

# Stadt Esens

Landkreis Wittmund



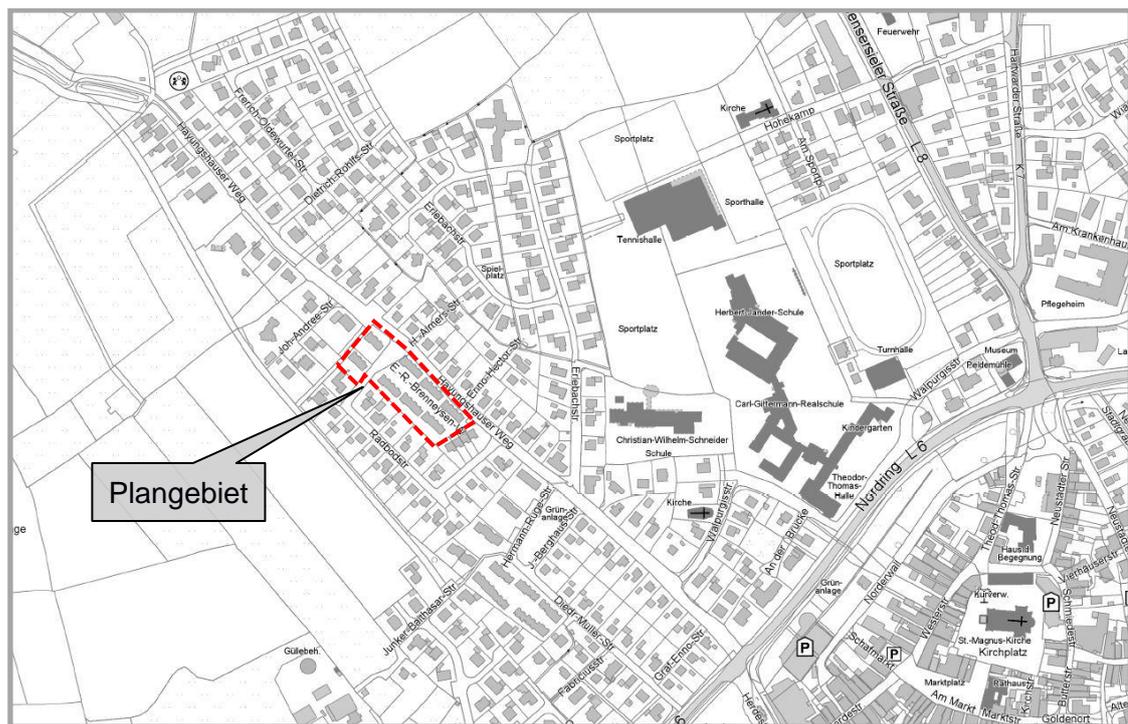
## Bebauungsplan Nr. 1

### 5. Änderung

„Hayungshauser Weg“

## BEGRÜNDUNG

Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 28.08.2017

Planungsbüro Weinert

Norddeicher Straße 7 26 506 Norden

Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnung</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesraumordnung .....	5
4.2	Regionale Raumordnung .....	7
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan der Stadt Esens</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bebauungsplan .....	8
<b>6</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3	Bauweise und Baugrenzen .....	12
7.4	Zu- und Abfahrten .....	12
7.5	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen</b> .....	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>22</b>

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden im zentralen Ortsbereich mindergenutzte Grundstücksflächen überplant und im Sinne einer Nachverdichtung eine verdichtete Wohnbebauung ermöglicht. Der Änderungsbereich zeichnet sich derzeit durch eine ältere Reihenhausbebauung aus, die den heutigen Wohnanforderungen (räumlich und energetisch) nicht entspricht, wodurch ein Gebäudeleerstand absehbar ist. Vor diesem Hintergrund wird die Möglichkeit der Grundstücksausnutzung erhöht, um entsprechend der ortskernnahen Lage zeitgemäße Wohnanlagen realisieren zu können.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) nachgefragt werden und daher ein zunehmender Bedarf an kleineren Wohnungen mit Wohnflächen von rd. 70 m<sup>2</sup> ausgelöst wird. Wohngebäude dieser Größenordnung werden insbesondere von Alleinstehenden und älteren Personen nachgefragt.

Hierbei ist die Stärkung der Wohnfunktion für den Ortskern von zentraler Bedeutung, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel, sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird. Eine stabile Bewohnerschaft im Zentrum wirkt einer „Verödung“ des Ortes entgegen und ist daher Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung des Ortskerns.

