

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

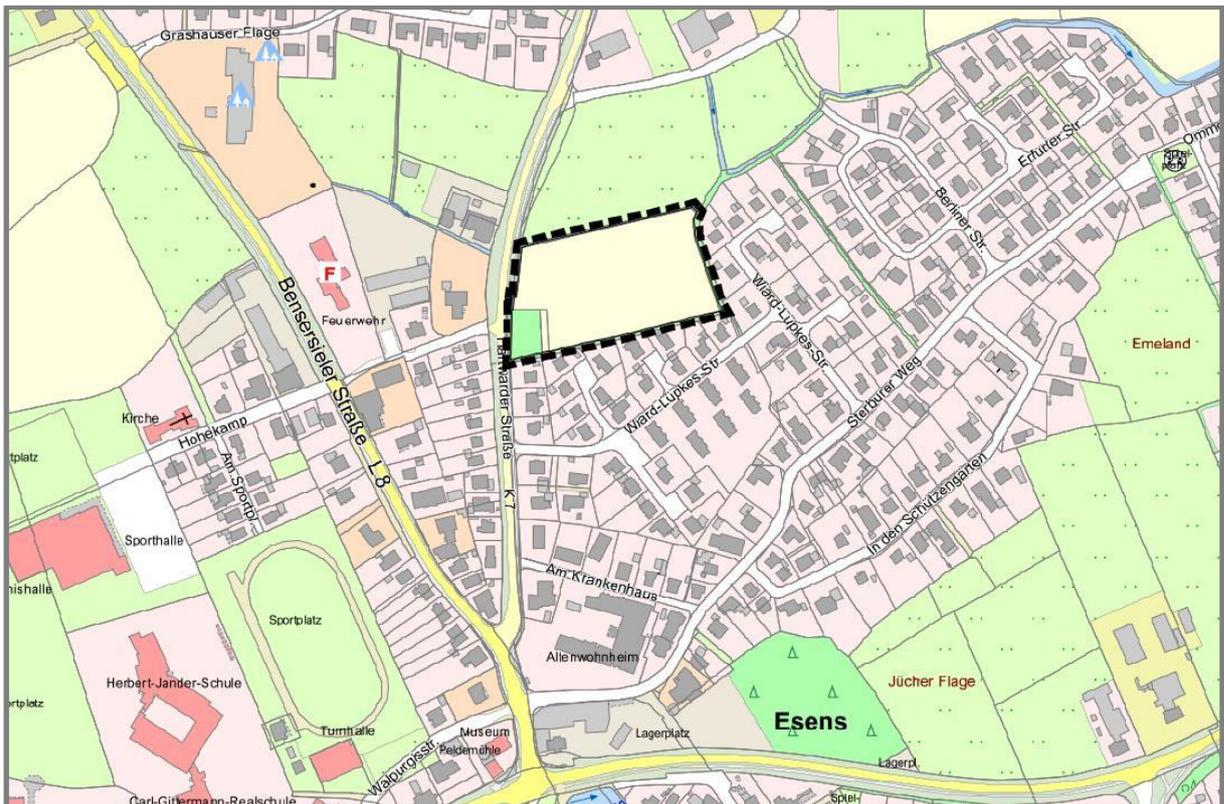


Bebauungsplan Nr. 94

„Hartwarder Straße II“

BEGRÜNDUNG

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB



Übersichtskarte

Stand: 21.05.2019

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-2



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Rahmenbedingen und Voraussetzungen der Planung	4
3	Lage und Abgrenzung	5
4	Planungsvorgaben	6
4.1	Landesraumordnung	6
4.2	Regionale Raumordnung	7
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Esens	8
4.4	Bestehende Baurechte	9
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	10
7	Inhalt und Auswirkungen der Planung	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise und Baugrenzen	13
7.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen	14
7.5	Verkehrerschließung	14
7.6	Anpflanzungen	14
7.7	Belange der Wasserwirtschaft	15
8	Örtliche Bauvorschriften	16
9	Natur und Landschaft	19
10	Flächenbilanz	23
11	Ver- und Entsorgung	23
12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Hartwarder Straße“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Esens Wohnbauflächen zu entwickeln. Ziel ist hierbei eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, am Ortsrand von Esens durch eine Wohnbebauung zu arrondieren. Dazu wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt um eine Wohnbebauung realisieren zu können, welche sich an den umgebenden Siedlungsstrukturen orientiert und diese behutsam weiterführend den Ortsrand abschließt.

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen im Stadtgebiet von Esens keine Baulandreserven; dem gegenüber stehen weit mehr als 100 Interessenten, welche sich in die entsprechende Warteliste haben eintragen lassen. Demzufolge muss von einer erheblichen Baulandknappheit in Esens ausgegangen werden.

