

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m ² / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
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 ²	48.300	Summe	20.200 m ²	11.935
Kompensationsbedarf:					36.365 WE

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)



6.5 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.

6.5.1 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.

6.5.2 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.

6.6 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.

6.7 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.

6.8 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.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Am östlichen Randes des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Es wird hier im Plangebiet ein 3 m breiter Gewässerräumstreifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Esens festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

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.

7.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

7.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

Die südöstlich verlaufende Versorgungsleitung DN 150 wird gesichert. Die Versorgungsleitung DN 100 im südlichen Plangebiet ist im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten bzw. ggfs. in Abstimmung mit dem OOWV zu verlegen.

7.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

7.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wittmund.

7.6 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

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

8.2 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.

8.3 Altlasten

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

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß niedersächsischem Straßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

9.2 Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

10 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 20.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Oll Deep“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am 03.07.2011 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Esens, den

.....

Bürgermeister

.....

Staddirektor

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



M. Lux -Dipl. Ing.-

P. Wahrenburg –Dipl. Biol.- (Umweltbericht)

Zusammenfassende Erklärung

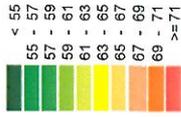
Stadt Esens
Bebauungsplan "Oil Deep"

Rasterkarte tags

Karte
1

Verkehrslärm Tagzeitraum

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung



Maßstab 1:1500



Maßstabstraße 1
22423 Cuxhaven
T 0483 381124-30
F 0483 381124-33
E bew@stet.planning.de
www.stet.planning.de



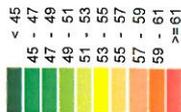
Stadt Esens
Bebauungsplan "Oil Deep"

Rasterkarte nachts

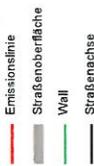
Karte
2

Verkehrslärm Nachtzeitraum

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung



Maßstab 1:1500



Marie-Curie-Str. 1
21123 Osterburg
Tel. 04131 1112-10
Fax 04131 1112-19
kuesten@lup-planning.de



Stadt Esens
Bebauungsplan "Oil Deep"

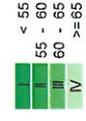
Rasterkarte tags

Karte
3

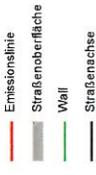
Verkehrslärm

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Pegelwerte tags
in dB(A)



Zeichenerklärung



Maßstab 1:1500



Albrecht-Gaule-Straße 1
49141 Esens
F: 041 931104-90
iux@iux-planung.de

