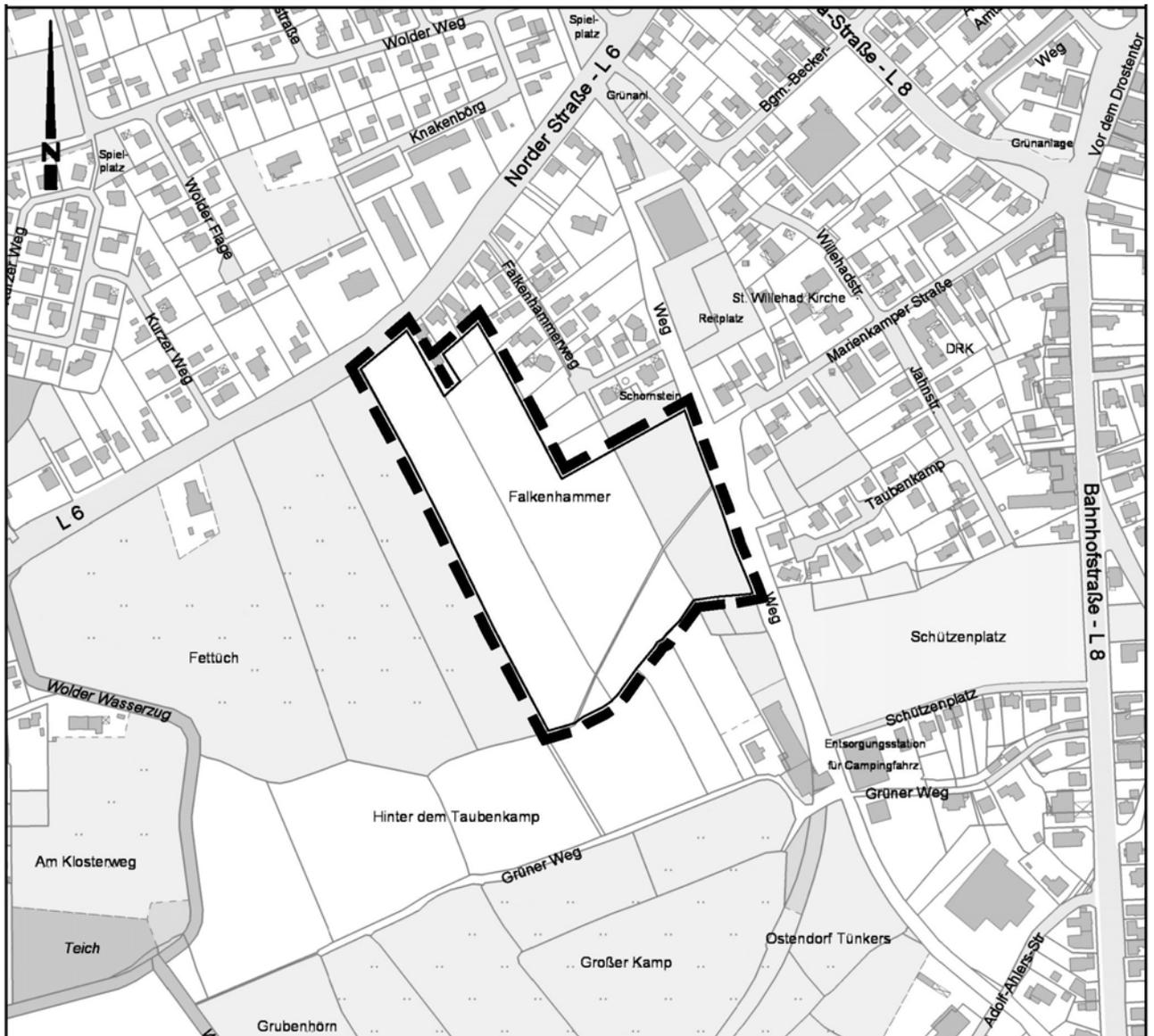


# Stadt Esens

## Bebauungsplan Nr. 75 „Falkenhamm“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung mit Umweltbericht



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	5
2.2	SATZUNG GEMÄß § 34 BAUGB.....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>7</b>
3.1	BESTAND.....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	7
3.3	IMMISSIONEN.....	7
3.3.1	Verkehrslärm.....	7
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
4.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	9
4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	10
4.3	GRÜNFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG.....	10
4.4	VERKEHRSLÄCHEN.....	11
4.5	SCHALLSCHUTZ.....	11
4.6	SPIELPLATZ.....	12
4.7	ENERGIEVERSORGUNG.....	12
4.8	FLÄCHENBILANZ.....	13
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO.....</b>	<b>14</b>
5.1	AUßENWANDFLÄCHEN.....	14
5.2	NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN.....	14
5.3	DACHFORMEN, DACHNEIGUNGEN UND DACHFARBE.....	14
5.4	DACHAUFBAUTEN.....	15
5.5	EINFRIEDUNGEN.....	15
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>16</b>
6.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG.....	16
6.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	16
6.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplans.....	16
6.2.2	Aussagen des Landschaftsplan.....	16
6.3	UMWELTPRÜFUNG.....	16
6.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	16
6.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	17
6.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	17
6.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	18
6.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	18
6.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie.....	18
6.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne.....	18
6.3.8	Luftqualität.....	18
6.3.9	Wechselwirkungen.....	18
6.3.10	Bestandsaufnahme.....	18
6.4	EINGRIFFSBEWERTUNG.....	19
6.5	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND EINGRIFF.....	20
6.6	KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	23
6.6.1	Fläche Insenkreuz.....	23
6.6.2	Kompensationsflächen Sterbur.....	26
6.6.3	Verbleibender Kompensationsbedarf.....	28
6.7	WALLHECKENKOMPENSATION.....	28
6.8	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG.....	29
6.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	29
6.8.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
6.9	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN.....	29

6.10	MABNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN .....	29
6.11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	29
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>30</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	30
7.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	30
7.3	WASSERVERSORGUNG.....	30
7.4	TELEKOMMUNIKATION.....	30
7.5	ABFALL .....	30
7.6	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	30
<b>8</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>31</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	31
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	31
8.3	ALTLASTEN .....	31
8.4	WALLHECKEN .....	32
8.5	WÄRMESTANDARD .....	32
<b>9</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>33</b>
9.1	SICHTFELDER.....	33
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>33</b>

## **ANHANG:**

Rasterlärmkarten zum Verkehrslärm (tags, nachts und Lärmpegelbereiche)

---

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Am westlichen Ortsrand der Stadt Esens soll auf landwirtschaftlichen Flächen ein neues Wohngebiet entstehen. Die Bebauung erfolgt in Ergänzung der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung um den Falkenhammer Weg. Es ist im Wesentlichen eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Zudem wird dem Aspekt der energiesparenden Bauweise besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieses Vorhabens ist zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bedarf ergibt sich aus der hohen Nachfrage nach Grundstücken. Bei der Stadt Esens liegen derzeit 140 Anfragen nach Baugrundstücken vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt verkehrsgünstig direkt über die Norderstraße L 6. Das Plangebiet liegt stadtnah, die Innenstadt sowie vorhandene Infrastruktureinrichtungen sind, auch zu Fuß oder per Rad, gut erreichbar.

Bei dem Vorhaben soll ein hoher Standard hinsichtlich des Wärmeschutzes umgesetzt werden. Es wird angestrebt, dass alle Wohnhäuser zumindest den Wärmestandard des Kfw-Effizienzhaus 70 erfüllen. Dies soll über die Kaufverträge gesichert werden. Beim Einsatz erneuerbarer Energien werden zumindest die gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Insofern wird den Anforderungen an den Umweltschutz Rechnung getragen.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Flächen westlich des Ostfriesland-Wanderweges bzw. der Wohnbebauung um den Falkenhammer Weg.

