

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 103
„Mischgebiet an der Auricher Straße (L8)“**

**der
Stadt Esens
Ortsteil Esens**

Neuaufstellung gem. § 1 Abs. 8 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB

Stand: 10.09.2020

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	3-11
2.1.	Abfallwirtschaft	3+4
2.2.	Bau- und Bodendenkmale	4
2.3.	Bauordnung	4
2.4.	Bodenschutz	4
2.5.	Brandschutz	4
2.6.	Erdgasversorgung	4
2.7.	Flächennutzungsplan	5
2.8.	Immissionen / Emissionen	5
2.9.	Kampfmittelbeseitigung	5+6
2.10.	Klimaschutz	6
2.11.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans	6
2.12.	Landwirtschaft	6
2.13.	Natur und Landschaft	6+7
2.14.	Planungsrecht	7+8
2.15.	Raumordnung	8+9
2.16.	Stromversorgung	9
2.17.	Telekommunikation	9
2.18.	Verkehr	10
2.19.	Wasserwirtschaft	10+11
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans	11-13
3.1.	Art der baulichen Nutzung	11
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	11
3.3.	Verkehrsflächen	11+12
3.4.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
3.5.	Sonstige Planzeichen	12+13
4.	Örtliche Bauvorschriften (84 NBauO)	13
5.	Flächenbilanz	14
6.	Verfahrensvermerke	14

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, an dem Standort ein Gesundheitszentrum zu errichten. Vor diesem Hintergrund sind folgende Nutzungsarten innerhalb des Mischgebiets zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

Weitere Nutzungsarten eines Mischgebiets sind nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung).

Der festgesetzte Nutzungskatalog erlaubt z.B. die Errichtung von Arztpraxen und altersgerechten Wohnformen. Darüber hinaus sind ergänzende Betriebe zulässig (z.B: Apotheken, Drogerien, Sanitätsfachhandel, Fitness-Studio, Physiotherapie).

Welche Nutzungsarten zum Tragen kommen, wird sich im Rahmen der weiteren Entwicklung ergeben. Die Grundzüge eines Mischgebiets (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe) sind gewahrt.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallwirtschaft

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund und den vom Landkreis Wittmund beauftragten Abfuhrunternehmen.

Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder 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).

2.2. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den vorgesehenen Erd- oder Bauarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

Der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten sind verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen.

Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Quelle: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135, §§ 2, 6, 13, und 14)

2.3. Bauordnung

Anwendung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

2.4. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei bekannt werden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu unterrichten.

Quelle: NBodSchG vom 19.02.1999, § 1 „Mitteilungs- und Auskunftspflichten“ (Nds. GVBl. 1999, 46, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 66) (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.5. Brandschutz

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

2.6. Erdgasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Erdgasnetz angeschlossen. Diverse Erdgasanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

2.7. Flächennutzungsplan

Berichtigung des Flächennutzungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt zwar über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert jedoch die Berichtigung, weil der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:

- gemischte Bauflächen (M / östlicher Teil)
- Flächen für die Landwirtschaft (westlicher Teil)

Der Flächennutzungsplan wird von der Samtgemeinde wie folgt im Wege der Berichtigung angepasst:

- gemischte Bauflächen (M / westlicher Teil)

Die städtebauliche Entwicklung des Samtgemeindegebiets wird durch die Berichtigung nicht beeinträchtigt.

Die Samtgemeinde unterstützt die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Esens.

2.8. Immissionen / Emissionen

Abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen (z.B. Lärm, Schattenwurf von Windenergieanlagen, Gerüche, Staub) gehen von dem Plangebiet nicht aus, aber wirken auf das Plangebiet ein.

Straßenverkehr

Zum Thema „Lärmschutz“ wurde von der Stadt Esens ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben (IEL-Projekt Nr. 4619 Esens B-Plan Nr. 103 (03.Sep. 2020). Die in dem Schallschutzgutachten unter 8. genannten Vorschläge für textliche Festsetzungen wurden 1:1 in den Bebauungsplan übernommen.

Das Schallschutzgutachten kann im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens bei der Stadt Esens eingesehen oder angefordert werden. Zusätzlich ist es auf der website der Stadt Esens verfügbar.

2.9. Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung zu dem Bebauungsplan wurde auf Antrag der Samtgemeinde Esens vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Luftbildauswertung nach § 3 NUIG durchgeführt. Dabei wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Sondierungen wurden nicht durchgeführt. Eine Räumung hat nicht stattgefunden. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die vorliegenden

Luftbilder können jedoch nur auf Schäden durch Abwurfmittel überprüft werden. Vor diesem Hintergrund wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Samtgemeinde Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.“

2.10. 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 diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass die in dem Plangebiet zulässigen Gebäude, soweit erforderlich, den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum Wärmeschutz in den jeweils aktuellen Fassungen entsprechen.