Die hohe Baulandnachfrage in Esens lässt sich in der Hauptsache auf zwei Umstände zurückführen; auf die Strukturen in Esens selbst sowie auf die Umgebung von Esens: Aufgrund seiner kompakten Struktur und hervorragenden Versorgungssituation mit zahlreichen Ärzten, Dienstleistern und Schulen ist Esens auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität interessant. Ferner wirkt der ländliche Charakter von Esens sowie die Nähe zur Nordsee und die umliegende weitgehend unberührte Landschaft auf junge Familien anziehend. Besonders für letztgenannte ermöglicht das Wohnen im ländlichen Raum auf eigenem Grundstück eine Wohnqualität, welche sich in städtischen Ballungsräumen nicht erreichen lässt.

Diesen Umständen trägt die Stadt Esens mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 Rechnung und trägt damit bei, die Wohnbaulandknappheit abzuschwächen und der Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken nachzukommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum heutigen Zeitpunkt um eine Fläche im Sinne des planungsrechtlichen Außenbereiches nach § 35 BauGB, welche im Zuge dieser Bauleitplanung einer Siedlungsarrondierung zugeführt wird und folglich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Um eine Entwicklung von Wohnbauland im Außenbereich zu ermöglichen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

2 RAHMENBEDINGEN UND VORAUSSETZUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufzustellen.

Ein Außenbereichsflächen einbeziehender Bebauungsplan kann nach § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² Grundfläche zu betragen,
- eine Wohnnutzung der Fläche muss vorbereitet werden,
- die Planfläche muss sich an einen Ortsrand anschließen und damit die bestehende Wohnbebauung arrondieren,
- die Aufstellung des Bebauungsplans muss bis zum 31.12.2019 eingeleitet werden,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Hinsichtlich der Frage, was als „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ anzusehen ist, macht der Gesetzentwurf der Bundesregierung / Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Bundestagsdrucksache 18/10942 vom 23.01.2017 in der Begründung zur Einführung des § 13b in lfd. Nr. 14 folgende Aussage:

"Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind."

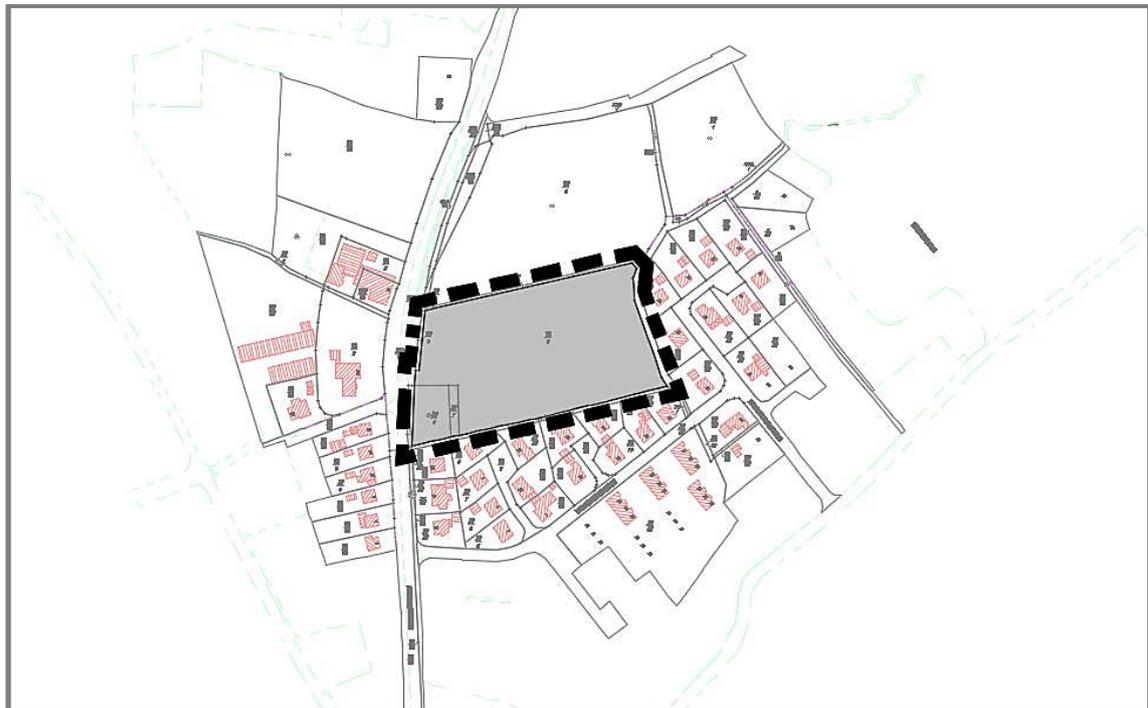
Im vorliegenden Fall wird eine Landwirtschaftsfläche im Außenbereich überplant; sie liegt am nördlichen Siedlungsrand von Esens und wird von drei Seiten, westlich, südlich sowie östlich, von vorhandenen Siedlungsstrukturen eingerahmt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Grundflächenzahl von 0,3 wird eine überbaubare Grundstücksfläche von rd. 3.393 m² ermöglicht, womit der Grenzwert des § 13b BauGB deutlich unterschritten wird. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Damit erfüllt der vorliegende Bebauungsplan sämtliche für die Anwendung des § 13b BauGB erforderlichen Vorschriften und Voraussetzungen.