Mit der vorliegenden Planung soll insbesondere die Voraussetzung geschaffen werden, eine nachhaltige Belebung des Geschäfts- und Wohnquartiers herbeizuführen sowie Leerstände zu vermeiden.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung werden mit der vorliegenden Planung mindergenutzte Grundstücksflächen überplant und einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hayungshauser Weg“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes geschaffen.

## **2 RAHMENBEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN DER PLANUNG**

Entsprechend der genannten städtebaulichen Zielsetzung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

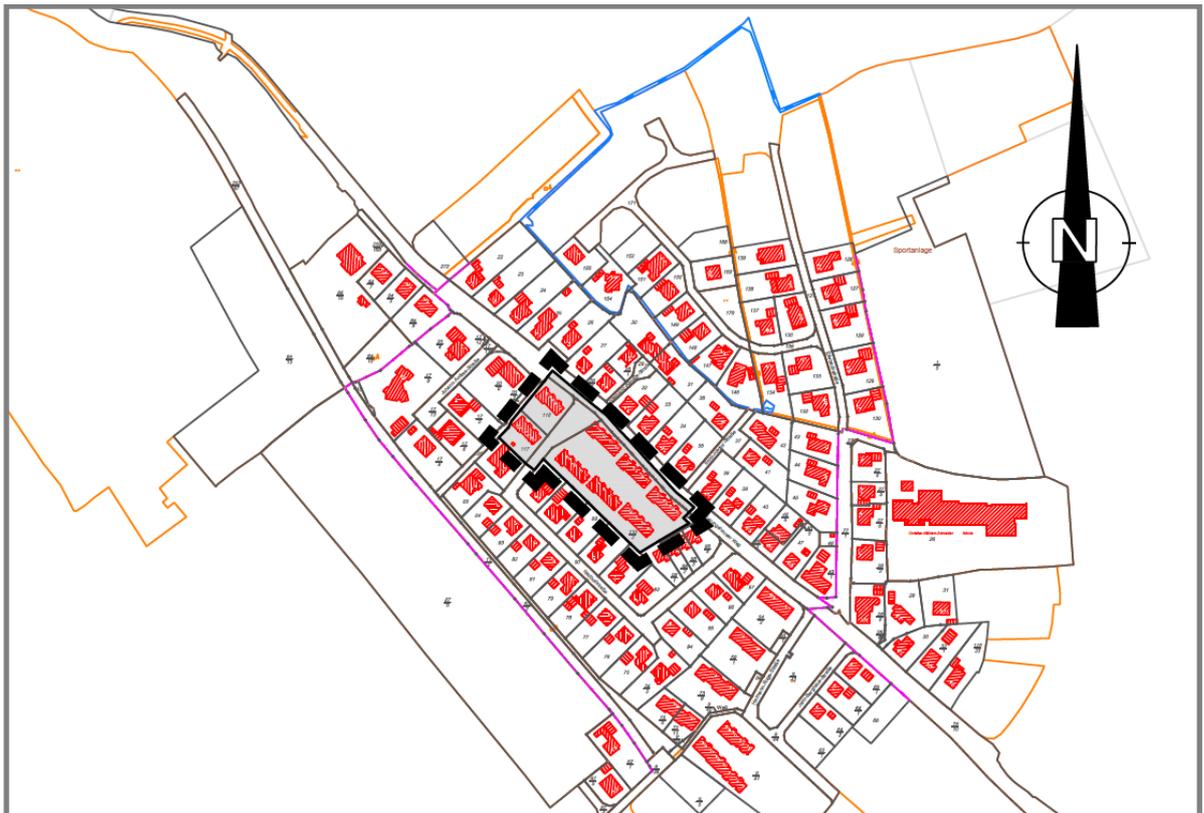
- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zusätzlich in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Fläche eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Ortsbereich der Stadt Esens überplant. Bei dem Planungsziel, eine innerörtliche Nachverdichtung zur Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum, handelt es sich um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB.

Vor diesem Hintergrund sind die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

## **3 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Esens. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 7.400 m<sup>2</sup>. Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.



