

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Taddigsweg/Friesenstraße“

der Stadt Esens Ortsteil Bengersiel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB

Stand : 20.01.2016

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1.	Aufstellungsbeschluss	3
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Öffentliche und private Belange	3 – 9
2.1.	Abfallentsorgung	3
2.2.	Abwasserbeseitigung	3
2.3.	Altstandorte / Altablagerungen	3
2.4.	Bau- und Bodendenkmale	4
2.5.	Bodenordnung und soziale Maßnahmen	4
2.6.	Bodenschutz	4
2.7.	Brandschutz	4
2.8.	Flächennutzungsplan	4
2.9.	Gasversorgung	4
2.10.	Immissionen / Emissionen	4 -5
2.11.	Kampfmittelbeseitigung	5
2.12.	Klimaschutz	5
2.13.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes	5
2.14.	Küsten- und Hochwasserschutz	5
2.15.	Landwirtschaft	5
2.16.	Natur und Landschaft	5 - 6
2.17.	Oberflächenentwässerung	6
2.18.	Planungsrecht	6 - 8
2.19.	Raumordnung	8
2.20.	Stromversorgung	8
2.21.	Trinkwasserversorgung	8
2.22.	Telekommunikation	8
2.23.	Umweltbericht	8
2.24.	Verkehr	8 - 9
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.1.	Art der baulichen Nutzung	9
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3.	Sonstige Planzeichen	9
4.	Flächenbilanz	9
5.	Verfahrensvermerke	10

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Taddigshörn/Friesenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Taddigsweges, östlich der Friesenstraße, innerhalb der Ortschaft Bensorsiel. Bis 2014 wurde auf dem Grundstück ein privater Campingplatz mit weit überwiegender Dauernutzung betrieben. Der Betrieb wurde aus Altersgründen eingestellt. Ein Nachfolger für die Weiterführung des Campingplatzes konnte nicht gefunden werden. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Esens dafür entschieden, im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Nutzung des Grundstücks für Ferienhäuser und Ferienwohnungen innerhalb eines Sondergebietes ermöglicht. Das „Ferienhausgebiet Taddigsweg/Friesenstraße“ dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25.000 und 1:5.000 auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans im Maßstab 1:500 ergibt sich aus den äußeren Grenzen des Plangebietes.

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund.

2.2. Abwasserbeseitigung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

2.3. Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.4. Bau- und Bodendenkmale

Auf dem Grundstück befindet sich eine unter Denkmalschutz stehende Gehöftwurt (archäologisches Bodendenkmal). Vor diesem Hintergrund sind alle Bau- und Maßnahmen mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Das gilt insbesondere für Eingriffe in den gewachsenen Boden (z.B. Abtrag von Mutterboden, Herstellung von Fundamentgräben, Aushub für die Herstellung von Kellern).

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), § 14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.5. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Auch die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist nicht notwendig.

2.6. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Erkundungen zu potentiellen Sulfatablagerungen werden rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Plangebiet durchgeführt. Eine entsprechende Vereinbarung wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

2.7. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

2.8. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (von „Flächen für die Landwirtschaft + Symbol „Campingplatz“ nach „Sondergebiet Ferienhausgebiet“).

2.9. Gasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE AG vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen.

2.10. Immissionen / Emissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich neben der Hauptstraße - L5 – auch ein öffentlicher Parkplatz.

Im weiteren Verfahren, spätestens vor Erteilung der Baugenehmigung, ist deshalb über eine Schallimmissionsprognose zu ermitteln, ob für das Bauobjekt passive bzw. aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Eine entsprechende Vereinbarung wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

2.11. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.12. Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Vor dem Hintergrund der weltweiten Klimaerwärmung sollte jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Ferienwohnungen nach den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und ergänzender Vorschriften errichtet werden und somit den Wärmeschutzvorschriften entsprechen.

2.13. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger trägt alle Kosten, die mit der Realisierung des Vorhabens in Verbindung stehen (siehe Durchführungsvertrag).

Erschließungskosten im Sinne von § 127 BauGB ergeben sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

2.14. Küsten- und Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt nördlich im Deichschutzbereich nach § 16 des Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG).

Die Lage des Deichschutzbereiches (Verbotszone) wurde mit der Unteren Deichbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt und gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Form einer „Nachrichtlichen Übernahme“ in den Bauleitplan aufgenommen.

Mögliche Ausnahmen für die Errichtung von Anlagen jeder Art landseitig des Deiches, innerhalb der Verbotszone, richten sich nach § 16 Abs. 2 NDG.

2.15. Landwirtschaft

Von der Planung ist kein agrarstrukturelles Bodenordnungsverfahren betroffen und zur Umsetzung der Planung ist kein derartiges Verfahren erforderlich.