3 LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Esens und liegt östlich der Kreisstraße 7 „Hartwarder Straße“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der folgenden Übersicht sowie dem Plan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

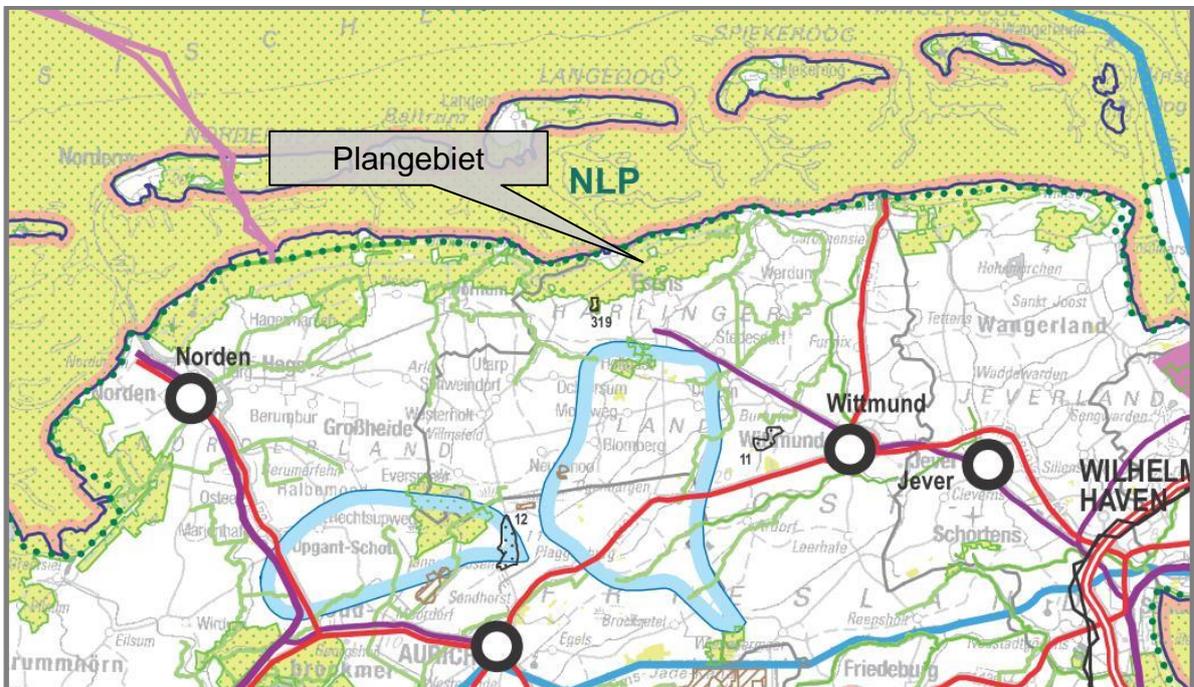


Räumlicher Geltungsbereich

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Die zeichnerische Darstellung des NLROP trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet. Die Stadt Esens wird nicht von der Einteilung in das System der zentralen Orte erfasst.

Aufgrund der mangelnden Parzellenschärfe des NLROP entsteht hier der Eindruck, das Plangebiet sei Teil eines Natura 2000 Gebiets. Dies ist nicht der Fall. Das EU-Vogelschutzgebiet V 63, bzw. das Landschaftsschutzgebiet LSG WTM 00025 befindet sich in ausreichendem Abstand vom Plangebiet. In Kap. Natur und Landschaft wird auf diesen Aspekt näher eingegangen.

Folglich steht der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Esens den Zielen der niedersächsischen Raumordnung nicht entgegen.