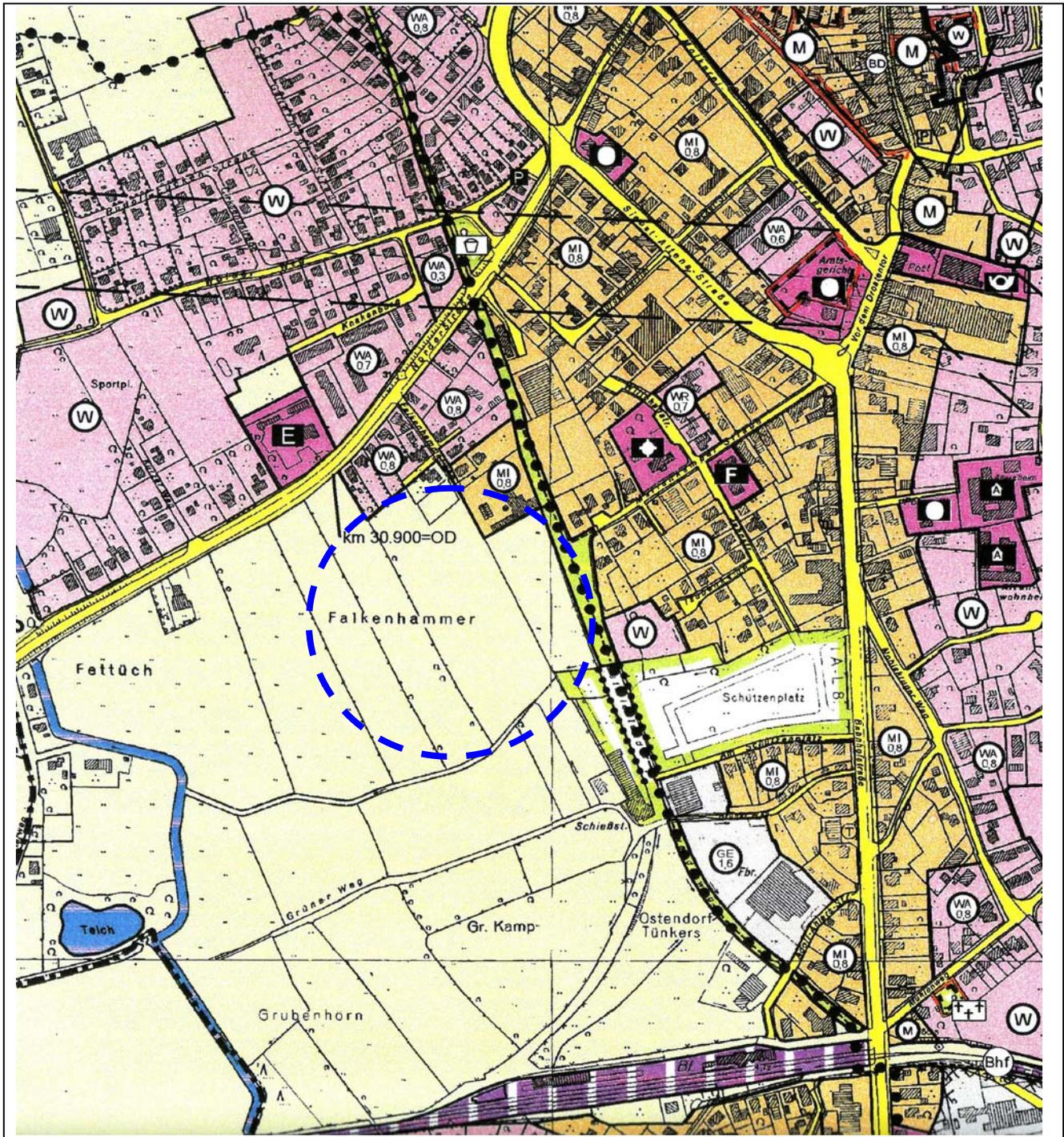
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4,3 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplanung

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

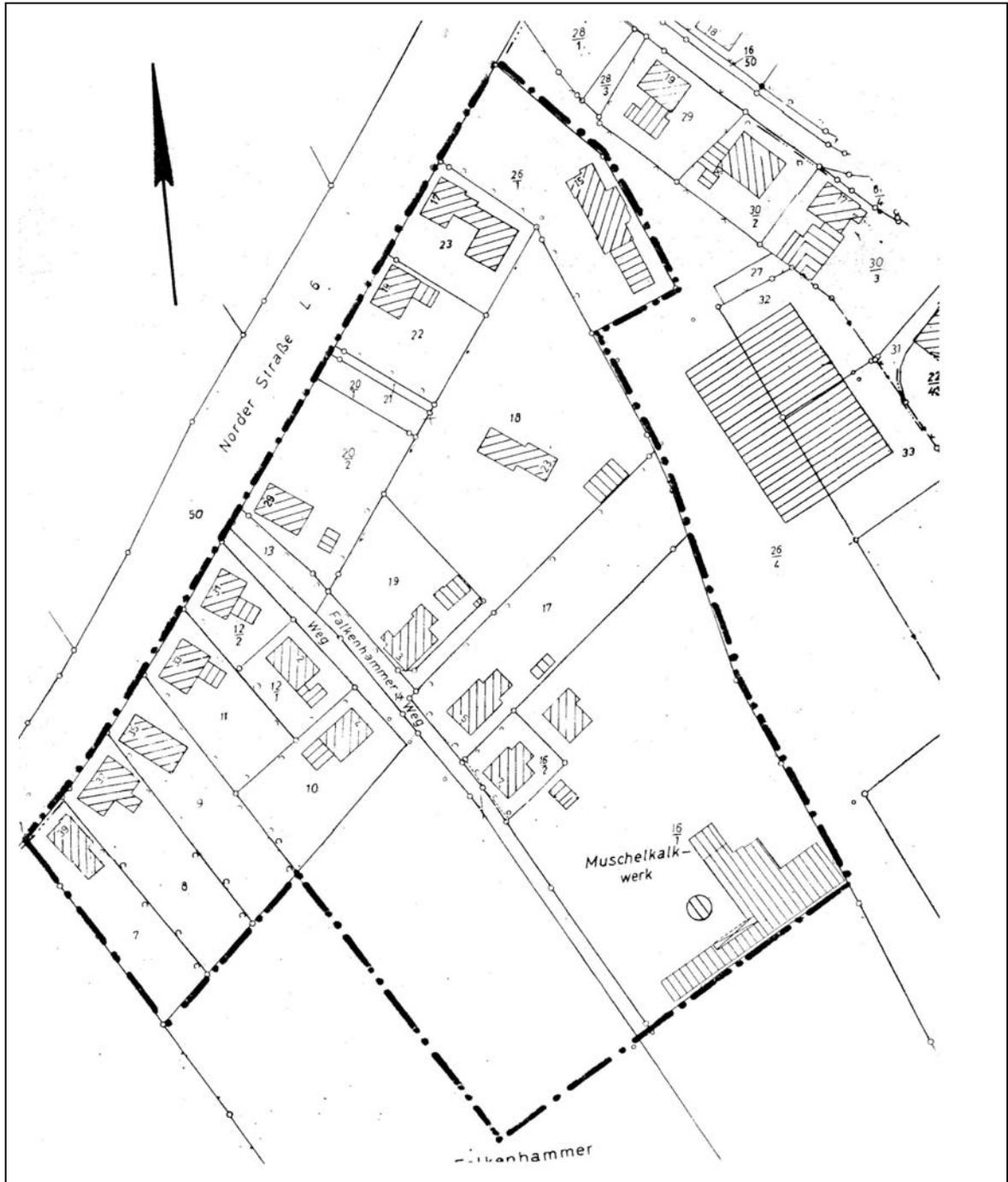
#### Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



Die Ausweisung eines Wohngebietes erfordert die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

## 2.2 Satzung gemäß § 34 BauGB

Das nordöstlich angrenzende Wohngebiet um den Falkenhammer Weg ist über eine Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil planungsrechtlich definiert, sie wurde 1979 beschlossen.



Ein kleiner Teilbereich im Südwesten (Gartenbereiche von 3 Wohngrundstücken) wird von dem Bebauungsplan überdeckt.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen, östlich angrenzend an die Wohnsiedlung Falkenhammer Weg. Im Osten und Süden wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt.

Das Plangebiet wird überwiegend als mit letztjährigem Getreideanbau intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Intensivgrünlandflächen dienen als Pferdeweide. Gehölzbestände kommen im Bereich des Plangebietes in unterschiedlichen Ausprägungen vor. Entlang der westlichen Flurgrenze verläuft eine Wallhecke, deren Wallkörper durchgängig gut ausgeprägt ist. Allerdings ist diese ebenso wie die weitere Wallhecke in ihrem nördlichen Teil gehölzfrei, bei den südlich gelegenen Abschnitten handelt es sich um eine Baum-Wallhecke, die östliche Grenze des Plangebietes wird von einer Alt-Baumreihe aus Roterle und Weidenarten -außerhalb des Plangebietes gelegen- gesäumt.

Nördlich verläuft die Straße Norderstraße (L 6).

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Landesstraße (L 6) erschlossen.

#### **3.3 Immissionen**

##### **3.3.1 Verkehrslärm**

Die Landesstraße (L 6) verläuft unmittelbar nördlich des Plangebietes. Zur Analyse der Situation wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Die L 6 war östlich von Esens sonntags mit 3.908 Fahrzeugen in 24 Stunden (DTV sonntags) belastet. Zur Ermittlung der Belastungszahlen wurde ein Prognosewert für einen Zeitraum von 20 Jahren (Jahr 2030) eingestellt. Es wird eine jährliche Verkehrszunahme von 0,5% unterstellt. Es werden die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2000 auf das Jahr 2030 hochgerechnet: Es ergibt sich ein Prognosewert von 4.494 Kfz/24 Std.. Dieser Wert wird auf 4.500 Kfz/24 Std. aufgerundet in die Berechnung eingestellt. Der Lkw-Anteil wird aus der vorliegenden Verkehrszählung übernommen, er beträgt 5,7% tags und 13,7% nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde stadtauswärts 70 km/h und stadteinwärts mit 50 km/h eingestellt.

##### Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Werte werden im nur nördlichen Bereich des Plangebietes überschritten, nachts sind hier deutlichere Überschreitungen zu verzeichnen. In Höhe der straßenseitigen Baugrenze liegen die Beurteilungspegel bei etwa 63 dB(A) tags und bei 57 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte tags werden bei freier Schallausbreitung nach 40,0 m tags und nach 60,0 m nachts eingehalten.

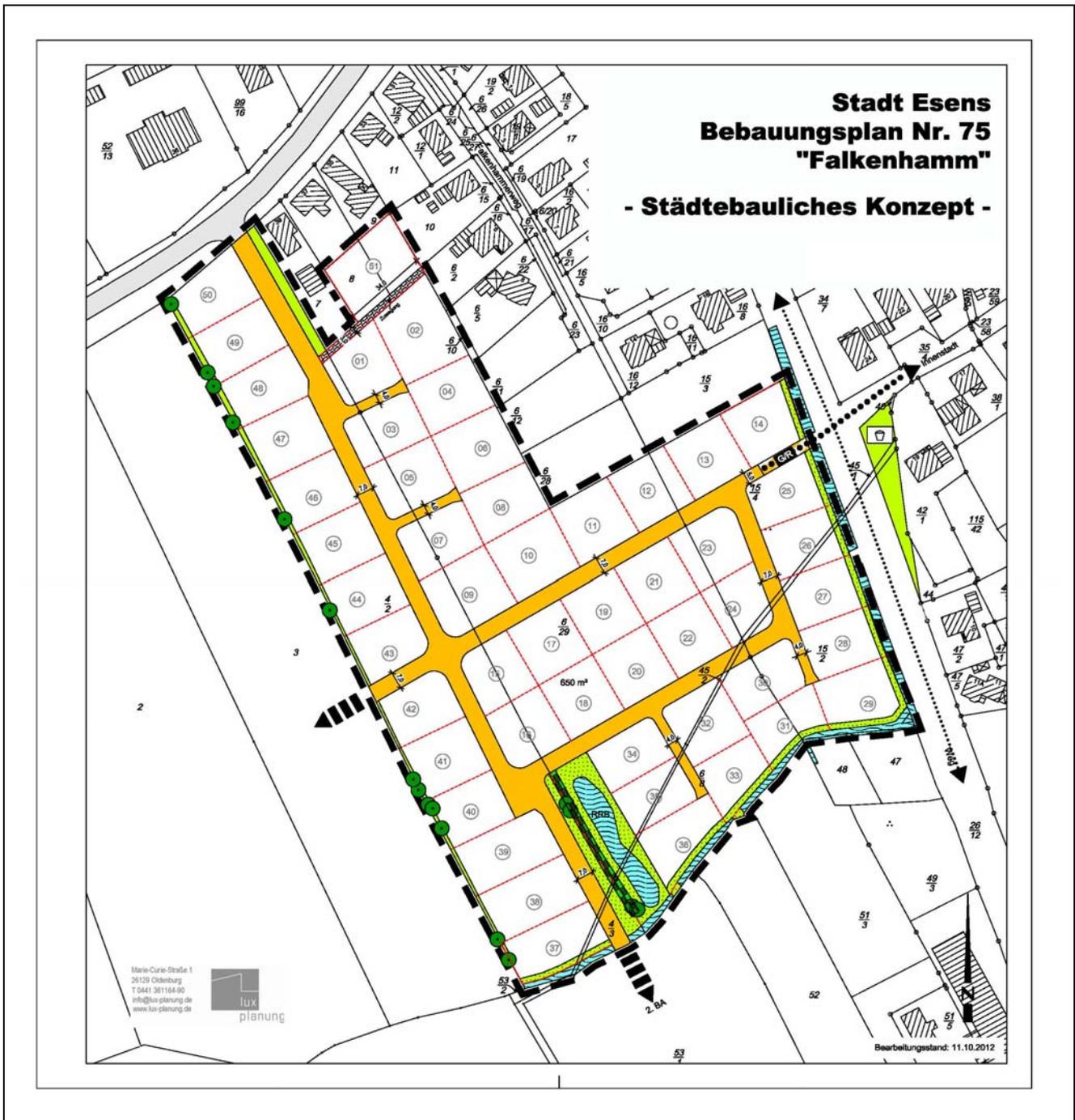
Es ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz erforderlich sind (vgl. auch Kap. 4.4).

Die Ergebnisse sind den Rasterlärnkarten im Anhang der Begründung zu entnehmen.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung der neuen Siedlungsflächen erfolgt über eine Wohnsammelstraße ausgehend von der Norderstraße. Im Weiteren wird das Plangebiet über eine ringförmige Planstraße mit kleinen Stichstraßen erschlossen. Nach Süden ist eine Erweiterungsmöglichkeit über die Fortführung der Wohnsammelstraße vorgesehen.



Das Plangebiet ist z.T. von Wallhecken mit wenig Gehölzbewuchs gegliedert, eine Wallhecke wird überplant.

In der Wohnsiedlung sollen Einfamilienhäuser entstehen. Im Süden ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

## 4.2 Allgemeine Wohngebiete

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen („nicht Bestandteil“ des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Dies sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Die Nutzungskennziffern orientieren sich an der benachbarten bzw. vorhandenen Wohnbebauung. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, es ist höchstens ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig.

Die Zahl der Wohnungen wird auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngrundstück begrenzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### Höhenfestsetzungen

Die Firsthöhe der vorhandenen Wohnhäuser wird mit höchstens 9,00 m übernommen, ebenfalls die Traufhöhe von 3,60 m. Die Traufhöhen werden am unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks gemessen. Bei einhäufiger Bauweise sind bis 5,20 m, mit Ausnahme der Dachaufbauten, zulässig. Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen wird die Traufhöhe auf max. 3,00 m festgesetzt.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

### Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt. Sie sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, ausgenommen davon sind die Stichwege. Garagen, Carports und Stellplätze haben zur Eingrünung in den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, wenn diese Grenze an öffentliche Verkehrsflächen der Stichwege bzw. Grünflächen anschließt.

## 4.3 Grünflächen und Begrünung

Im Eingangsbereich wird an der Wohnsammelstraße in Abgrenzung zum vorhandenen Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese ist vollflächig zu bepflanzen.

Ansonsten wird die westlich gelegene Wallhecke, die nur lückig mit Gehölzbestand versehen ist, als zu erhalten festgesetzt. Ebenfalls wird der südlich gelegene Abschnitt der mittigen Wall-

hecke festgesetzt, dieser Abschnitt ist mit Baumbestand versehen. Zudem werden die umliegenden Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In Ergänzung wird östlich in unmittelbarem Anschluss ein naturnahes Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein tiefer Gemeindegraben, hier wird ein 5,00 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Auf der östlichen Plangebietgrenze wird entlang des dortigen Grabens ein 2,50 m breiter Gewässerräumstreifen festgesetzt. Die Räumstreifen werden den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Esens und der Entwässerungsverbände belastet. Der Grabenräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der neuen Siedlung erfolgt von der Norderstraße (L 8) über eine neue Wohnsammelstraße, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung erschließt. Im Süden wird sie bis an die südliche Plangebietsgrenze fortgeführt, um eine potentielle Erweiterung zu ermöglichen. Nach Osten wird das Plangebiet über eine Ringstraße erschlossen.

Diese Planstraßen werden jeweils mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt, im Eingangsbereich werden 8,00 m vorgesehen um ausreichend Verkehrsfläche auch im Falle einer späteren Erweiterung vorhalten zu können.

Die Hinterliegergrundstücke werden über 4,00 m breite Stichwege erschlossen. An den Einmündungen werden Stellplätze für Abfallbehälter festgesetzt, da die Stichwege von Müllfahrzeugen nicht befahrbar sind. In das Plangebiet wurden zudem die Hinterliegergrundstücke Norderstraße Nr. 35 und 37 einbezogen, zur Erschließung wurde eine Zuwegung von 3,00 m Breite festgesetzt. Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke belastet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Zudem erfolgt in Verlängerung der Marienkamper Straße eine fußläufige Anbindung zum Ostfriesland-Wanderweg, um eine direkte Erreichbarkeit der Innenstadt und des geplanten Spielplatzes zu gewährleisten. Diese Achse wird an der Westseite für einen potentiellen weiteren Bauabschnitt mit einer Straßenverkehrsfläche fortgeführt. Derzeit gibt es keine konkreten Absichten zur Umsetzung eines solchen Bauabschnitts, zudem gibt es für die Flächen auch auf mittlere Sicht keine Verkaufsabsichten.

#### **4.5 Schallschutz**

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im straßenseitigen Bereich zur L 6 überschritten. In weiten Teilen des Plangebietes können die Orientierungswerte dagegen eingehalten werden.