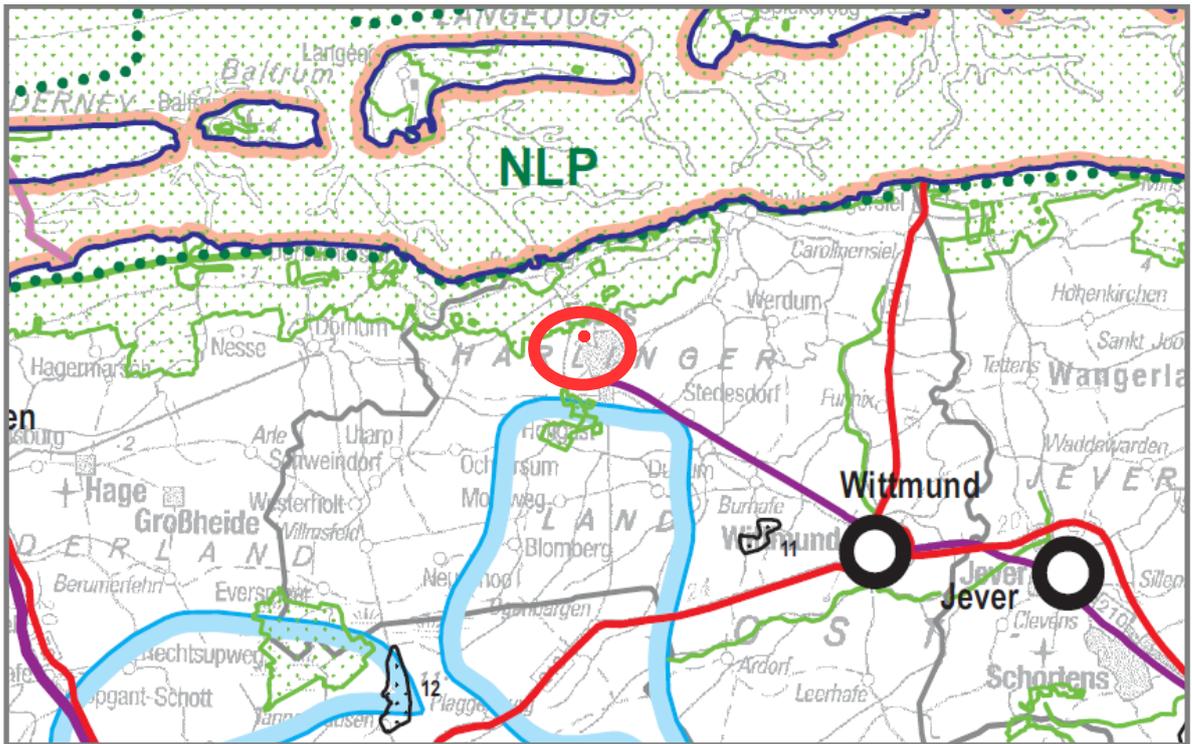
*Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)*

## 4 RAUMORDNUNG

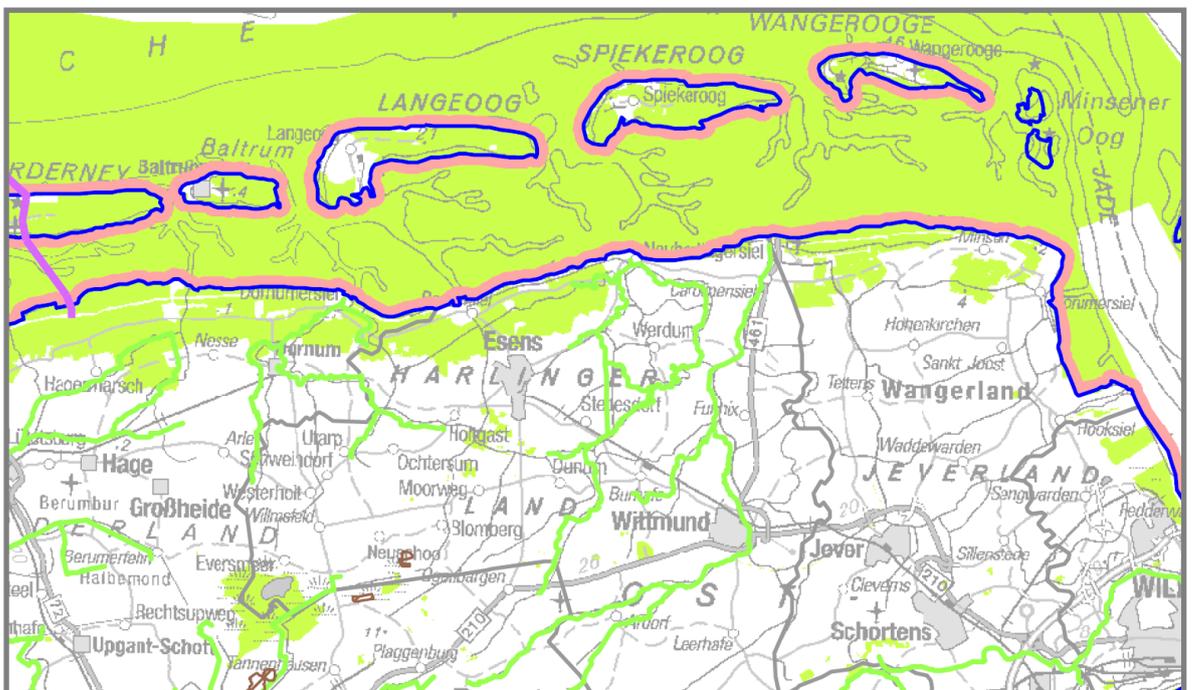
Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

