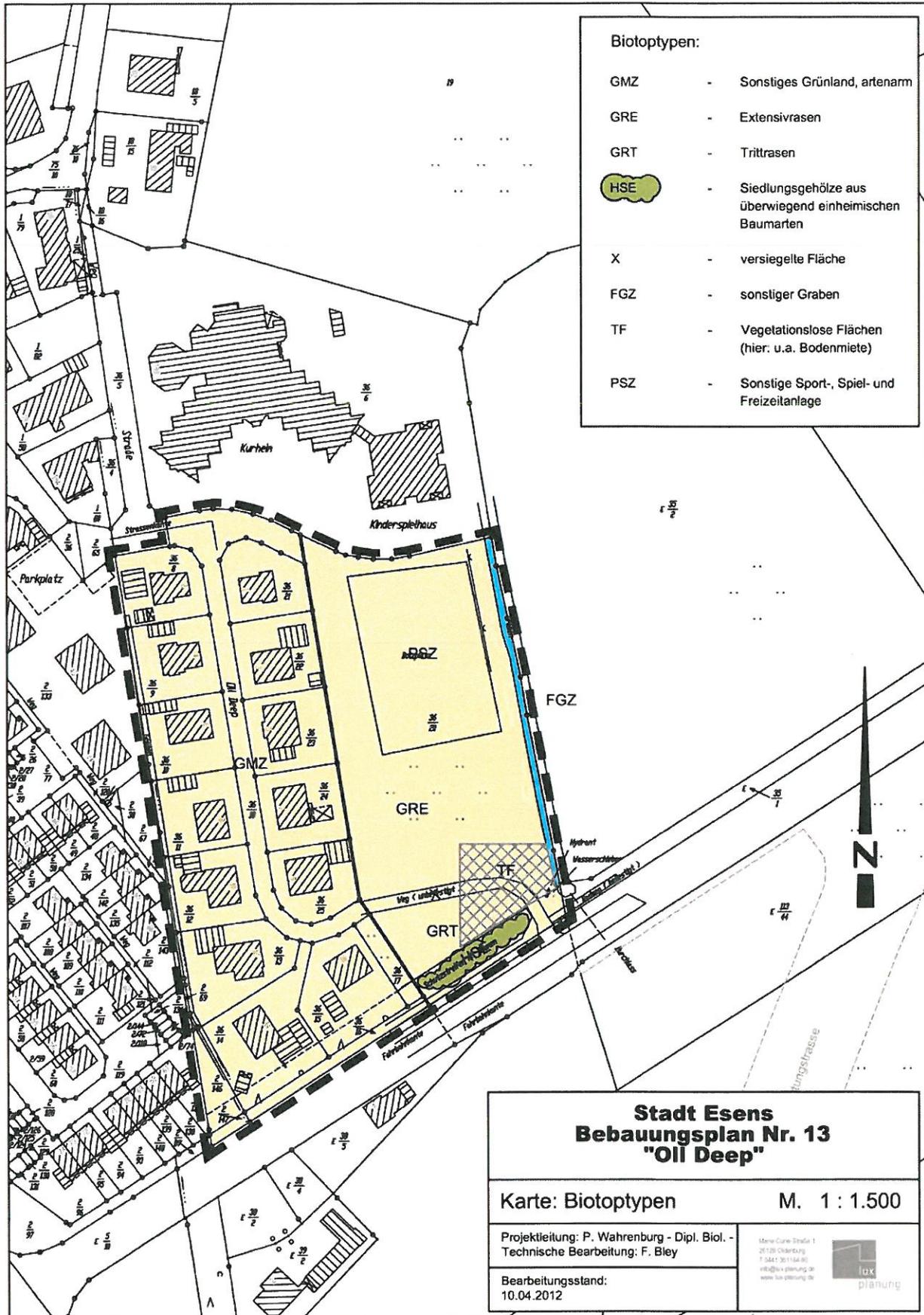
Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Städtetag-Modell. Die einzelnen Biotypen werden wie folgt bewertet:

##### Bestand

Artenarmes, mesophiles Grünland (bereits überbauter Bereich)	Wertfaktor 3
Extensivrasen	Wertfaktor 2
Trittrassen	Wertfaktor 1
Sportplatz	Wertfaktor 1
Weg und Bodenmiete	Wertfaktor 1
Bepflanzter Wall	Wertfaktor 3
Graben	Wertfaktor 2

##### Planung

Allgemeines Wohngebiet versiegelt	Wertfaktor 0
Allgemeines Wohngebiet unversiegelt	Wertfaktor 1
Verkehrsfläche	Wertfaktor 0
Pflanzfläche	Wertfaktor 3
Graben	Wertfaktor 2