2.16. Natur und Landschaft

Eingriffsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB

Der Bebauungsplan wird *im beschleunigten Verfahren* nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dieser Tatbestand trifft auf den Bebauungsplan zu, sodass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

Im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde durch das Büro aedes infrastructure services GmbH eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Der Prüfbericht kann bei der Stadt Esens auf Wunsch eingesehen bzw. angefordert werden.

FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet V 63 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens“

Die Vorprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Vorprüfung) nach § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch das Büro aedes infrastructure services GmbH für das Vogelschutzgebiet V 63 „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens (EU-Kennziffer DE2309-431) kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes mit Sicherheit auszuschließen sind. Auch dieser Prüfbericht kann bei der Stadt Esens auf Wunsch eingesehen bzw. angefordert werden.

2.17. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig.

Im Rahmen dieser Zuständigkeit wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Plangebiet ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet, nach dem die Oberflächenentwässerung durchzuführen ist. Eine entsprechende Vereinbarung wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) von Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.18. Planungsrecht

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB „den Zielen der Raumordnung angepasst“ (siehe dazu auch „Raumordnung“).

Anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO 1990 in der z.Zt. gültigen Fassung anzuwenden (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Städtebauliche Lage nach §30, § 34, § 35 BauGB

Das Baugebiet liegt z.Zt. im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

§ 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 12 BauGB eröffnet die Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung zu beschließen. Als 3. Plankomponente ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags erforderlich.

§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB ermächtigt die Gemeinden, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Festsetzungen eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Von dieser Ermächtigung hat die Gemeinde Gebrauch gemacht. Im vorliegenden Fall ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan identisch. Deshalb enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (siehe textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan bildet eine Einheit und ist vom Rat der Gemeinde als Satzung zu beschließen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Der Durchführungsvertrag (DV) wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Im DV verpflichtet sich der Vorhabenträger sowohl zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen als auch (ganz oder teilweise) zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung. Der DV betrifft das Binnenverhältnis zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, er begründet Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen diesen beiden Rechtsträgern. Der DV ist vor dem o.g. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Esens zu beschließen.

Er enthält detaillierte Angaben zum geplanten Vorhaben und zur geplanten Erschließung.

Die Änderung oder Neufassung eines Durchführungsvertrages bedarf regelmäßig einer Beschlussfassung durch den Rat der Gemeinde. Damit ist sichergestellt, dass in dem Plangebiet die vorhandene bzw. geplante Siedlungsstruktur nur unter Mitwirkung des Rates verändert werden kann. Unbeschadet davon kann der Vorhabenträger das mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben und die Erschließung realisieren.

§ 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereichs verfolgt. Die zulässige Größe der bebaubaren Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Deshalb wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.19. Raumordnung

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbeanspruchend, raumbeeinflussend) einzustufen. Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind daher zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2012 (LROP 2012) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Raumverträglichkeitsprüfung).

Prüfergebnis

Die Prüfung hat ergeben, dass der Bauleitplan unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung raumverträglich ist.

2.20. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen.

2.21. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Erweiterung des Trinkwasserleitungsnetzes wird, soweit erforderlich, vom OOWV durchgeführt.

2.22. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden.

2.23. Umweltbericht

Der Bauleitplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2.24. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Hauptstraße - L 5.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über Buslinienverkehr und Haltestellen an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Sondergebiet Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Daraus ergibt sich, dass in dem Plangebiet ausschließlich Ferienhäuser/-wohnungen und dafür im Zusammenhang stehende Nebenanlagen zulässig sind.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung lässt, in Anlehnung an die umgebende Nutzung, ohne Aquantis, weil atypisch, eine mittlere Verdichtung zu.

Zusätzlich ist ausschließlich eine Baugrenze mit einem Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Auf der Grundlage der GRZ und der Baugrenzen kann das Vorhaben (siehe Durchführungsvertrag) realisiert werden.

3.3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Deichschutzzone

Das Planzeichen markiert die Abgrenzung des Deichschutzbereiches gem. § 16 Niedersächsischen Deichgesetzes (NDG).

Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft im östlichen Randbereich die Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen darf eine maximale Gebäudehöhe im Schutzbereich der Richtfunktrasse nicht überschritten werden.

Räumuferzone

Nördlich angrenzend an dem Geltungsbereich befindet sich ein Graben II. Ordnung. Zum Schutz und zur Sicherung des Grabens ist eine Räumuferzone festgesetzt.

4. Flächenbilanz

- Sondergebiet Ferienhausgebiet 11.962 m²

5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Nr. 19 „Taddigsweg/Friesenstraße“ (Stand: 20.01.2016) in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen. Zuvor hat der Rat der Stadt Esens den Durchführungsvertrag beschlossen.

Unterzeichnet:
Esens, den

.....
Emken
(Bürgermeisterin)

.....
Hinrichs
(Stadtdirektor)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken – Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Vor dem Drostentor 4
26427 Esens

Tel.: 04971 - 92910
Fax: 04971 - 929190

mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de