In den kritischen Bereichen an der Norderstraße sind die Freiräume der Grundstücke durch Abschirmung der eigenen Wohnhäuser geschützt. In der Praxis dürfte dies nur für die beiden Grundstücke an der L 6 von Bedeutung sein, da weiter hinten liegende Wohngrundstücke durch die straßennahe Bebauung zusätzlich abgeschirmt werden.

Planungsrechtlich kann die Situation auf den straßenseitigen Grundstücken städtebaulich nicht gelöst werden. Die Einhaltung der Innenpegel wird somit über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gewährleistet. Da im Plangebiet wegen Lage (schmale Länge für Lärmschutzwand) keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind, werden im Bebauungsplan bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Es werden die Lärmpegelbereiche III bis IV gemäß DIN 4109 in der Planzeichnung festgesetzt (vgl. auch Rasterlärmkarte „Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109“):

1. Für die Bauflächen wird, gemessen von der Straßenmitte der „Norderstraße“ (L 6), passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 genügen.

2. Auf dem an der Norderstraße nächst gelegenen Grundstücken (40,00 m Tiefe gemessen von der straßenseitigen Baugrenze) von dürfen Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ sind diese einzuhausen. Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

3. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden.

#### **4.6 Spielplatz**

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die neue Wohnbebauung sowie für die in der Umgebung bereits bestehenden Wohnsiedlungen wird ein Bedarf für einen Spielplatz durch die Stadt Esens gesehen.

Daher wird am Ostfriesland-Wanderweg auf der Grünfläche (im Eckbereich zur Marienkamper Straße) ein Spielplatz eingerichtet.

#### **4.7 Energieversorgung**

Beim Wohnungsbau sind hinsichtlich der Erzeugung erneuerbarer Energien und Wärmedämmung Mindeststandards zu erfüllen. Der einzelne Bauherr kann auf seinem Grundstück z.B. Erdwärme, PV-Anlagen, ... bis hin zum Passivhaus verwirklichen. Die Stadt Esens begrüßt als Kommune die sich dem Klimaschutz verpflichtet ist, solche Anstrengungen.

Im Vorfeld der Planung wurden Möglichkeiten für zentrale Energieversorgung, wie die Errichtung eines BHKW's mit zentraler Wärmeversorgung in Betracht gezogen. Da als Einspeiser aber keine regenerativen Energien mit entsprechender Förderung (z.B. Biogas) in der Nähe zur Verfügung stehen, ist für ein begrenztes Baugebiet keine Wirtschaftlichkeit gegeben, zudem müsste ein Betreiber eine dauerhafte Wärmeversorgung absichern.

Es wird angestrebt, dass alle Wohnhäuser zumindest den Wärmestandard des Kfw-Effizienzhaus 70 erfüllen (vgl. Hinweis Nr. 5). Diesen Wärmestandard will die Stadt Esens als Verpflichtung in den Kaufverträgen festschreiben. Das bedeutet, dass die Häuser im Plangebiet höchstens 70% des Energieverbrauchs eines Standard-Energiesparhauses aufweisen dürfen.

#### **4.8 Flächenbilanz**

Plangebiet	4,33 ha
Allgemeine Wohngebiete (Grünflächen)	3,50 ha
Verkehrsflächen einschl. Geh-/Radwege	0,56 ha
Grünfläche mit Wallhecke	0,07 ha
Verkehrsgrünfläche	0,03 ha
Wallhecken	0,04 ha
Regenrückhaltebecken	0,08 ha
Graben	0,05 ha

## **5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Um die Einbindung in die offene Landschaft und das dörfliche Ortsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Die beziehen sich vor allem auf die Dachformen und Dachfarben und auf die Fassadengestaltung.

### **5.1 Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbbregister RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne.

Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

### **5.2 Nebengebäude und Garagen**

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen.

Die mindestens 1,00 m breiten Grundstückstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

### **5.3 Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe**

Zulässig sind Sattel-, Pult- und Walmdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dachneigungen von Gauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 15°

und dürfen höchstens 60° betragen.

Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drempehhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge sind.

Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

#### **5.4 Dachaufbauten**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum First darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

#### **5.5 Einfriedungen**

An den Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung**

Am westlichen Ortsrand der Stadt Esens soll auf landwirtschaftlichen Flächen ein neues Wohngebiet entstehen. Die Bebauung erfolgt in Ergänzung der nordöstlich gelegenen Wohnbebauung um den Falkenhammer Weg. Es ist eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Zudem wird dem Aspekt der energiesparenden Bauweise besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Erschließung erfolgt über die Norderstraße (L 6).

### **6.2 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.

#### **6.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans**

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

#### **6.2.2 Aussagen des Landschaftsplan**

Die Stadt Esens verfügt über keinen Landschaftsplan.

## **6.3 Umweltprüfung**

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

### **6.3.1 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 2012 nicht festgestellt.

#### **Pflanzen**

Die Eingriffsfläche wird überwiegend als Acker mit letztjährigem Getreideanbau intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerrandstreifen werden von einem artenarmen Brennessel-Beifußsaum besiedelt. Die südöstlich gelegenen Intensivgrünlandflächen werden als Pferdeweide genutzt und sind stark verbissen. Entlang der westlichen Flurgrenze verläuft eine Wallhecke, deren Wallkörper durchgängig gut ausgeprägt ist. Allerdings ist diese ebenso wie die weitere Wallhecke in ihrem nördlichen Teil gehölzfrei und ist dementsprechend als gehölzfreier Wall-

heckenwall zu bezeichnen. Bei den südlich gelegenen Abschnitten handelt es sich um eine Baum-Wallhecke, dominante Baumart ist die Stieleiche, die spärliche Strauchschicht besteht aus einzelnen Vertretern von Eingriffeligem Weißdorn, Eberesche, Gemeinem Holunder, Schlehe sowie Weidenarten. Die südöstliche Grenze des Plangebietes wird von einer Alt-Baumreihe aus Roterle und Weidenarten – außerhalb des Plangebietes gelegen - gesäumt.

#### **Boden**

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

#### **Wasser**

Die Grundwasserneubildung wird „mittel“ eingestuft. Die Lage der Grundwasseroberfläche bewegt sich zwischen 1,00-2,00 m.

#### **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 zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation. Die Wohnbebauung wird sich in Zukunft weiter nach Westen erstrecken.

#### **Biologische Vielfalt**

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

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

### **6.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

### **6.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

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

#### **6.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### **6.3.5 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.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll.

Es sollen Mindest-Wärmestandards zur Energieeffizienz für die Gebäude in den Kaufverträgen festgeschrieben werden.

#### **6.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Es liegt kein Landschaftsplan vor, ebenfalls liegen weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.3.8 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.

#### **6.3.9 Wechselwirkungen**

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

#### **6.3.10 Bestandsaufnahme**

##### **Biotoptypen**

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im April 2012 im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLÖ (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind aus der Karte „Biotoptypen“ ersichtlich.

Die Eingriffsfläche wird überwiegend als **Acker (A – Acker)** mit letztjährigem Getreideanbau intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zur Zeit weist insbesondere der östlich gelegene Acker eine überdeckende Mistauflage auf. Die Ackerrandstreifen werden von einem artenarmen Brennnessel-Beifußsaum mit Spreizender Melde (*Atriplex patula*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kleinblütigem Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*), Kriechender Quecke (*Elymus repens*) und Gewöhnlicher Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*) besiedelt.

Die Intensivgrünlandflächen werden als Pferdeweide genutzt und sind zum Untersuchungszeitpunkt stark verbissen. In geringem Maße zeigen sich neben allgemein vorbereiteten Wirtschaftsgräser Feuchtezeiger vorhanden, demgemäß handelt es sich um **Sonstiges feuchtes Intensivgrünland – GIF**.

Gehölzbestände kommen im Bereich des Plangebietes in unterschiedlichen Ausprägungen vor. Entlang der westlichen Flurgrenze verläuft eine Wallhecke, deren Wallkörper durchgängig gut ausgeprägt ist. Allerdings ist diese ebenso wie die weitere Wallhecke in ihrem nördliche Teil gehölzfrei und ist dementsprechend als **Gehölzfreier Wallheckenwall (HWO)** zu bezeichnen. Bei den südlich gelegenen Abschnitten handelt es sich um **Baum-Wallhecke (HWB)**, dominante Baumart ist die Stieleiche (*Quercus robur*), die spärliche Strauchschicht besteht aus einzelnen Vertretern von Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gemeinem Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*) sowie Weidenarten.

Die östliche Grenze des Plangebietes wird von einer **Alt-Baumreihe (HBA)** aus Roterle (*Alnus glutinosa*) und Weidenarten (*Salix spec.*) gesäumt (außerhalb des Plangebietes gelegen).

Im Nordosten angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung befindet sich eine **Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)** aus Roterle (*Alnus glutinosa*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hängebirke (*Betula pendula*), Gemeinem Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Weidenarten (*Salix spec.*).