In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotop	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Wertseinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Wertseinheit)
Artenarmes, mesophiles Grünland	11.500 / 3	34.500	Wohngebiet zu 45 % versiegelt	7.065 / 0	0
Extensivrasen	4.100 / 2	8.200	Wohngebiet unversiegelt	8.635 / 1	8.635
Sportplatz	2.300 / 1	2.300	Verkehrsfläche	3.000 / 0	0
Bepflanzter Wall	400 / 3	1.200	Pflanzflächen	900 / 3	2.700
Trittrassen/ Weg/Bodenmieten	1.700 / 1	1.700			
			Spielplatz	400 / 1	400
Graben	200 / 2	400	Graben	200 / 2	200
Summe	20.200 m <sup>2</sup>	48.300	Summe	20.200 m <sup>2</sup>	11.935
<b>Kompensationsbedarf:</b>					<b>36.365 WE</b>

Der Kompensationsbedarf von 36.365 WE soll auf einer Fläche von 3,49 ha in der Gemarkung Sterbur, Flur 5, Flurstücke 1 und 26 nachgewiesen (vgl. Kartenauszug auf der nächsten Seite) werden. Derzeit laufen die Verkaufsverhandlungen, falls sie scheitern erfolgt die Kompensation durch Ablösung im Flächenpool der Flächenagentur Landkreis Wittmund / Friesland.

Die Herrichtung der Fläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

### Kompensationsfläche (Gemarkung Sterbur, Flur 5, Flurstücke 1 und 26)



#### 5.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Besiedlung der Freifläche mit Wohnbebauung vor. Als Auswirkung der Planung ist eine hohe Versiegelung anzusehen. Es wird sich das Ortsbild im unmittelbaren Umfeld geringfügig verändern.

##### 5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Plangebiet ist teilweise bebaut, hier sind keine Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar. Zur Eingrünung werden an der Südseite Pflanzflächen festgesetzt.

##### 5.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele der Planung, die vorhandene Wohnbebauung nach Osten auszuweiten, ist städtebaulich und verkehrlich sinnvoll. Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier stehen bereits teilweise erschlossene Flächen zur Verfügung, die Erweiterung ist aus städtebaulicher Sicht als bauliche Abrundung zu sehen.

## **5.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

## **5.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, fachgerecht durchgeführt wurden. Des Weiteren ist die dauerhafte Unterhaltung zu prüfen.

## **5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Samtgemeinde Esens bzw. die Stadt Esens möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung die vorhandene Wohnsiedlung Oll Deep erweitern.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde v. a. auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zum damaligen GOP und auf eine eigene Geländeaufnahme zurückgegriffen. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planänderung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Eingriff wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Der erste Bauabschnitt der Straße „Oll Deep“ ist bereits realisiert. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle in nördlicher Richtung entwässert. Diese Kanäle sollen mittels „Notüberlaufleitungen“ an die geplanten Kanäle im zweiten Bauabschnitt angebunden werden. Sollte es zu einem Rückstau in den Kanäle im ersten Bauabschnitt kommen, könnten diese Wassermengen über den neuen Regenwasserkanal des zweiten Bauabschnittes in den Vorfluter abgeleitet werden.

Das gesammelte Oberflächenwasser sollte im Bereich der zukünftigen Zufahrt ins Wohngebiet an den angrenzenden Vorfluter angeschlossen werden. Die Wasserstände im Vorfluter sind bei der Berechnung der Sohlagen zu berücksichtigen. Die Einleitstelle ist entsprechend mit Sohl- und Böschungspflaster zu befestigen. Die Entwässerung dieser Erweiterung wird komplett zum neuen Durchlass unter der L 5 ausgerichtet werden, damit diese durch die neue Vorflut Richtung Süden erfolgt. Unter anderem wurde das Einzugsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 in den Berechnungen zum Bau der kommunalen Entlastungsstraße bereits berücksichtigt.

Die Entwässerungsplanung wird unter Einbeziehung der bereits erstellten Planstraße „Oll Deep“ im Zuge der Erschließungsplanung vorgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Sielacht Esens abgestimmt.

Im Bereich der geplanten Zufahrt sind Abstimmungen hinsichtlich der Lage der Entwässerungskanäle mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich erforderlich.

### **6.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

### **6.3 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert, da das Gebiet unmittelbar an bebauete Bereiche anschließt.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

### **7.3 Altlasten**

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

## 8           **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am 09.06.2011 die Aufstellung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am 07.06.2012 die Auslegung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 23.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am .. .. ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Esens, den .. .. ....

.....

Samtgemeindebürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Oldenburg, den 05.09.2012

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