2.11. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans

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

2.12. Landwirtschaft

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

2.13. Natur und Landschaft

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 und 2 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 Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dieser Tatbestand trifft für den Bebauungsplan zu, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (siehe auch „Planungsrecht“ / § 13a BauGB / Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Stadt Esens geht davon aus, dass eine „Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit“ gem. § 34 BNatSchG, hier für das FFH-Gebiet Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen, nicht erforderlich ist. Diese Einschätzung wird

nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund wie folgt begründet:

- Das Vorhaben liegt im Umfeld eines FFH-Gebiets, allerdings nur am Rande des 500 m Radius.
- Das MI-Gebiet ist derzeit bereits bebaut.
- Es ist keine signifikante zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante neue Art der baulichen Nutzung zu erwarten.
- Das insbesondere durch die vorhandene Immissions-/Emissionslage (Landesstraßen L8 und L10, vorhandene Bebauung). Die vorhandene Bebauung (Wohngebiet + Schule) haben Barrierewirkung zum FFH-Gebiet.

2.14. 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

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

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

Das Baugebiet liegt teilweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (östlicher Teil) und teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB (westlicher Teil).

Neuaufstellung des Bauleitplans

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Neuaufstellung gem. § 1 Abs. 8 BauGB).

Einstufiges Verfahren

Der Bebauungsplan wird in einem einstufigen Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen gem. § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

§ 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, weil:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

- der Bebauungsplan eine Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreitet und die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB)
- durch Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Im Sinne von § 13a Abs. 2 BauGB wird:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- 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 (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)
- 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 (§ 13 Abs.3 Satz 1 BauGB)
- der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB)

2.15. 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 die Planung konkret berühren.

RROP 2006, Zeichnerische Darstellung

Die Planung wird von keinen Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP überlagert.

Die Planung wird von folgenden Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP tangiert:

- Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung (L8 / L10)
- Regional bedeutsamer Busverkehr

Bei Vorsorgegebieten handelt es sich um Grundsätze der Raumordnung die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hervorgehoben zu berücksichtigen sind.

Vorranggebiete und -standorte sind Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind, sie sind einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung in der Regel nicht zugänglich. Die Vorrangfunktion darf durch nachfolgende Planungen und Maßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. In diesen Gebieten und an diesen Standorten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung.

RROP 2006, Beschreibende Darstellung

Die Beschreibende Darstellung des RROP enthält keine Festlegungen, die die Planung konkret berühren.

Prüfbemerkungen

Die Festlegungen zur Raumordnung stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

Prüfergebnis

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bauleitplan unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung raumverträglich ist.

2.16. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen. Diverse Stromanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

2.17. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Vodafone / Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste (Telefonie, Internet, Fernsehen, Mobilfunk, Datendienste) in Anspruch genommen werden.

2.18. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Auricher Straße (L8).

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über Bushaltestellen an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Spur gebundener Nahverkehr (SPNV)

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kursbuchstrecke (Kbs) 393 „Esens-Sande-Wilhelmshaven“ und ist damit an den Spur gebundenen Personennahverkehr (SPNV) angeschlossen. Der nächste Bahnhofpunkt befindet sich in der Stadt Esens. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

Rad- und Fußgängerverkehr

An der Hauptstraße (L8) befindet sich ein Rad- und Fußweg, über den das Plangebiet erreicht werden kann.

2.19. Wasserwirtschaft

Abwasserbehandlung (zentrale Abwasserbeseitigung)

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht geschehen, an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig.

Im Rahmen dieser Zuständigkeit wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, nach dem die Oberflächenentwässerung durchzuführen ist (Verfasser: Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Nordfrostring 21, 26419 Schortens, Projektnummer 2335, aufgestellt im April 2020).

Das Oberflächenentwässerungskonzept ist zu beachten (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Das Oberflächenentwässerungskonzept kann bei der Stadt Esens eingesehen oder angefordert werden. Zusätzlich ist es auf der Website der Stadt Esens verfügbar.

Oberflächenentwässerung (Veränderungen von Gräben)

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) von Gräben im Bebauungsplangebiet sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Auskunft erteilt die untere Wasserbe-

hörde des Landkreises Wittmund (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

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.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet (MI)“ orientiert sich einerseits an den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens, hier: „gemischte Bauflächen (östlicher Teil)“. Andererseits sind die geplanten Nutzungsarten entscheidend (siehe „Ziele und Zwecke der Planung“).

Die Festsetzung MI spiegelt somit auch den Bedarf an Bauland an diesem Standort wider. Die gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossenen Arten der Nutzungen sind an dem in Rede stehenden Standort nicht geplant und auch nicht städtebaulich vertretbar.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Mischgebiet (GFZ 0,8 / GRZ 0,4 / Z II / GH 12,5 m / offene Bauweise / Baugrenzen)

Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen wird bezüglich der städtebaulichen Verdichtung ein Rahmen gesetzt. Die getroffenen Festsetzungen lassen, entsprechend der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet eine Bebauung mit einem mittleren Verdichtungsgrad zu.