Auf dem angrenzenden Grundstück hat sich aufgrund von Nutzungsaufgabe eine **Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)** eingestellt. Bestandsprägend ist die Große Brennnessel (*Urtica dioica*), begleitet von Land-Reitgras (*Calamagrostis epigaeus*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*).

Der **Nährstoffreiche Graben (FGR)** entlang der südliche Flurgrenze ist frisch unterhalten, zeichnet sich durch ein Trapezprofil aus. Wasserpflanzen sind mit Ausnahme von Wasserlinse (*Lemna minor*) nicht vorhanden, die Ufervegetation feuchter Standorte besteht überwiegend aus Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) und Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*). Der weitere Graben weist einen geringen Wasserstand auf und ist durch einen Saum aus Röhrichtvegetation gekennzeichnet, überwiegend Flatterbinse (*Juncus effusus*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigaeus*) und Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)

## 6.4 Eingriffsbewertung

### Biotoptypen

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt. Ackerrandstreifen sind aus wenigen, weit verbreiteten Pflanzenarten zusammengesetzt. Demgegenüber sind die Gehölzbestände, insbesondere die beiden Wallhecken und die Fließgewässer mit ihren struktur- und artenreicheren Randstreifen von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die Eingriffsfolgen auf Arten und Lebensgemeinschaften der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Vorhabenplanung sind nach der Umsetzung der erforderlichen Kompensation als gering zu bewerten.

### **Fauna**

Dem Plangebiet kommt mit Ausnahme der wertvollen Altbaum-Bestände (außerhalb des Plangebietes gelegen) aufgrund seiner Strukturarmut und der hohen Nutzungsintensität eine geringe Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Tierarten zu. Dem gemäß kann zugrunde gelegt werden, dass die im Plangebiet potentiell vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche zwar verdrängt werden, aber in der unmittelbaren Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen.

## **6.5 Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff**

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes und in einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Anteil der un bebauten Landschaft wird reduziert, es werden zusätzliche Flächen durch Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Der Untergrund überbauter oder versiegelter Flächen ist in vielen seiner ökologischen Funktionen beeinträchtigt und zum Teil auch irreversibel zerstört. Damit ist der Eingriff in den Boden in dem Umfang erheblich, da der Boden versiegelt wird.

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag-Modell angewandt. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

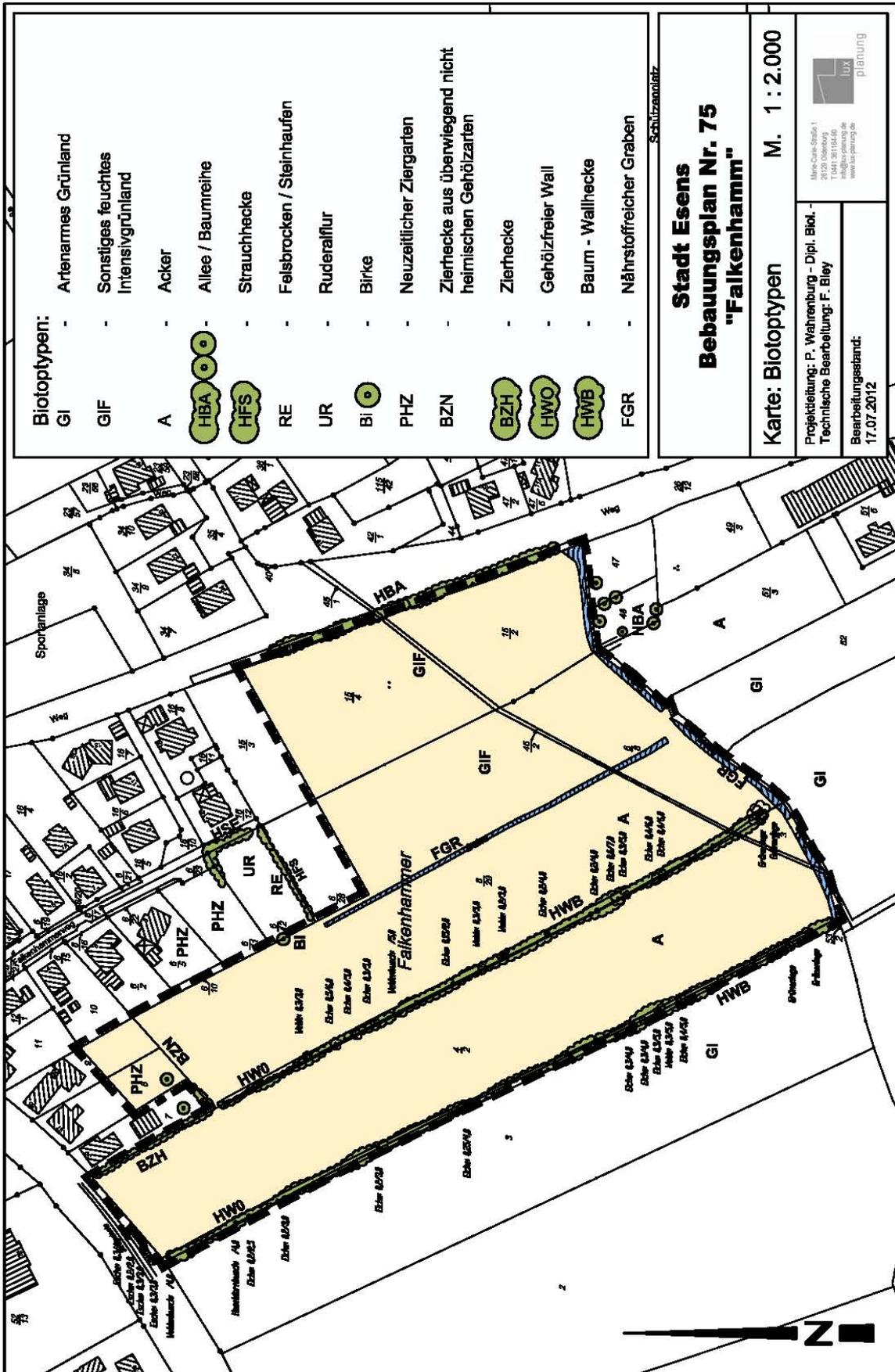
### **Bestand**

Acker	Wertfaktor 1
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	Wertfaktor 2
Standortgerechte Gehölzpflanzung	Wertfaktor 3
Nährstoffreicher Graben	Wertfaktor 1
Hausgärten	Wertfaktor 1
Zierhecken	Wertfaktor 2
Wallhecken, v.a. strauchfreie Wallhecken	Wertfaktor 4

**Planung**

Allgemeines Wohngebiet, versiegelt	Wertfaktor 0
Allgemeines Wohngebiet, unversiegelt	Wertfaktor 1
Verkehrsflächen	Wertfaktor 0
Grünfläche	Wertfaktor 3
Grünfläche mit Baum-Wallhecke	Wertfaktor 4
Graben	Wertfaktor 1
Regenrückhaltebecken	Wertfaktor 1

Biotoptypenkartierung



In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Acker	26.600 / 1	26.600	Wohngebiet zu 45 % versiegelt	15.840 / 0	0
Intensivgrünland	13.700/2	27.400	Wohngebiet unversiegelt	19.360/ 1	19.360
Zierhecke	200/2	400	Verkehrsfläche	5.400/ 0	0
Wallhecken, v.a. gehölzfreie Wälle	1.100/4	4.400	Grünfläche mit Pflanzgebot	300/ 3	900
			Grünfläche mit Wallheckenerhalt, Wallhecken	900/4	3.600
Hausgarten	1.000/1	1.000	Regenrückhaltebecken	800/ 1	800
Graben	700/1	700	Graben	700/ 1	700
Summe	43.300 m <sup>2</sup>	60.500	Summe	43.300 m <sup>2</sup>	25.360
<b>Kompensationsbedarf:</b>					<b>35.140 WE</b>

## 6.6 Kompensationsmaßnahmen

### 6.6.1 Fläche Insenkreuz

Die Fläche „Insenkreuz“ (Flurstück 52/1, Flur 13, Gemarkung Esens) verblieb als Restfläche nach der Anlegung eines Entwässerungsgrabens. Die verbleibende Fläche von 6.950 m<sup>2</sup> soll als Kompensationsfläche dienen.

Auf der Kompensationsfläche liegt als Bodentyp Gley-Podsol mit Plaggenauflage vor. Es handelt sich um Restgrünland, das im Zuge der Neuanlage des Entlastungsgrabens z.T. neu angesät wurde. Es ist von einzelnen Gruppen durchzogen, die feuchtere Standorte mit feuchteliebender Vegetation aufweisen (u.a. Flatterbinse (*Juncus effusus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*)). Die Bereiche mit überwiegend frischen Standortbedingungen weisen das Vorkommen allgemein verbreiteter Wirtschaftsgräser und -kräuter auf. Insgesamt ist die Fläche als „Sonstiges feuchtes Intensivgrünland“ (GIF) anzusprechen.