### 4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 08. Mai 2008, geändert mit Inkrafttreten am 03.10.2012). Zu der Stadt Esens wird im NLROP keine Aussage getroffen. Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hayungshauser Weg“ stehen den im NLROP genannten Zielen folglich nicht entgegen.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)



Auszug aus der Änderung der Verordnung des LROP (ohne Maßstab)

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 steht den im LROP genannten Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

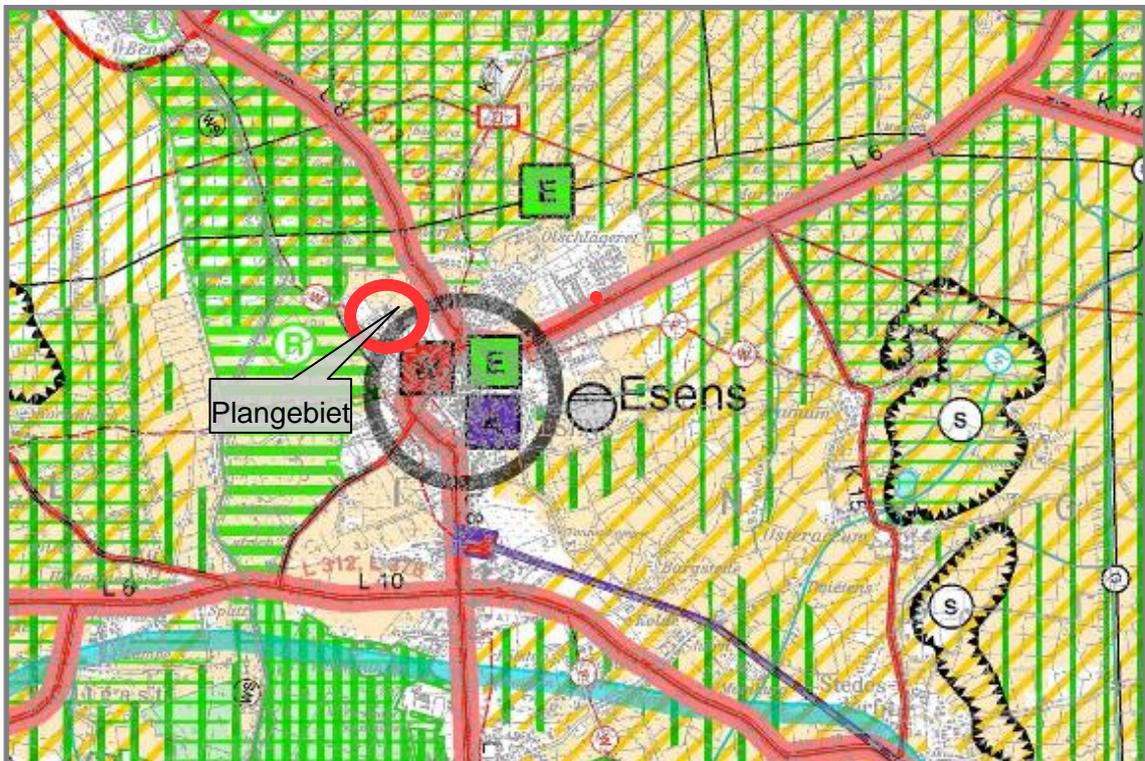
## 4.2 Regionale Raumordnung

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

Der Ort Esens ist als Grundzentrum ausgewiesen sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten. Weiterhin handelt es sich um einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Wohnen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L8 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung / Regional bedeutsamer Busverkehr. Weiterhin befindet sich nordöstlich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, welches von einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft überlagert wird. Die vorliegende Planung beschränkt sich auf eine Neuordnung von bereits bebauten Siedlungsbereichen, wonach die Ziele der Raumordnung hinsichtlich Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

Sowohl das Vorsorgegebiet als auch das Vorranggebiet werden durch die geplanten Festsetzungen in ihrer Funktion nicht herabgesetzt. Folglich wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Konfliktsituation vorbereitet.