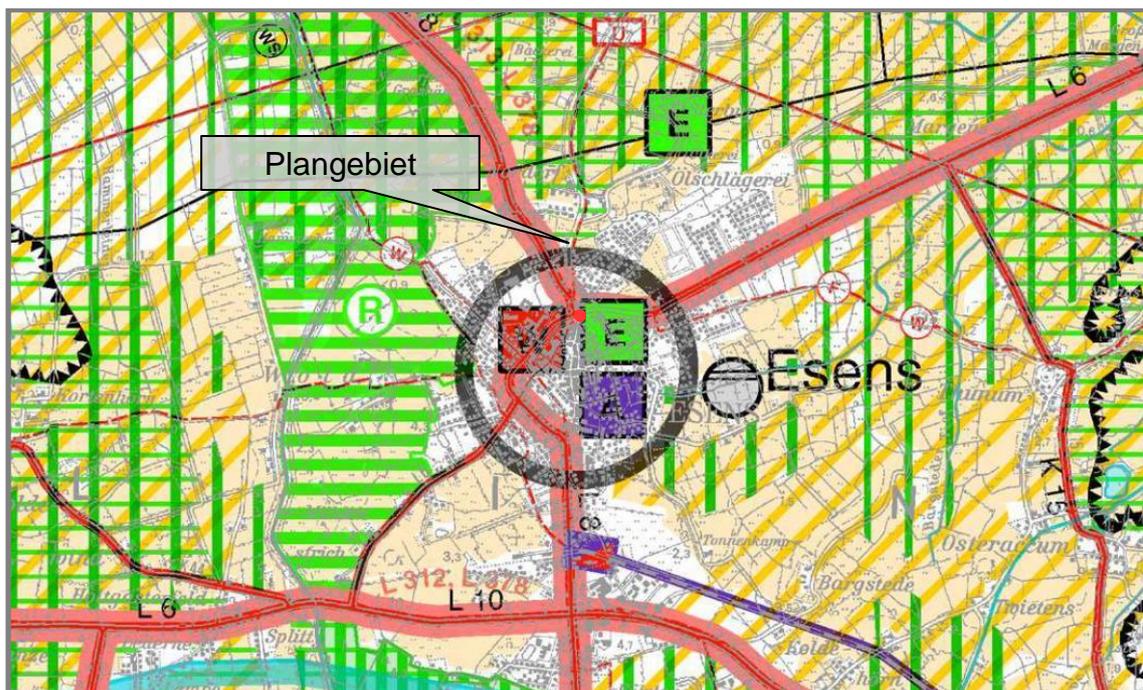
4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Esens wird durch das Regionale Raumordnungsprogramm als Grundzentrum festgelegt. Ferner wird Esens als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Das Plangebiet selbst wird als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials), der nördlich des Plangebiets gelegene Landschaftsteil wird als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Weiterhin verlaufen westlich und südlich in einigem Abstand die jeweils als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung dargestellten Landstraßen „Bensersieder Straße“ und „Nordring“.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

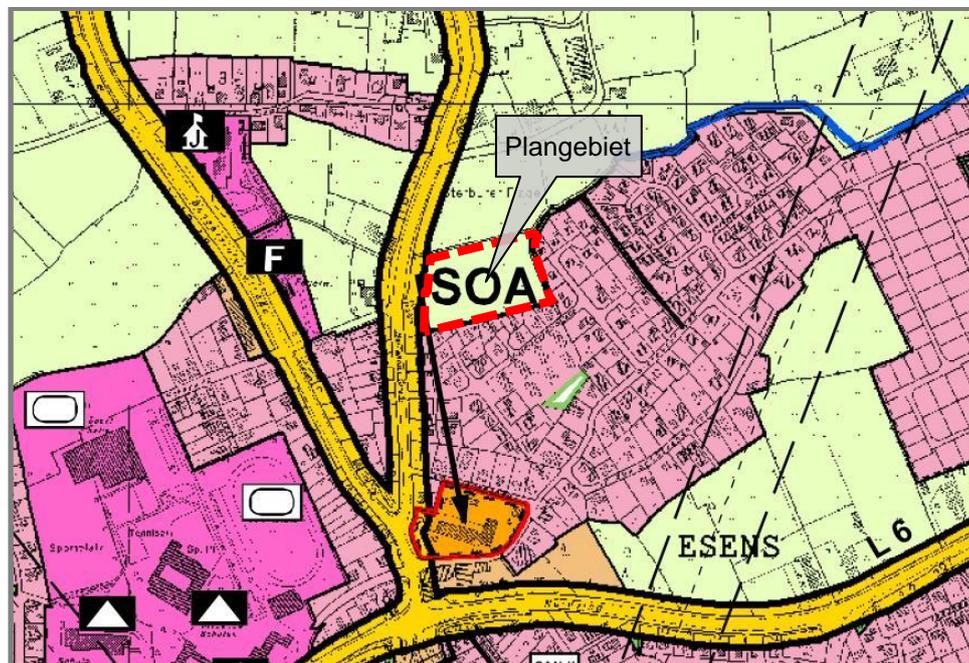
Die Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft und Erholung entfalten die Bindungswirkung von Grundsätzen der Raumordnung. Die vorliegende Planfassung sieht lediglich eine kleinräumige Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes vor, der angestrebte Flächenentzug ist seiner Größenordnung nach als unwesentlich zu betrachten und hat damit keine erkennbaren Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Struktur.

Dem regional-raumordnerischen Ziel einer Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Ganzheitlich betrachtet widerspricht die vorliegende Bauleitplanung nicht den Zielen der Raumordnung des Landkreises Wittmund bzw. trägt zur Verwirklichung derer Ziele durch Ausweisung eines Wohngebietes bei.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Esens

Der Flächennutzungsplan der Stadt Esens stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die südlich und östlich an das Plangebiet anliegenden Teilbereiche werden als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Bereiche nördlich des Plangebiets werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, direkt westlich angrenzend verläuft die als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellte Kreisstraße 7 „Hartwarder Straße“.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die geplante Festsetzung eines Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Esens widerspricht damit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens.

