

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 98
„Barkelweg“**

der Stadt Esens

Neuaufstellung

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB
unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB

Entwurf
19.02.2018

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 - 8
2.1.	Abfallwirtschaft	3
2.2.	Abwasserbehandlung	3
2.3.	Altstandorte / Altablagerungen	3
2.4.	Bau- und Bodendenkmale	3+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
2.11.	Kampfmittelbeseitigung	4
2.12.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes	5
2.13.	Landwirtschaft	5
2.14.	Natur und Landschaft	5
2.15.	Oberflächenentwässerung	5+6
2.16.	Planungsrecht	6+7
2.17.	Raumordnung	7
2.18.	Stromversorgung	7
2.19.	Trinkwasserversorgung	7
2.20.	Telekommunikation	7+8
2.21.	Verkehr	8
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8 - 10
3.1.	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	8
3.3.	Verkehr	8+9
3.4.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.5.	Sonstige Planzeichen	9
3.6.	Weitere Textliche Festsetzungen	9+10
4.	Flächenbilanz	10
5.	Verfahrensvermerke	10

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bauleitplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde aus einem vorangegangenen Verfahren (Qualifizierter Bebauungsplan Nr. 86 „Barkelweg“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB) in das vereinfachte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB und § 13b umgewandelt.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der Arrondierung der Bebauung an den Gemeindestraßen Barkelweg / Krummer Barkel. Es wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen im Innenbereich zwei Wohngebäude sowie im Außenbereich ein Wohngebäude zu verwirklichen.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25000 und 1:5000 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. Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund.

2.2. Abwasserbehandlung

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 Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

2.4. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz

(NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 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 (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.6. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.

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. Der Flächennutzungsplan wird für die bisherige Außenbereichsfläche (Teilfläche) im Wege der Berichtigung die Darstellung „Wohnbaufläche“ erhalten.

2.9. Gasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE AG vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Erdgasnetz angeschlossen.

2.10. Immissionen / Emissionen

Abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) gehen von dem Plangebiet nicht aus und wirken auf das Plangebiet auch nicht ein. Die an das Plangebiet anschließende Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die bei der Bewirtschaftung auftretenden Immissionen (Gerüche, Geräusche) sind als Vorbelastung zu tolerieren.

2.11. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Mienen 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. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes

Die Kosten zur Herstellung einer Erschließungsstraße auf den Flurstücken 46/5, 46/6 und 49/2 sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 50, 53, 46/5. Ebenso sind die Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung entstehen im Vertrag geregelt.

2.13. Landwirtschaft

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

2.14. Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt, die Voraussetzungen dafür liegen vor (siehe Begründung unter Planungsrecht § 13b BauGB).

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.

Der Gesetzgeber geht hier also pauschal davon aus, das zu erwartende Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bereits als abgegolten zu betrachten sind und im Rahmen der vorliegenden Fallgestaltung nicht mehr ermittelt und umgesetzt werden müssen.

Vor diesem Hintergrund ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht relevant.

Da das Thema „Eingriffsregelung“ im vorangegangenen Verfahren behandelt worden ist und in einem Umweltbericht festgehalten wurde, wie ein Eingriff durch Flächen und / oder Maßnahmen kompensiert werden kann, sollen diese Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu wird ein gesonderter Vertrag zwischen der Stadt Esens und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vertraglich, auf dem Grundstück Bargenweg 1 in Moorweg (Flurstück 21, Flur 35, Gemarkung Moorweg) eine bisher als Scherrasen genutzte 445 m² große Fläche vollständig mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit der Kompensationsmaßnahme erfolgt für das Grundstück in Moorweg ein Eintrag in Abteilung II des Grundbuches.

2.15. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet. Die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes ist nicht erforderlich. Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) der Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 WHG erforderlich (siehe auch Hinweis auf

dem Bebauungsplan).

2.16. 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 in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) anzuwenden (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Städtebauliche Lage nach §§ 30, 34 und 35 BauGB

Die Flurstücke 50 (westlicher Teil) und 53 liegen innerhalb der Innenbereichssatzung „Barkelweg“ der Stadt Esens. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 „Barkelweg“ tritt der durch den Bebauungsplan überdeckte Teil der Innenbereichssatzung außer Kraft (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Die Flurstücke 46/5, 46/6 und 49/2 (Grabengrundstück) liegen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Flurstück 50 (östlicher Teil) liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Durch den Bebauungsplan werden die in Rede stehenden Grundstücke zum beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Seit der Baugesetzbuch-Novelle vom 13.05.2017 werden Planungen im Außenbereich erleichtert. Hierfür wurde der § 13 b "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Befristet bis zum 31. Dezember 2019 können Bebauungspläne für die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angeschlossen sind.

