



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zum Bebauungsplan Nr. 54 "Münkenlander Weg"
der Stadt Esens

Hat vorgelegen

Wittmund, den 28. Dez. 1993

[Handwritten signature]

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der z. Z. gültigen Fassung.
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der z. Z. gültigen Fassung.
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO) 1990 vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, Nr. 3 vom 22.1.1991).
- d) Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der z. Z. gültigen Fassung.
- e) Nieders. Bauordnung in der z. Z. gültigen Fassung.

2. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Münkenlander Weg" hat der Rat der Stadt Esens in seinen Sitzungen am 9.3.1992/24.8.1992 beschlossen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und der Übersichtskarte.

4. Flächennutzungsplan

Der Rat der Samtgemeinde Esens hat am 25.11.1992 beschlossen, die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens durchzuführen.

Vorgesehen ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes "Baustoffgroßhandel/Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche).

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

5. Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 ist heute Außenbereich und wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen Teil II. Bekanntmachung des M.I. vom 16.6.1982 und dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Aurich (Bekanntmachung durch den R.P. in Aurich vom 26.7.1976).

Die Stadt Esens ist Grundzentrum.

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen, damit ist der Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch als den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt anzusehen.

II. Planungsanlaß, Planungsziele, Planungserfordernis

Der Gewerbebetrieb der Fa. Hedlefs liegt in der Esenser Innenstadt und wird überwiegend von Wohnbebauung eingegrenzt. Von der Art des Betriebes gehen zwangsläufig Störungen für die Nachbarschaft aus. Eine Aussiedlung des Betriebes ist wünschenswert.

Aus diesem Grunde begrüßt es die Stadt, daß es der Firma Hedlefs gelungen ist, im Bereich Auricher Straße/Landesstraße 10/Münkenlander Weg Gelände für eine Aussiedlung zu erwerben. Um eine Aussiedlung des Betriebes zu ermöglichen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen in dem erwähnten Bereich geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, eine Bauzeile südlich des Münkenlander Weges festzusetzen. Neben einer Erweiterung der Wohnbebauung ist eine Fläche für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes (Ausgleichsfläche) vorgesehen.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich zwischen Landesstraße 10, Auricher Straße und Münkenlander Weg ein Sonstiges Sondergebiet "Baustoffgroßhandel/Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" fest. Die vorgesehene Zweckbestimmung ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Westlich des Sonstigen Sondergebietes wird eine Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet an.

Für das Sonstige Sondergebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebaubarkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschloßflächenzahl von 0,6. Durch textliche Festsetzung wurde der Einzelhandelsbereich auf 4.000 qm Verkaufsfläche, die Freiverkaufsfläche auf 2.000 qm und die Gesamtgeschloßfläche auf 10.000 qm beschränkt. Für das Allgemeine Wohngebiet am Münkenlander Weg wird eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschloßflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

2. Verkehr

Erschließung des Sonstigen Sondergebietes erfolgt über die Landesstraße 10. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt ist eine Linksabbiegespur vorgesehen. Das Allgemeine Wohngebiet wird über den Münkenlander Weg erschlossen.

3. Kinderspielplatz

Auf einen Kinderspielplatz wird aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Baugebietes verzichtet.

4. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und Bodenfunde

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Münkenlander Weg" erfolgt ohne Zweifel ein Eingriff im Sinne von § 7 Abs. 1 des Nieders. Naturschutzgesetzes. Die Stadt Esens hat daher zur Vorbereitung des Bebauungsplanes ein ökologisches Gutachten angefordert. Dieses Gutachten ist von der Firma Hedlefs in Auftrag gegeben worden und liegt inzwischen vor. Das Gutachten wurde von dem Dipl.-Biologen Lauterbach aus der Firma Bio Tec erstellt. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Aus dem Gutachten ergeben sich eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertungen des gesamten im Bebauungsplan dargestellten Bereiches sowie des Eingriffes.

Dem Gutachter ist zuzustimmen, daß angesichts einer geplanten Versiegelung von ca. 3 ha, abschnittsweiser Verfüllung von Gräben und Beseitigung des Walles von einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen ist. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dagegen als nicht erheblich angesehen - siehe Ausführungen auf Seite 10 unten -. Auf Seite 11 werden konkrete Maßnahmen

- 5 -

aufgeführt, durch die der Eingriff vermindert werden kann. Diese Maßnahmen und die auf Seite 14 vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sowie Festsetzungen zur weiteren Eingriffsminimierung werden im Bebauungsplan aufgegriffen. Soweit sich Vorschläge der Umsetzung im Bebauungsplan entziehen, sind diese als Bedingungen bzw. Auflagen bei den späteren Baugenehmigungen durchzusetzen. Die Samtgemeinde bzw. Stadt Esens wird in dem Baugenehmigungsverfahren sowohl für den Baumarkt als auch für die Wohnbebauung darauf achten und zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde für die entsprechende Berücksichtigung Sorge tragen. Dieses gilt z. B. auch für eine externe Kompensationsfläche, die vom Gutachter in einer Mindestgröße von ca. 4200 qm errechnet worden ist - siehe Seite 18 -. In den vorangegangenen Gesprächen hat der Baumarktersteller die Anpachtung oder den Ankauf einer derartigen Fläche als angemessen und möglich bezeichnet. Extensivierungsmaßnahmen sowohl auf dieser Fläche als auch auf der Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes - siehe Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - sind auf Seite 20 unten des Gutachtens beispielhaft aufgeführt. Eine konkrete Spezifizierung kann nach Auffassung der Stadt nur durch die entsprechenden Baugenehmigungen vorgenommen werden.

Ergänzung:

Durch den Verzicht auf eine zweite Bauzeile südlich des Minkenlander Weges, die dadurch entfallende Grabenverrohrung, Verminderung der Versiegelung (Wegfall der Straße und Verzicht auf die Ausweisung der Baufläche als Dorfgebiet -MD-) kann die Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplanes vergrößert werden. Auf eine externe Kompensationsfläche kann verzichtet werden.

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zu Tage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen wie auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nieders. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die unteren Denkmalschutzbehörden der Landkreise oder die Ostfriesische Landschaft, Abteilung archäologische Landesaufnahme, Aurich, entgegen.

5. Versorgungseinrichtungen

a) Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung für das Baugebiet ist gesichert. Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft. Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die EWE Aktiengesellschaft, Oldenburg.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Esens geregelt.

c) Feuerlöschwasserversorgung

Die Feuerlöschwasserversorgung wird durch Hydranten sichergestellt. Mit dem Brandschutzprüfer sind evtl. notwendige darüberhinausgehende Maßnahmen abzustimmen. Im übrigen ist im Baugenehmigungsverfahren das notwendige Löschwasser nachzuweisen.

d) Telekommunikation

Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird vom Fernmeldeamt Leer bereitgestellt.

6. Entwässerungseinrichtungen und Müllbeseitigung

a) Häusliche Abwässer

Das anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserleitungen der Kläranlage

der Samtgemeinde Esens zugeführt und dort vollbiologisch gereinigt.

b) Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser soll in der Regel durch Versickern beseitigt werden. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch vorhandene offene Gräben. Die südlich des Baugebietes vorhandene Pumpstation wird entsprechend den Anforderungen umgerüstet.

c) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird gem. Satzung des Landkreises Wittmund geordnet.

7. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 "Münkenlander Weg" der Stadt Esens hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 25.08.1993 bis 25.09.1993 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 18.10.1993 den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch sowie die Begründung beschlossen.

Esens, 19. Oktober 1993



(Schmidt)
Bürgermeister





(Thüer)
Stadtdirektor