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird und durch ihn die städtebauliche Ordnung in Esens nicht beeinträchtigt wird, kann gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

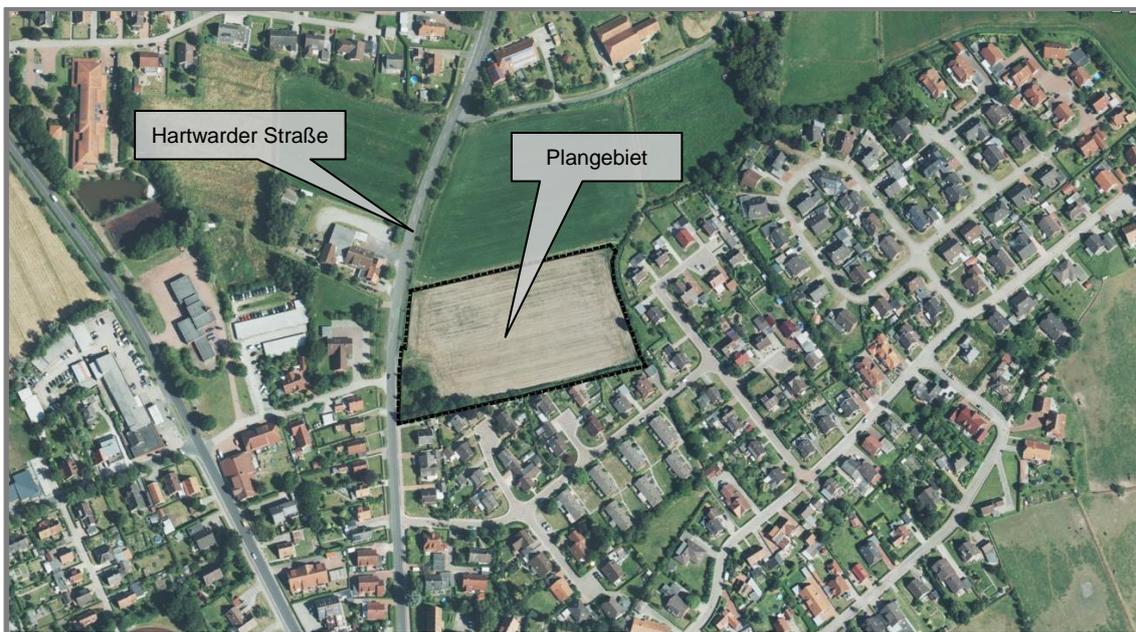
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Die Samtgemeinde Esens wird den Flächennutzungsplan berichtigen.

4.4 Bestehende Baurechte

Der Geltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es bestehen derzeit keine Baurechte.

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche für die Landwirtschaft verwendet. Südlich und östlich des Plangebietes grenzen Siedlungsbereiche der Stadt Esens an. Diese setzen sich vorwiegend aus Einzelhäusern, teilweise aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern zusammen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße 7. Nördlich des Plangebietes liegen weitere intensiv gepflegte landwirtschaftliche Nutzflächen.



Auszug aus dem Luftbild

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 7 „Hartwarder Straße“, über welche die Anbindung in den Ortskern von Esens sowie an den überörtlichen Verkehr gewährleistet wird.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sowie der weiteren geplanten Ortsentwicklung in diesen Bereich, erfolgte zwischenzeitlich die Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. In diesem Rahmen wurde die neue Ortsdurchfahrt um rd. 610m in nördliche Richtung, nach Kilometer 0,838 festgesetzt.

Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt werden auf diesem Streckenabschnitt die Reinigungspflichten und der Winterdienst auf die Stadt Esens übergehen.

Mit der Verlegung der Ortsdurchfahrt sind die straßenrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baugebietes erfüllt.

6 STANDORTALTERNATIVEN

Innerhalb des gesamten Stadtgebiets von Esens bestehen keine Baulandreserven zur Eigenheimbildung in Form von frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung. Dem Mangel an Bauland steht eine große Anzahl Interessenten gegenüber, sodass es städtebaulich erforderlich ist, in Esens neues Bauland auszuweisen.

Im Rahmen einer nun erfolgenden Baulandmobilisierung wird eine Zersiedelung des Hauptortes, bzw. ein Ausfransen des Ortsrandes durch eine Arrondierung verhindert. Somit wurde als Plangebiet eine Außenbereichsfläche gewählt, welche schon von drei Seiten an die bestehenden Siedlungsstrukturen anliegt und von diesen geprägt wird.

Durch die Arrondierung des Ortsrandes an dieser Stelle wird weiterhin eine klare Abgrenzung von bebauten Bereich zur freien Landschaft gewahrt, sodass auch in Zukunft einer Zersiedelung Einhalt geboten werden kann. In Esens ist das Überplanen einer Außenbereichsfläche am Standort des Plangebietes am ehesten verträglich, da durch die an drei Seiten anliegende Siedlungsbebauung bzw. Verkehrsflächen von einer erheblichen Vorbelastung hinsichtlich der naturräumlichen und das Landschaftsbild betreffenden Qualität des Plangebiets auszugehen ist. Somit kann durch die Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet die Inanspruchnahme einer Fläche „auf der grünen Wiese“ ohne jeden Siedlungszusammenhang vermieden werden.