Diese Anforderungen treffen auf die Planung am Barkelweg zu. Für die Außenbereichsfläche von ca. 1.000 m² ist eine Wohnnutzung vorgesehen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b durchgeführt werden.

Bei Anwendung des § 13 b BauGB gilt der § 13 a BauGB entsprechend.

Im Sinne von § 13a Abs. 2 BauGB wird:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.
- 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.
- der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.
- der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen.

2.17. 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 2017 (LROP 2017) 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).

LROP 2017

Das LROP enthält keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen.

RROP 2006, Zeichnerische Darstellung

Das RROP enthält ebenfalls keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen.

2.18. 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.

2.19. Trinkwasserversorgung

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

2.20. Telekommunikation

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

2.21. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den örtlichen Straßenverkehr erfolgt über die Gemeindestraßen „Barkelweg“ und „Krummer Barkel“.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

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

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens. Der festgestellte Flächennutzungsplan nimmt Bezug auf die vorhandene bzw. geplante städtebauliche Struktur des Bereichs.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung spiegelt den Bedarf an Bauland wieder. Dabei wird auch Bezug auf die vorhandene Bebauung genommen.

Nicht zulässig sind vor diesem Hintergrund „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ nach § 4 Abs. 2 BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt erhalten.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Baulinien, Baugrenzen

Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der Baugrenzen wird bezüglich der städtebaulichen Verdichtung ein Rahmen gesetzt. Die getroffenen Festsetzungen lassen, entsprechend der Lage des Plangebietes am Ortsrand eine kleinteilige, dem Bedarf entsprechende, Bebauung mit einem entsprechenden Verdichtungsgrad zu.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit max. 9,00 m Firsthöhe stellt sicher, dass sich die hinzutretende Bebauung bezüglich der Höhe in die umgebende Siedlungsstruktur einfügt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Flurstücks 50 (östlicher Teil) ist ein Teilbereich der Flurstücke 46/5, 46/6 und 49/2 als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Diese Flächen werden von der Stadt Esens entsprechend öffentlich gewidmet. Dieses ist in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer der Flurstücke 50, 53, 46/5 geregelt. Das Flurstück 50 (westlicher Teil) soll

über den Barkelweg erschlossen werden. Das Grundstück wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entsprechend geteilt.

Eine eigentumsrechtliche Übernahme des Flurstücks 46/5 durch die Stadt Esens ist vorgesehen. Auch dieses ist im o.g. Vertrag geregelt.

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt der Stadt Esens, Straßenbaulastträger wird die Stadt Esens. Die Flurstücke 46/6 und 49/2 (Gewässer mit Durchlassbauwerk) befinden sich im Eigentum der Stadt Esens.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die äußere Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

3.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die den nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Fläche dient der Durchgrünung des Plangebietes durch eine Baumallee mit 8 Bäumen, sowie die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Osten und Südosten.

3.5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung.

Räumuferzone

Bei dem Graben am nördlichen Rand des Plangebietes, bezeichnet als „Barkeltief“ handelt sich um ein Gewässer III. Ordnung. Die Festsetzung eines Räumuferstreifens entspricht einer Forderung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund im Einvernehmen mit der Stadt Esens.

Das „Barkeltief“ hat eine sehr große Bedeutung für die Stadtentwässerung. Auf der Nordseite ist dieser Graben aufgrund der dortigen Bebauung maschinell schon nicht mehr erreichbar. Deshalb ist es aus Sicht des Landkreises Wittmund bzw. der Stadt Esens wichtig, diesen 5 m breiten Streifen für die Zukunft freizuhalten, um auch eine maschinelle Aufreinigung gewährleisten zu können. Vor dem geschilderten Hintergrund wurde der relevante Bereich zeichnerisch festgesetzt und durch eine Textliche Festsetzung ergänzt.

3.6. Weitere Textliche Festsetzungen

Garagen (§ 12 BauNVO)

Weil der Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen genügend Spielraum für die Anordnung von Garagen (einschließlich Carports) lässt, sollen die nicht überbaubaren Flächen von derartigen Gebäuden freigehalten werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gleiches gilt für die Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Ausgenommen davon sind die Einfriedungen der Grundstücke.

4. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet = 3010 m²

5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Nr. 98 „Barkelweg“ (Stand: 19.02.2018) in der Zeit vom bis zumgem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung und die zugehörige Begründung 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