Als kurz- bis mittelfristig realisierbares Kompensationsziel ist die Entwicklung einer Obstwiese auf mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte anzusehen.

- der Anteil von anspruchsvolleren, für Stickstoff-Gaben empfindlichen bzw. insgesamt rückläufigen Grünlandarten soll erhöht werden, so dass sich arten- und blütenreiche Aspekte einstellen. Die anzuwendenden Entwicklungsmaßnahmen sollen das „Aushagern“ des Grünlandes zur Folge haben. Dementsprechend ist auf eine Düngung der Fläche zu verzichten.

- Die Fläche ist in Ergänzung als naturnahe Obstwiese zu entwickeln, sie ist mit standortgerechten, regionaltypischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Obstbäume sind im Verbund von etwa 6,00 x 6,00 m zu pflanzen, auf die Fläche bezogen kann der Verbund einzelne Lücken aufweisen.
- Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Alternativ wird derzeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine vollflächige Anpflanzung geprüft.
- Der Untergrund ist als extensives Grünland anzulegen. Es ist im Jahr mindestens eine Mahd (frühestens ab dem 1. Juli des Jahres) durchzuführen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Mit diesen Maßnahmen kann langfristig eine Aufwertung der Fläche um 1,5 Wertstufen erreicht, somit können **10.425 Werteinheiten kompensiert** werden.



## 6.6.2 **Kompensationsflächen Sterbur** **Arten und Lebensgemeinschaften – Bestand**

Als Bodentyp liegt auf den vorgesehenen Kompensationsflächen überwiegend Knickmarsch, im südlichen Randbereich unterlagert von Niedermoor, vor.

Die Flächen werden aktuell als Intensivgrünland genutzt, wobei das Flurstück 26 zur Zeit intensiv beweidet wird. Beide Flächen sind von Grüppen durchzogen, die zum Untersuchungszeitpunkt überwiegend nicht wasserführend sind. Über die gesamte Fläche wechseln sich höher gelegene trockenere Bereiche mit Feuchteren ab.

Insgesamt handelt es sich zum Untersuchungszeitpunkt (September 2012) bei beiden Flächen um **Intensivgrünland der Marschen (GIM)** mit dem überwiegenden Vorkommen typischer Wirtschaftsgräser und -kräuter wie Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). In den tieferliegenden, feuchteren Grüppen stellen sich zudem **Flutrasen** mit Feuchtezeiger wie Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und vereinzelt Flatterbinse (*Juncus effusus*) ein.

Im unmittelbaren Randbereich der Gräben streuen röhrichttypische Arten wie Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Gewöhnliches Schilf (*Phragmites australis*), Flutschwaden (*Glyceria fluitans*), Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), und Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) ein.

### **Arten und Lebensgemeinschaften – Bewertung**

Das Intensivgrünland der Marschen ist gemäß Städtetagmodell (2008) mit dem Wertfaktor 2 zu bewerten (von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz)

### **Arten und Lebensgemeinschaften – Entwicklungspotential**

Durch ein geeignetes Flächenmanagement, d.h. einer Anpassung der landwirtschaftlichen Nutzung an das Entwicklungsziel **Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)** ist eine Aufwertung des Intensivgrünlandes auf den Wertfaktor 3 realistisch. Ziel ist es, den Anteil von anspruchsvolleren, für „Nahrungs-Gaben“ empfindliche bzw. insgesamt rückläufigen Grünlandarten zu erhöhen, so dass sich arten- und blütenreiche Aspekte einstellen. Dies ist u.a. durch eine Beweidung mit geringer Viehdichte, Verzicht auf Einsatz von organischen bzw. mineralischen Düngemitteln und einer späten Mahd mit Abfuhr des Mähgutes umsetzbar.

Die feuchten bis periodisch vernässten Grüppen mit ihrer charakteristischen Vegetationsausprägung weisen ein hohes Potential für die Entwicklung von Lebensräumen für selten gewordene Feucht- bzw. Naßwiesen- Pflanzenarten auf. Voraussetzung ist die Schaffung geeigneter Standortbedingungen durch das Verschließen der Grüppen auf den Kompensationsflächen zu den entwässernden Gräben hin, eine Aufweitung und leichte Vertiefung und keine weitere Flächenentwässerung. Durch diese Maßnahmen wird die Entwicklung von **seggen-, binsen- oder hochstaudenreichem Flutrasen (GNF)** angestrebt.

Außerhalb niederschlagsreicher Zeiten weist das untersuchte Grünland über einen längeren Zeitraum (z.B. Spätsommer 2012) mäßig trockene bis feuchte Standortbedingungen auf und ist demgemäß gut begeh- bzw. befahrbar. Längere Zeit wasserführende Bereiche sind nicht vorhanden. Ohne Entwässerung und unter Nutzungsaufgabe würde sich u. E. eine nährstoffreiche Nasswiese mit zunehmender Verbuschung durch Weiden, Moorbirken bzw. Roterlen entwickeln. Die für die Ersatzfläche vorgesehene Reduzierung der Entwässerung durch Verschliessen von Gruppen wird sich auf die angrenzenden Grünlandflächen nicht auswirken, da eine ausreichende Vorflut durch die angrenzenden Gräben II. Ordnung gegeben ist.

Naturschutzfachliches Ziel der erforderlichen Ersatzmaßnahmen, die sich aus der geplanten Bebauung ergeben, ist es, den insgesamt in Niedersachsen starken Rückgang von (Feucht-/Nass-) Grünland in den Fokus zu stellen und geeignete Maßnahmen einzusetzen, um den genannten Biotoptyp in möglichst charakteristischer Ausprägung zu entwickeln. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist insbesondere die Erhöhung der Anzahl feuchtgrünlandtypischer Arten und eine Optimierung der Lebensbedingungen für die an diese Biotope gebundenen Tiere und Pflanzen von grundlegender Bedeutung.

Die Mahd findet ab Juli statt, angepasst an Zeiträume mit geringen Niederschlägen und Wasserständen und dementsprechender Befahrbarkeit der Flächen, bei ungeeigneten Situationen notfalls im nachfolgenden Jahr. So wird sichergestellt, dass auf den Flächen keine Verbuschung einsetzt, was negative Auswirkungen auf eventuell sich einstellende Wiesenvögel hätte. Der Bereich, die dem eine überwiegend wasserführende Senke durch Aufweitung und Vertiefung eines Gruppenabschnittes entwickelt wird, wird in mehrjährigen Abständen gemäht. Sollte sich ein ständig wasserführendes Kleingewässer entwickeln, ist eine Mahd nur im Uferbereich erforderlich und das Gewässer verbleibt in Eigenentwicklung.

Eine extensive Bewirtschaftung, insbesondere die Reduzierung des Stickstoffeintrages und eine an Naturschutzgesichtspunkte angepasste Bodenbearbeitung ist vertraglich zu regeln. Zwischenzeitlich ist der Kaufvertrag abgeschlossen und notariell beglaubigt worden. Die konkrete Ausgestaltung ist vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde festzulegen, sodass keine zusätzliche Vernässung der umliegenden Flächen stattfindet. Zudem sind in mehrjährigen Abständen Effizienzkontrollen und ggf. an den jeweiligen Entwicklungszustand angepasste Maßnahmen durchzuführen (Monitoring).

Bei Realisierung der o.g. Kompensationsziele wird zugrunde gelegt, dass mittelfristig eine Aufwertung der aktuell als Intensivgrünland genutzten Flächen um 1,5 Wertstufen auf 3,5 (in Anlehnung an das Städtetagmodell (2008) erreicht wird. Somit können auf den beiden Flurstücken insgesamt 52.350 Werteinheiten nachgewiesen werden. Die Herrichtung der Fläche erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Nach Abzug des Kompensationsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 13 „Oll Deep“ verbleiben noch **15.985 Werteinheiten, die für die Bauleitplanung Falkenhamm** eingebracht werden können.

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



#### 6.6.3 Verbleibender Kompensationsbedarf

Somit werden 10.425 Werteinheiten der Fläche „Insenkreuz“ und 15.985 Werteinheiten der Flächen Sterbur eingebracht. Von dem Kompensationsbedarf von 35.140 WE können somit 26.410 WE ausgeglichen werden.

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 8.730 WE wird durch Ablösung im Flächenpool der Flächenagentur Landkreises Wittmund/Friesland ausgeglichen.

#### 6.7 Wallheckenkompensation

Die mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wallhecke hat eine Länge von 250 m, sie wird größtenteils beseitigt. Es werden 190 lfdm. Wallhecke, i.d.R. strauchfreie Wallhecken vollständig beseitigt. 60,00 m Baum-Strauch-Wallhecke im Süden des Plangebietes werden erhalten und durch einen öffentlichen Grünbereich gesichert. Somit sind hier 190 lfdm. Wallhecke extern im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

An der Westseite wird an die 300 m lange Wallhecke (Baum-Strauch-Wallhecke und zu großem Teil strauchfreie Wallhecke) mit Hausgärten herangebaut, sie wird zu 50% ihren Wert verlieren. Dieser Verlust ist zu ersetzen, somit sind hier 150 m Wallhecke zu ersetzen.