Das Plangebiet zeichnet sich weiterhin durch eine verkehrsgünstige Lage entlang der Kreisstraße 7 „Hartwarder Straße“ aus, sodass lange Wege in die Innenstadt von Esens im Sinne einer Stadt der kurzen Wege vermieden werden; gleichzeitig aber wird eine Anbindung an den regionalen bzw. überregionalen Verkehr ermöglicht.

Zusammenfassend betrachtet ist das Ausweisen einer Fläche für Wohnbauland im Plangebiet städtebaulich sinnvoll und stellt in Bezug auf Außenbereichsflächen den verträglichsten Eingriff dar.

7 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland in der Stadt Esens Rechnung zu tragen, wird der nördliche Ortsrand durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern arrondiert. Innerhalb des gesamten Plangebiets wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden allgemein zulässigen Anlagen im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 nicht zulässig sind:

- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Sportliche Zwecke

Weiterhin wird gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

Die genannten Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Weiterhin handelt es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungsarten um flächenintensive Anlagen, die der städtebaulichen Zielsetzung, der Bereitstellung von Wohnraum, durch ihren Flächenentzug widersprechen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende aufgelockerte, aus Einzel- und Doppelhäusern bestehende Baustruktur der umgebenden Siedlungsbereiche fortführend und der Nachfrage nach diesen Bautypen entsprechend werden folgende das Maß der baulichen Nutzung betreffende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Ferner wird eine max. Geschossigkeit von I festgesetzt. Hinsichtlich einer ortstypischen Höhenentwicklung der Wohnbebauung wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

„Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen

Verkehrsfläche (Unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt). Die Firsthöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 3,60 m an keiner Stelle überschreiten - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen und Nebengiebeln - das Maß von 3,80 m an keiner Stelle überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe max. 5,20 m betragen. Die Traufwandhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO wird eine Traufhöhe von max. 3,00 m festgesetzt.

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden darf das Maß von 0,60 m über Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten.“

Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z.B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das gesamte Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden gem. § 23 Abs. 1 Baugrenzen festgesetzt. Mit Festsetzung einer offenen Bauweise und durch die Baugrenzen wird den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit gewährt. Gleichzeitig wird dadurch ein Einfügen in das bestehende Siedlungsbild sichergestellt. Entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes werden die folgenden Festsetzungen aufgenommen:

„Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Nebenanlagen, als Gebäude, im Sinne von § 14 BauNVO, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Grundfläche von max. 30 m² begrenzt.“

„Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) ausgeschlossen, hiervon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.“

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Stichstraßen haben zur Eingrünung, auf den seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, einen Grenzabstand von mind. 1,00 m einzuhalten, wenn die Grenze an öffentliche Flächen anschließt.

7.5 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über Planstraßen mit einer Breite von 7,5 m, einschließlich einer im Osten des Plangebiets gelegenen Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m, gewährleistet. Für die Erschließung von rückwärtigen Grundstücksflächen werden Stichstraßen mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit wird in den Einmündungsbereichen der Stichstraßen der Standort für Stellplätze für Abfallbehälter (M) festgesetzt.

7.6 Anpflanzungen

Den gleichen Zweck zur Eingrünung verfolgt die textliche Festsetzung Nr. 6 wonach je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum anzupflanzen und ggf. zu ersetzen ist. Durch diese Festsetzung wird das Plangebiet durchgrünt, optisch im Wert gesteigert und der Eingriff in den Natur und Landschaft minimiert.

Die geschützte Wallhecke im südlichen Bereich des Plangebietes wird im Rahmen dieser Bauleitplanung aufgehoben und extern kompensiert. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund erfolgt eine Kompensation der Wallhecke.

Für die Wallhecke ist eine Kompensationsmaßnahme im Verhältnis von 1:1,25 zu erbringen. Für die Überplanung von 175 m Wallhecke sind 218,75 m Ersatzwallhecke demnach umzusetzen. Die Kompensation wird anteilweise im Rahmen des mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund gemeinsam umgesetzten Wallheckenprojektes auf den Flurstücken 27/3 und 28/1 der Flur 15 von Hovel erbracht.

Zu Erhaltung der Eingrünung und der ökologischen Funktion wird im südlichen Bereich des Plangebietes die folgende Festsetzung aufgenommen:

In einem Abstand von mind. 3,0 m, gemessen vom Wallfuß des Walls mit Strauch-Baumhecke, sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

Die Fehlstellen im Wallkörper des zu erhaltenden Walls mit Strauch-Baumhecke sind aus vor dem Wallfuß anstehendem Oberboden in 1,2 m Höhe, 2,5 m Fußbreite und 0,5 m Kopfbreite wieder aufzusetzen. Die Lücken im Gehölzbewuchs sind je 1,0 m Walllänge mit einem gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölz der Arten Sandbirke, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Stieleiche, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder und Vogelbeere mit mind. 100 - 150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) zweizeilig auf der Wallkuppe und mit Gießmulde zu bepflanzen.