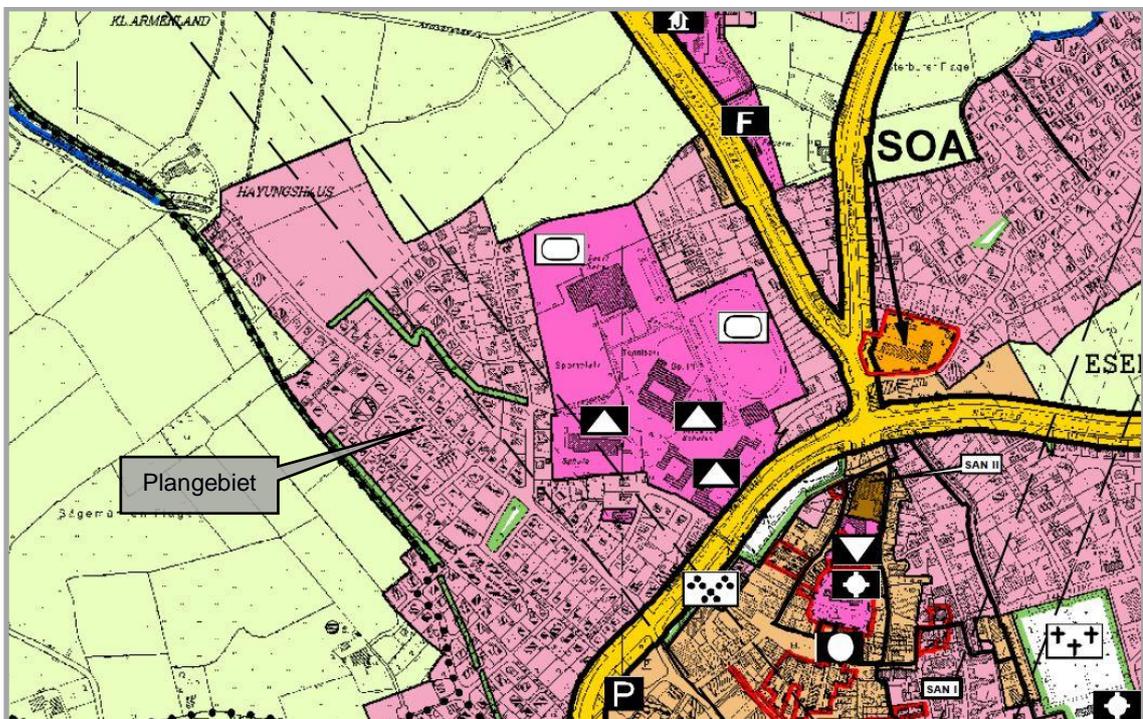


Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ESENS

Der Flächennutzungsplan der Stadt Esens wurde am 15.12.2005 rechtskräftig. Der Änderungsbereich sowie die angrenzenden Bereiche werden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