Insgesamt sind somit 340 lfdm. Wallhecke extern zu ersetzen.

## **6.8 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Die Planung sieht die Besiedlung der landwirtschaftlichen Flächen mit Wohnbebauung vor. Als Auswirkung der Planung ist eine hohe Versiegelung anzusehen. Das Ortsbild wird sich im unmittelbaren Umfeld verändern.

### **6.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Plangebiet werden teilweise Wallhecken festgesetzt, die randliche Wallhecke ist aufzupflanzen. Das Regenrückhaltebecken wird begrünt und Teil eines Grünbereiches mit einer Baum-Wallhecke.

### **6.8.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Ziele der Planung, die vorhandene Wohnbebauung nach Westen auszuweiten, ist städtebaulich und verkehrlich sinnvoll. Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier stehen gut zu erschließende Flächen zur Verfügung.

## **6.9 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.

## **6.10 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.

## **6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Samtgemeinde Esens bzw. die Stadt Esens möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung die Wohnbebauung ausweiten.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird extern durch die Herrichtung der Ersatzflächen „Insenkreuz“ und „Sterbur“ sowie durch die Ablösung im Flächenpool der Flächenagentur der Landkreise Friesland/Wittmund ausgeglichen.

Der zusätzliche Wallheckenausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, die Abstimmung ist noch nicht abgeschlossen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Am östlichen und südlichen Randes des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Es wird hier im Plangebiet ein 2,50 m breiter Gewässerräumstreifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Esens festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA-Arbeitsblätter aufzustellen ist, nachgewiesen. Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Sielacht Esens haben bereits stattgefunden. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird im Weiteren mit der Unteren Wasserbehörde sowie der Sielacht Esens abgestimmt.

Im Bebauungsplan wurde auf dieser Grundlage ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

### **7.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

### **7.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

### **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**

In dem Areal befindet sich eine frühmittelalterliche Siedlung. Der Erhaltungsumfang ist unbekannt, daher werden frühzeitig Prospektionen durchgeführt. Da das Vorhandensein von archäologischer Denkmalsubstanz sehr wahrscheinlich ist, sollte berücksichtigt werden, dass vor einer Bebauung Ausgrabungen notwendig werden, welche einschließlich der Kosten sowie den ausreichend langen Fristen zur Dokumentation nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu regeln sind. Die Stadt Esens stimmt das Vorgehen hinsichtlich der Prospektionen mit der Ostfriesischen Landschaft ab.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 vier 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.

Da Bodendenkmale im Areal vermutet werden, sind archäologische Untersuchungen und Dokumentationen erforderlich. Ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und ggf. zur Fundbergung sind einzuräumen. Auf §§ 13 und 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen. Das Ergebnis der Untersuchung durch die Ostfriesische Landschaft ist vor Baubeginn vorzulegen.

### **8.3 Altlasten**

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

Gemäß § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Im besonderen ist hier der § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, zu beachten.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren. Sollten bei den Tiefbauarbeiten Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises

Wittmund ist umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

#### **8.4 Wallhecken**

Die zeichnerisch festgesetzten Wallhecken sind, neben der Festsetzung zur Erhaltung nach § 9 Abs.1 25 b) Baugesetzbuch und der Festsetzung zur Neuanlage nach § 9 Abs.1 25 b) Baugesetzbuch, auch nach § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Sie sind dem entsprechend in ihrem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf demnach nicht beeinträchtigt werden. Zuständig für die Überwachung der Einhaltung des Wallheckenschutzes ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund.

#### **8.5 Wärmestandard**

Im Plangebiet wird angestrebt, dass alle Wohnhäuser zumindest den Wärmestandard des Kfz-Effizienzhaus 70 erfüllen.

## 9 Nachrichtliche Übernahmen

### 9.1 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 § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 05.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Falkenhamm“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26./27.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom 03.08. bis 17.08.2012 stattgefunden.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am 08.10.2012 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15./16.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Esens, den .. ..

.....

Bürgermeister (Wilbers)

.....

Stadtdirektor (Buß)

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, den 17.01.2013

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

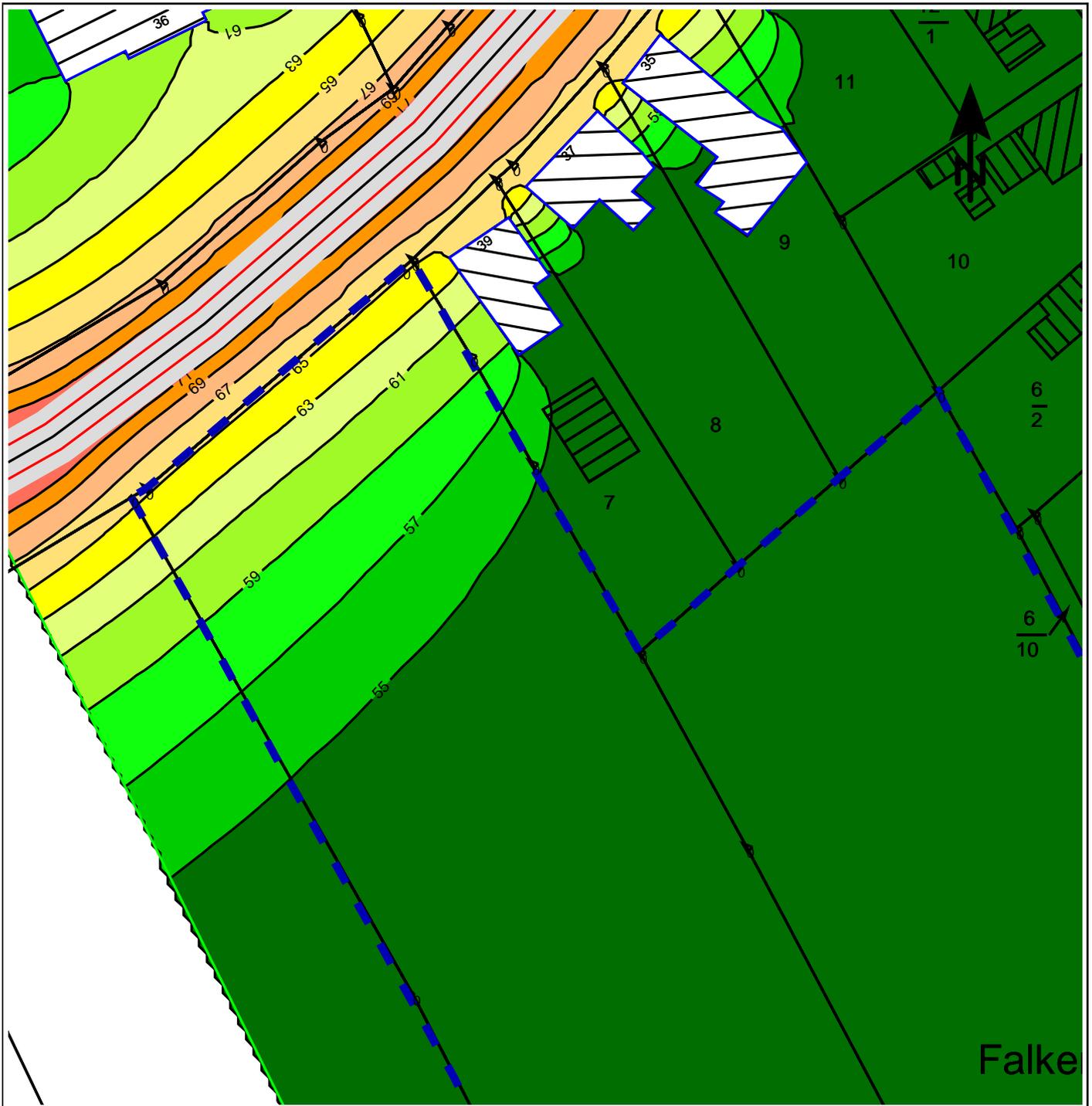


M. Lux - Dipl. Ing.

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

# Bebauungsplan Nr. 75 "Falkenhamm"

Rasterlärmkarte, tags



## Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- ▭ Hauptgebäude
- ▭ Nebengebäude

## Pegelwerte tags in dB(A)

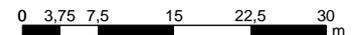
- < 55
- 55 - 57
- 57 - 59
- 59 - 61
- 61 - 63
- 63 - 65
- 65 - 67
- 67 - 69
- 69 - 71
- >=71

## Erläuterungen

DTV 4.500 Kfz/24 Std.