7.7 Belange der Wasserwirtschaft

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet, welches für den nord-östlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB). Zur Bewirtschaftung und Erhaltung von umliegenden Entwässerungsgräben werden mit einer Breite von 5 m Flächen mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Esens festgesetzt. Diese Bereiche dienen als Räumstreifen und sind daher von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten.

Im Rahmen der Planung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, welches die Dimensionierung und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen sowie der erforderlichen Regenrückhaltung nachweist.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Esens gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen. Die städtebaulichen Absichten durch eine Bebauung mit durchgrünten Grundstücken und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise werden dadurch definiert.

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 Farbreger 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. Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

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 Grundstücksstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. 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, Drempeelhöhe, 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.

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.

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.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

Die unbebauten Vorgartenbereiche, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Mit der Festsetzung wird einerseits eine größtmögliche Baufreiheit geboten, die auch neuere Bauformen ermöglichen und zum anderen als störend empfundene Farben und Materialien ausgeschlossen.

Weiterhin werden auch Festsetzungen aufgenommen, die der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und des Ortsbildes dienen.

9 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Außenbereichsfläche im Verfahren nach § 13b BauGB überplant und zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt.

Sämtliche Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt (weniger als 10.000 m² Grundfläche, Vorbereitung einer Wohnnutzung, Anschluss an zusammenhängenden Ortsteil, Frist bis 31.12.2019, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der Natura 2000 Schutzgüter, keine Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens), daher sind die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 kann von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB) und der Überwachung (gem. § 4c BauGB) abgesehen werden.

Die Befreiung von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung entbinden nicht von den Maßgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, welcher die zu berücksichtigenden Belange von Umwelt- und Naturschutz vorgibt. In diesem Zusammenhang gilt zu ermitteln, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 Veränderungen bezüglich der Nutzung oder Gestaltung von Grundflächen vorbereitet werden, durch welche die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und/ oder Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren könnten.

Die mit der Planaufstellung festgesetzte überbaubare Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf wesentlich weniger als den Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche. Weiterhin erfüllt vorliegende Planänderung die Maßgaben des § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, wonach keine UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Vorhaben, welche Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geben, vorbereitet werden dürfen.

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche des Allgemeinen Wohngebiets (ohne Verkehrsflächen)	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
14.294 m ²	10.770 m ²	3.231 m ²
Der Schwellenwert von 10.000 m ² gem. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 3.231 m ² deutlich unterschritten.		

Entsprechend der überschlägigen Grundflächenermittlung ist die Anwendbarkeit für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gegeben. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB (hier: Im Sinne von § 13b BauGB 10.000 m^2) Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu bewerten. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

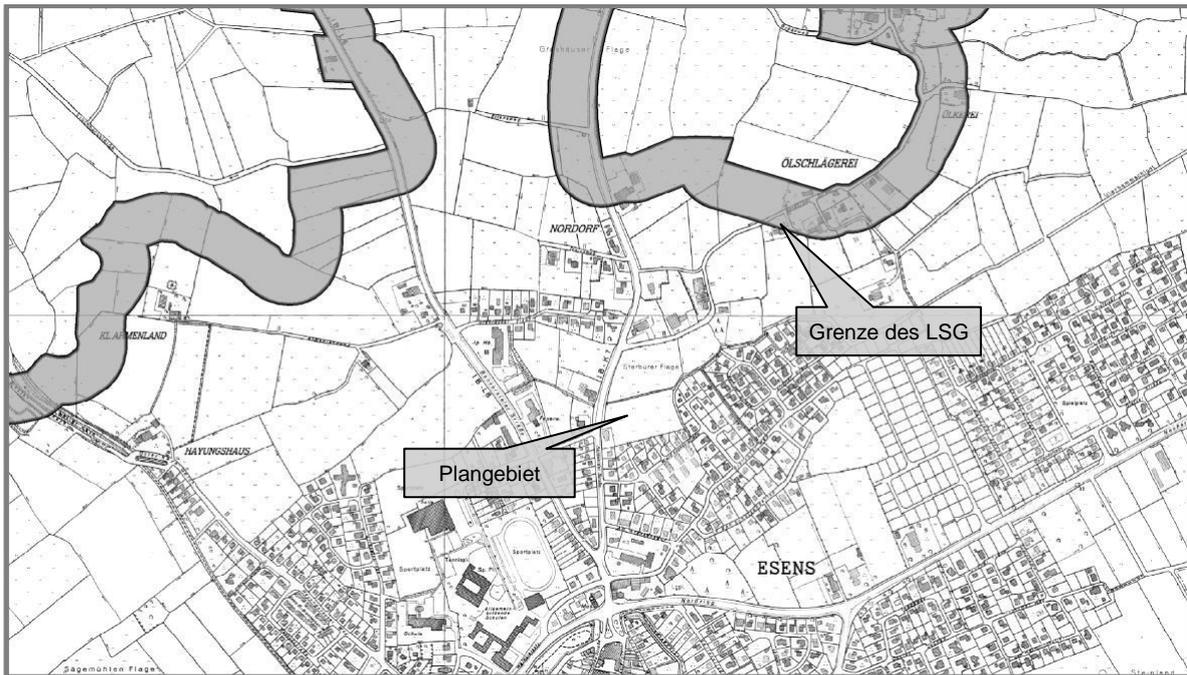
Das Plangebiet bildet eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche, die dreiseitig (im Westen, Osten sowie Süden) von der bestehenden Siedlungsstruktur in Esens umschlossen ist. Die vorliegende Planung ist eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes und füllt die von drei Seiten aus anliegende Bebauung auf. Das Plangebiet wird durch die umliegenden Siedlungsbereiche hinsichtlich des Landschaftsbildes und der vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften vorgeprägt.