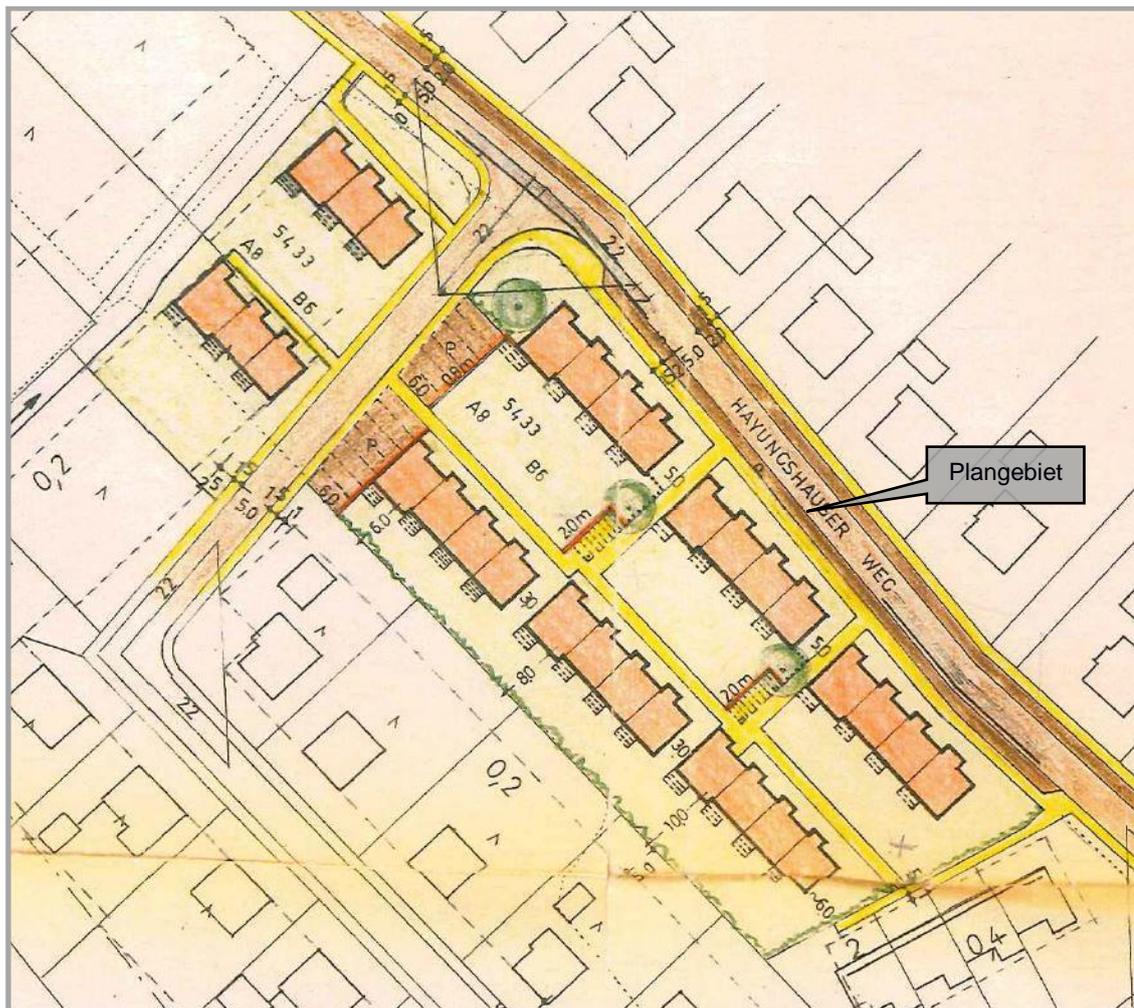
Folglich entspricht die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Berichtigung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)*

### 5.1 Bebauungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 (Urfassung). Der Änderungsbereich wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplant. In der aktuellen Planfassung werden innerhalb des Plangebietes die Reihenhausbebauung mit Stellplätzen und Verkehrsflächen festgesetzt.