50 km/h  
(stadtauswärts 70 km/h)

## Maßstab 1:750



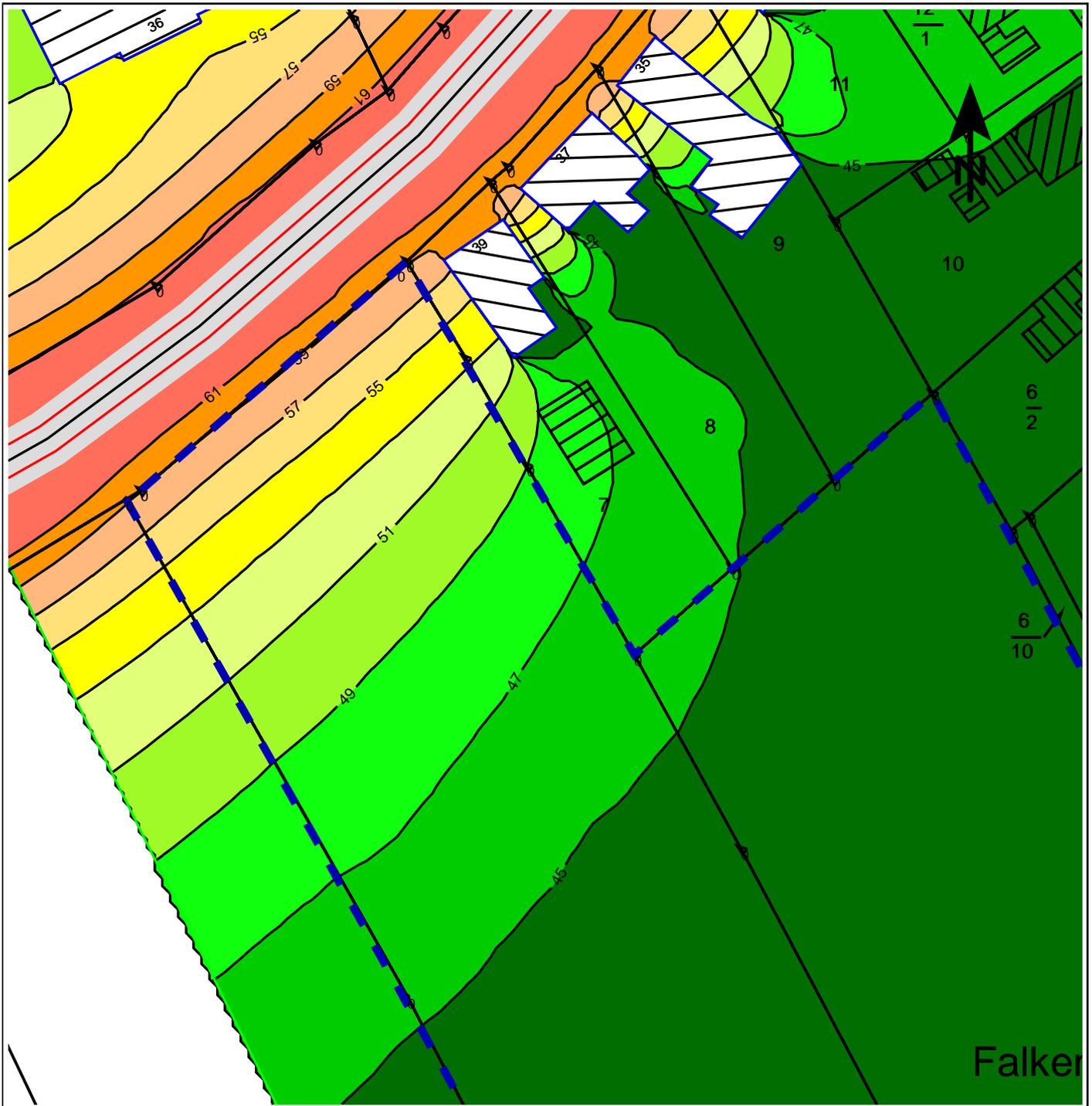
Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Datum: 13.04.2012  
Bearbeiter: M. Lux

# Bebauungsplan Nr. 75 "Falkenhamm"

Rasterlärmkarte, nachts



## Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- ▭ Hauptgebäude
- ▭ Nebengebäude

## Pegelwerte tags in dB(A)

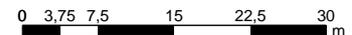
- < 45
- 45 - 47
- 47 - 49
- 49 - 51
- 51 - 53
- 53 - 55
- 55 - 57
- 57 - 59
- 59 - 61
- ≥61

## Erläuterungen

DTV 4.5.00 Kzf/Std.

50 km/h  
(stadtauswärts 70 km/h)

Maßstab 1:750



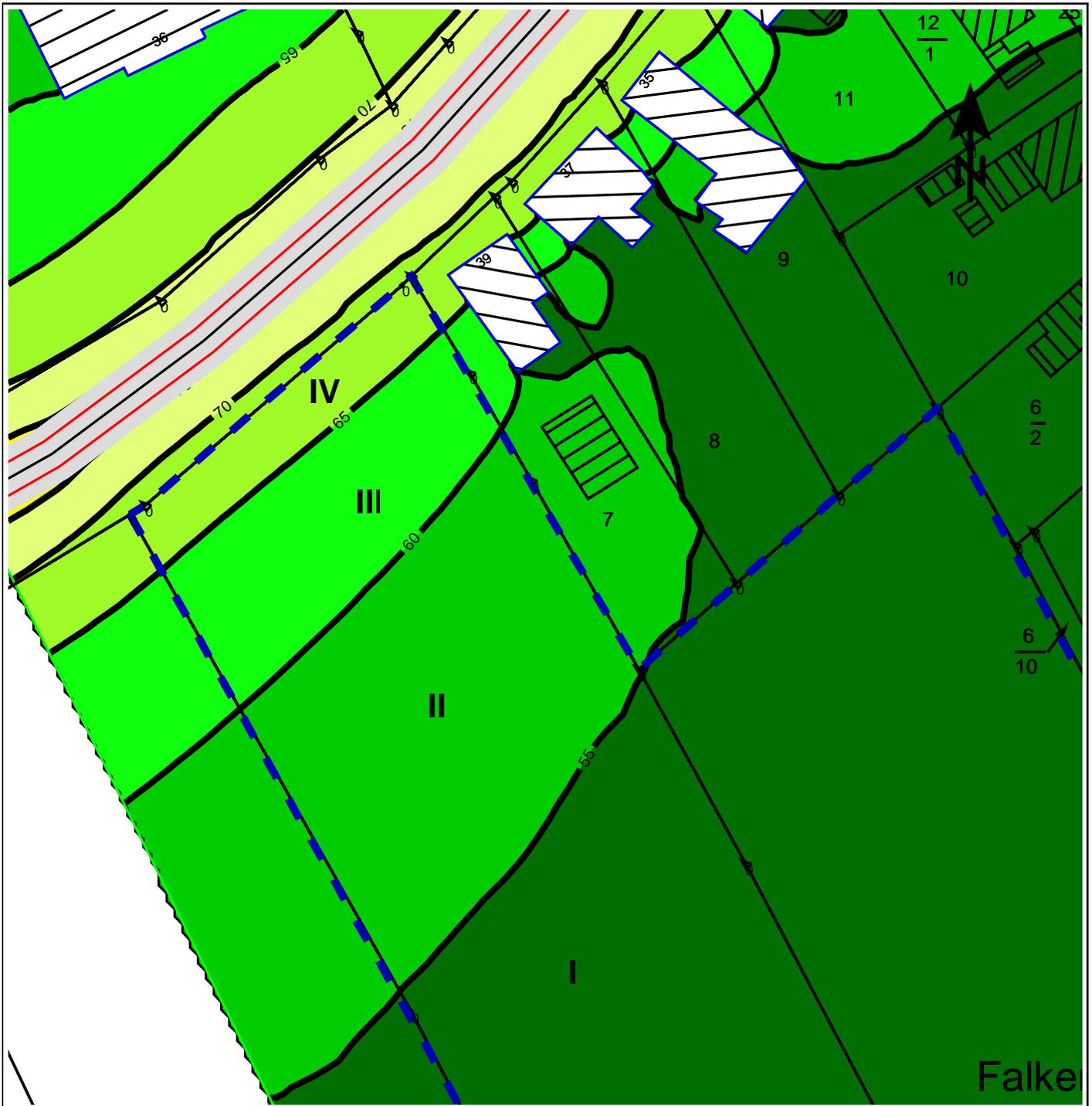
Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Datum: 13.04.2012  
Bearbeiter: M. Lux

# Bebauungsplan Nr. 75 "Falkenhamm"

Rasterlärmkarte - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



Falke

## Zeichenerklärung

- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- ▭ Hauptgebäude
- ▭ Nebengebäude

## Pegelwerte tags in dB(A)

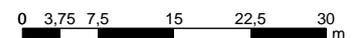
- I < 55
- II 55 - 60
- III 60 - 65
- IV 65 - 70
- V 70 - 75
- VI 75 - 80
- VII >=80

## Erläuterungen

DTV 4.500 Kfz/24 Std.

50 km/h  
(stadtauswärts 70 km/h)

## Maßstab 1:750



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



Datum: 13.04.2012  
Bearbeiter: M. Lux