Zukünftige Gebäude werden sich bezüglich des Volumens, der Höhe und der Stellung auf dem Grundstück in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

3.3 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

In dem Bebauungsplan sind keine Verkehrsflächen festgesetzt. Jedoch ist zwischen dem Baugrundstück und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (L8 / L10) eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, die die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes deckungsgleich überlagert.

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien grenzen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von den Bauflächen ab.

Ein- und Ausfahrtbereich

In der südöstlichen Ecke des Bebauungsplans ist ein Bereich für eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Lage wurde gewählt, um mit ca. 110 m einen größtmöglichen Abstand zu dem Kreuzungspunkt L8 / L10 zu erhalten und damit

den Ziel- und Quellverkehr, der sich aus dem Plangebiet ergibt, von der Kreuzung so weit wie möglich, fern zu halten.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt wird sichergestellt, dass an anderen Stellen entlang der Auricher Straße (L8) und der Dornumer Straße (L10) keine entsprechenden Ein- und Ausfahrten eingerichtet werden dürfen.

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

Das Pflanzgebot dient einerseits der Grüngestaltung des Plangebiets, andererseits der Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum (siehe dazu TF 3.1).

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für Bepflanzungen, und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um ein Pflanz- und Erhaltungsgebot. Dem Erhaltungsgebot unterliegen die vorhandenen Birken innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche. Bei Abgängigkeit der Birken sollen diese durch standortgerechte, heimische, hochstämmige Bäume ersetzt werden (siehe dazu TF 4.1 und 4.2).

3.5 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (TF 5)

In dem Bebauungsplan wird in Abstimmung mit dem OOWV ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Im Bereich der Festsetzung wird die „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (TF 4)“ in einer Breite von 4,00 m geöffnet. Damit wird eine Überpflanzung der Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV verhindert.

Richtfunkverbindung (NÜ 1)

Die das Plangebiet berührende Richtfunkverbindung wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Siehe dazu auch „Nachrichtliche Übernahme, Richtfunkverbindung (NÜ 1)“.

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgesetzt werden (siehe dazu Schallschutzgutachten IEL-Projekt Nr. 4619 Esens B-Plan Nr. 103 (03.Sep. 2020)).

Lärmpegelbereich II, III und IV

In dem Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche II, III und IV festgesetzt. Aus den textlichen Festsetzungen zum Thema „Schallschutz“ ergibt sich, welche Schallschutzmaßnahmen bei der Realisierung des Vorhabens umzusetzen sind (siehe dazu Schallschutzgutachten IEL-Projekt Nr. 4619 Esens B-Plan Nr. 103 (03.Sep. 2020).

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen / Bauverbot (NÜ 2)

Die Baugrenze wird in dem BPL in einem Abstand von 20,00 m vom Fahrbahnrand der L 10 festgesetzt. Die Bauverbotszone wird gem. § 24(1) NStrG in dem BPL gem. § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird durch einen Text (siehe „Nachrichtliche Übernahme, 2. Bauverbot / NÜ 2“) vervollständigt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung. Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Straßen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Grundsätzlich ist in § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Andere zulässige Nutzungen können insbesondere Erschließungswege und Zufahrten sein. § 9 Abs. 2 NBauO setzt einen Rahmen, der durch örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO konkretisiert werden kann. Hiervon hat die Stadt Esens Gebrauch gemacht. So soll die Regelung zur gärtnerischen Anlage der unbebauten privaten Grundstücksflächen die ortstypischen Wohnaußenbereiche sichern. Ein typisches Erscheinungsbild sind Außenbereiche mit lebenden Hecken, Rasen und weiteren gärtnerischen Gestaltungselementen. Großflächige versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen ohne Erschließungsfunktion passen nicht in das ortstypische Siedlungsbild. Die örtlichen Bauvorschriften sollen einen zu hohen Versiegelungsgrad und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien vermeiden und die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche sichern. In ökologischer Hinsicht kann so auch in bebauten Innenbereichen der Lebensraum für Flora und Fauna, für die Grundwasserneubildung und das Kleinklima gesichert und entwickelt werden. Einer Verödung von bebauten Bereichen wird mit den Regelungen signifikant entgegengewirkt.

Bei Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften kann die Stadt Esens bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten.

5. Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)

5.395 qm

6. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 103 „Mischgebiet an der Auricher Straße (L8)“ (Stand: 16.06.2020) in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 17.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 103 „Mischgebiet an der Auricher Straße (L8)“ (Stand: 10.09.2020) in der Zeit vom _____ bis zum _____ gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut 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 xx.xx.xxxx

.....
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