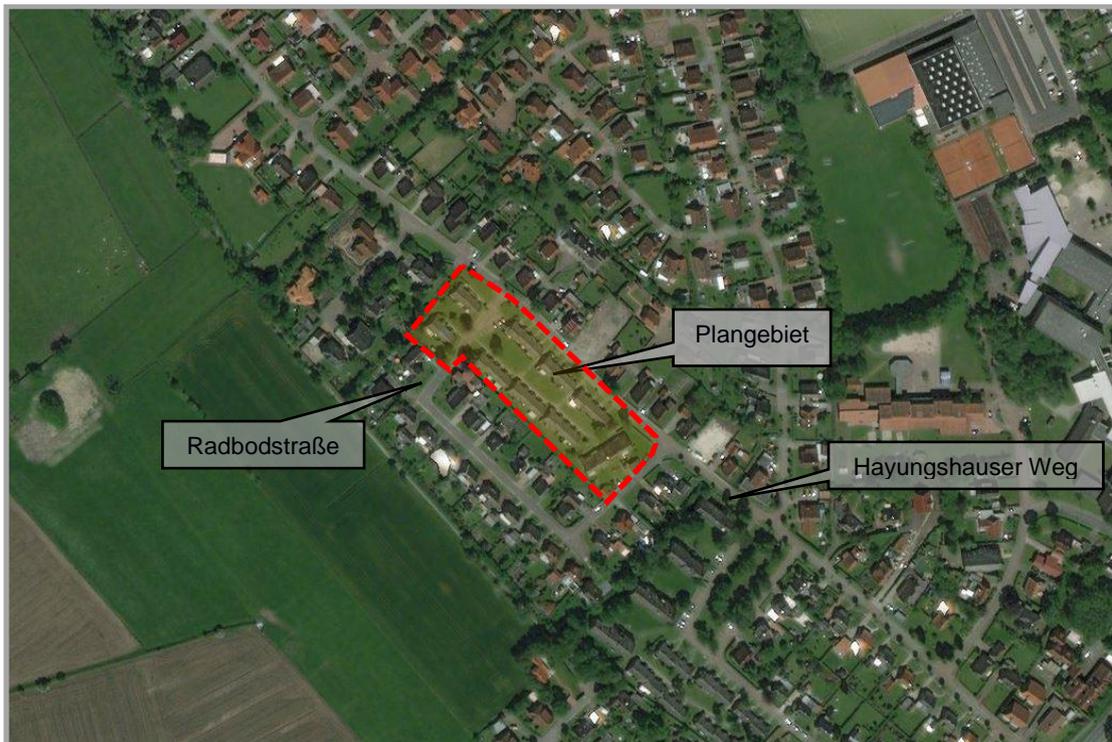


Bebauungsplan Nr. 1 – 1. Änderung

## 6 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt vollständig erschlossen und bebaut. Entsprechend der rechtswirksamen Festsetzungen hat sich innerhalb des Plangebietes eine Reihenhausbebauung mit jeweils 3 bzw. 4 Wohneinheiten entwickelt.

Die vorhandene Bebauung ist aufgrund ihres Alters sanierungsbedürftig und entspricht daher nicht den heutigen Wohnbedürfnissen. Neben der unzureichenden Wohnfläche bestehen energetische Mängel, die eine wirtschaftliche Nachnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz infrage stellen.



*Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 - 5. Änderung*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hayungshäuser Weg und die Radbodstraße.

Entsprechend der Denkmalliste des Landkreises Wittmund befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine Baudenkmäler. Folglich werden im Rahmen dieser Planänderung keine Denkmäler nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Esens keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

## **7 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Bereitstellung von Wohnflächen in Form einer Doppel- und Reihenhausbauung in ortszentraler Lage. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie der ursprünglichen Gebietsfestsetzung erfolgt auch weiterhin die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Anlagen dieser Art würden durch den Flächenbedarf der städtebaulichen Zielsetzung, einer Bereitstellung von Wohnraum, widersprechen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen 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.

Entsprechend der touristischen Prägung des Ortes Esens und der Bedeutung des Tourismus für die lokale Wirtschaft sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig. Hierbei werden Ferienwohnungen als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (vgl. Deutscher Bundestag, Drucksache 18/10942, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt). Zur weiteren Konkretisierung des Anteils von Ferienwohnungen wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

#### **Zulässigkeit von Ferienwohnungen**

Innerhalb des Plangebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des §13a BauNVO zulässig. Für Ferienwohnungen darf höchstens 15% der zulässigen Grundfläche in

Anspruch genommen werden. Aufgrund der festgesetzten Eingeschossigkeit entspricht die Grundfläche der anzunehmenden Geschossfläche.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass der Anteil von Ferienwohnungen eindeutig bestimmt wird und einen gebietsverträglichen Umfang einnimmt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden Gebietsprägung sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes max. 1 Vollgeschoss zulässig. Entsprechend der ursprünglichen Planfassung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Als weitere Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Frishöhe (FH) von max. 9 m über Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierbei orientiert sich die zulässige Höhe an der benachbarten ortsüblichen Bebauung.

## **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) und mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

Im Rahmen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO), im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung auf den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

## **7.4 Zu- und Abfahrten**

Für die Zu- und Abfahrten am Hayungshauser Weg wird eine max. zulässige Breite von 6 m je Zufahrt festgesetzt. Die zulässige Gesamtbreite der Zu- und Abfahrten von 24 m darf nicht überschritten werden.

Diese Festsetzung erfolgt zur Absicherung einer ortsbildverträglichen Vorgartengestaltung. Weiterhin wird die Versiegelung durch Zu- und Abfahrten begrenzt um die Eingriffe in den Naturhaushalt zu reduzieren.