Nördlich des Plangebietes verläuft parallel zum Siedlungsrand von Esens ein Außenbereichskorridor, welcher seinerseits an einen nördlich vorgelagerten und entlang der Straßen „Grashäuser Flage“ und „Nordorf“ verlaufenden Siedlungsbereich anstößt. Daraus ergibt sich, dass das Plangebiet nicht direkt an die weiträumig freie Landschaft angrenzt, sondern lediglich von einem Außenbereichskorridor von einem weiteren Siedlungsbereich der Stadt Esens abgegrenzt wird.

Durch seine Vorprägung und Vorbelastung durch die anliegende Siedlungsbereiche sowie seine Abschneidung von der freien Landschaft ist die das Landschaftsbild und die Naturnähe betreffende Qualität des Plangebiets als erheblich vorbelastet zu betrachten. Daraus folgt, dass ein Vorkommen von besonders schützenswerten Tier- und Pflanzenarten als sehr unwahrscheinlich angesehen werden muss.

Zwar handelt es sich bei der Planfläche planungsrechtlich um den Außenbereich, es ist aber kein klassischer Außenbereich im Sinne einer freien Landschaft auf „grüner Wiese“. Durch die Standortwahl des Plangebiets wird demnach im Sinne einer Vermeidungsmaßnahme die Inanspruchnahme von als naturschutzrechtlich bedeutsamer anzusehenden Außenbereichsflächen verhindert. Dadurch wird gleichzeitig einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt.

Nördlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von mindestens 0,5 km das Landschaftsschutzgebiet LSG WTM 00025. Das Landschaftsschutzgebiet ist der Umsetzung und des Schutzes des EU-Vogelschutzgebietes V 63 dienlich. Folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des LSG 25 mit Kennzeichnung des Plangebiets.



Verlauf des LSG und Plangebiet (ohne Maßstab)

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet weiter vom LSG entfernt befindet, als es der Auszug des NLROP vermuten lassen würde. Weiterhin ist ersichtlich, dass sich die östlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsbereiche von Esens deutlich näher an das Schutzgebiet heranreichen, als das Plangebiet selbst. Vor diesem Hintergrund kann dem Plangebiet keine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiet und damit dem EU-Vogelschutzgebiet unterstellt werden, die über das bestehende von den anderen Siedlungsbereichen verursachte Maß hinausgehen könnte.

Insgesamt betrachtet überplant der vorliegende Bebauungsplan eine Außenbereichsfläche, welche aufgrund ihrer Vorbelastung und Vorprägung durch anliegende Wohnsiedlungen und Verkehrsflächen sowie durch die intensiv-landwirtschaftliche Bodennutzung erheblich vorbelastet ist. Weiterhin ist die Fläche durch einen vorgelagerten Siedlungsbereich der Stadt Esens weitestgehend von der freien Landschaft abgeschnitten. Das nördlich der Stadt Esens verlaufende Landschaftsschutzgebiet befindet sich in ausreichendem Abstand vom Plangebiet und wird von diesem hinsichtlich seiner Erhaltungsziele und seines Schutzzwecks nicht beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

10 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	14.294 m²
Allgemeines Wohngebiet	10.770 m ²
Öffentl. Verkehrsfläche	1.817 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)	1.672 m ²
Versorgungsfläche (Abwasser)	35 m ²

11 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich -rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wittmund in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrW-AbfG) sowie des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Esens gewährleistet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwassersatzung der Stadt Esens hingewiesen.

12 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund - Untere Denkmalschutzbehörde - 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Wittmund - Untere Abfallbehörde - zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zuständig.

Sichtfelder

Im Bereich der Anbindung der Gemeindestraße an die Kreisstraße K 7 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. RAST 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen dauerhaft freizuhalten.

Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Esens, den

.....
Der Stadtdirektor

Hinrichs

.....
Die Bürgermeisterin

Emken