## **7.5 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Rahmen der Planung werden die Verkehrsflächen entsprechend der örtlichen Bestandssituation festgesetzt. Hierbei wird die Straßenverkehrsflächen im Bereich des Hayungshauser Weg um eine Breite von rd. 5m reduziert und dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Dieser Bereich wurde bereits zum heutigen Zeitpunkt als Vorgartenbereich in Anspruch genommen, wonach die Zuordnung zu den privaten Grundstücksflächen der Realnutzung entspricht. Die hierfür erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger übernommen. Die innerhalb dieser Flächen verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (gem. §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Stadt Esens abgesichert.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Radbodstraße entspricht der Bestandssituation. Auf die Festsetzung von privaten Stellplätzen wird verzichtet um eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes werden Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> realisiert. Diese Wohnungsgröße entspricht einer 2-3-Zimmerwohnung, wie sie überwiegend von Alleinstehenden oder älteren Paaren in Anspruch genommen werden. Unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird daher 1 Stellplatz je Wohnung als ausreichend bewertet.

## **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.

### **Dachform**

Es sind nur geneigte Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO) mit einer Dachneigung von mindestens 22° und höchstens 50° zulässig.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Ferner ist bei begrünten Dachflächen eine Dachneigung von weniger als 22° zulässig.

### **Begründung**

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte, dreieckige Giebel entstehen, ist die am häufigsten anzutreffende Dachform in dieser Region. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahren abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen. Darüber hinaus sollen geneigte Pultdächer ermöglicht werden, wie sie u.a. bei modernen energetisch optimierten Gebäudetypen angewendet werden.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt der charakteristischen Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker oder Wintergärten, sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch in Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie andere untergeordnete Gebäudeteile weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

### **Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen über 22° Dachneigung sind mit Dachziegeln (keine Glasuren) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118), Reet oder als begrünte Dächer auszuführen. Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen).

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

### Begründung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese von gebranntem Ton herrührende Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben teilweise überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln, sowie Reet, ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund vielfältiger Einbrüche nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z. T. blendende Flächen wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind. Weiterhin sollen ökologische Bauformen mit begrünten Dachflächen ermöglicht werden.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 25 qm sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist.

### **Außenwände der Gebäude**

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

- wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz o.ä. verwendet werden soll

oder

- wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

### **Begründung**

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes bzw. weißes Verblendmauerwerk oder weiß geschlammten Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (Außenwände) zugelassen werden. Sie soll z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebeln mit Holz ermöglichen. Ferner sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen wird. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, welche die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carpots, beinhalteten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in "do-it-yourself-Manier" selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild einer Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

### **Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als lebende Hecken zulässig. Sie dürfen maximal eine Höhe von 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße erreichen.

### **Begründung**

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit wie möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll der Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

## 9 IMMISSIONEN

Auf die Gebietsfestsetzung und den damit verbundenen Schutzstatus gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen hat die vorliegende Planänderung keine Auswirkungen. Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet rechtswirksam festgesetzt. Eine Änderung der Gebietskategorie, sowie dessen Schutzansprüche werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet.

Das Plangebiet wird über bestehende Wohnstraßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 Km/h erschlossen. Vor diesem Hintergrund ist von einer gebietsverträglichen Geräuscheinwirkung auszugehen.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

## 10 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich ist vollständig durch eine überwiegende Wohnbebauung überformt und vorbelastet.

Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

<b>Überschlägige Grundflächenermittlung</b>		
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>Fläche für Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl. (GRZ) von 0,4</b>
7.376 m <sup>2</sup>	6.738 m <sup>2</sup>	2.695 m <sup>2</sup>
<b>Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 2.695 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.</b>		

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. D.h. die Eingriffe wurden bereits durch eine vorherige Planung vorbereitet und sind daher nicht erneut ausgleichspflichtig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt  $2.695 \text{ m}^2$ . Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgte bereits mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 1, einschließlich der 1. Änderung. Darüber hinausgehende Eingriffe werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet. Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung.

Bei dem Verfahren gem. § 13 a wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

### **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 Bebauungsplanänderung 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 ausgeschlossen.

### **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 gehölbewohnende 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.

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

## **11 FLÄCHENBILANZ**

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7.376 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	6.738 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	353 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	285 m <sup>2</sup>

## **12 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

### **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**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund gewährleistet.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen 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 Schmutzentsorgung und Oberflächenentwässerung wird durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem gewährleistet.

## **13 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund 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 Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

### **Technische Regelwerke**

Die bei der Bebauungsplanaufstellung verwendeten technischen Regelwerke (DIN und RAL) können bei der Stadt Esens (Bauamt) eingesehen werden.

### **Andere Bebauungspläne**

Mit der Rechtswirksamkeit dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 tritt der überdeckte Teilbereich der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 1 außer Kraft.

Esens, den.....

.....  
Der Bürgermeister