

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“, 2. Änderung**

#### **der Stadt Esens Ortsteil Esens**

Änderung 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  
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Stand: 01.02.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1.	Aufstellungsbeschluss	4
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3.	Räumliche Lage des Bauleitplans	
1.4.	Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans	4
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>4-7</b>
2.1.	Raumordnung	4
2.2.	Flächennutzungsplan	4-5
2.3.	Bau- und Planungsrecht	5-7
<b>3.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>8-14</b>
3.1.	Abfallwirtschaft	8
3.2.	Bodenschutz	8
3.3.	Brandschutz	8
3.4.	Immissionen / Emissionen	8
3.5.	Kampfmittelbeseitigung	8
3.6.	Klimaschutz	8+9
3.7.	Landwirtschaft	9
3.8.	Natur und Landschaft	9-12
3.9.	Ver- und Entsorgung	12-13
3.10.	Verkehr	14
3.11.	Wasserwirtschaft	14
<b>4.</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>14</b>
4.1.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans	14
4.2.	Bau- und Bodendenkmale	14
<b>5.</b>	<b>Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>14-16</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet / WA)	14
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	14
5.3.	Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien	15
5.4.	Grünflächen, hier: Private Grünflächen	15
5.5.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Räumuferzone	15
5.6.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15+16
5.7.	Sonstige Planzeichen	16

<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>16-17</b>
6.1.	Altstandorte, Altablagerungen	16
6.2.	Bau- und Bodendenkmale	16
6.3.	Baunutzungsverordnung	16
6.4.	Bodenschutz	16
6.5.	Kampfmittelbeseitigung	17
6.6.	Veränderung von Gräben	17
6.7.	Planüberdeckung	17
6.8.	Externe Kompensationsflächen und -maßnahmen	17
6.9.	Gutachten zum Baugrund	17
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>18-19</b>
<b>10.</b>	<b>Planverfasser / Unterschriften</b>	<b>19</b>

## **1. Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 die 2. Änderung des Bauleitplans beschlossen.

### **1.2. Ziele und Zwecke des Bauleitplans**

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“ (Ursprungsplan) wurde mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 01.02.1994 rechtsverbindlich. Die erste Änderung des Bebauungsplans wurde mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 27.02.2004 in Kraft gesetzt. Im Ursprungsplan sind auch die naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dies gilt auch für Flächen entlang des Münkenlander Weges. Diese Flächen, die westlich an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und östlich an das sonstige Sondergebiet III „Betriebswohnungen“ grenzen, sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Flächen entlang des Münkenlander Weges zwischen den angrenzenden wohngenutzten Flächen bieten sich für eine Wohnnutzung an und sind im Umkehrschluss als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auch weniger geeignet. Es werden an anderer Stelle innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets geeignetere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend bereitgestellt (siehe dazu auch unter „Natur und Landschaft“).

### **1.3. Räumliche Lage des Bauleitplans**

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

### **1.4. Räumlicher Geltungsbereich des Bauleitplans**

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

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1. Raumordnung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006) ergeben. Die 2. Änderung ist damit raumverträglich.

### **2.2. Flächennutzungsplan**

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

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt zwar über einen festgestellten Flächennutzungsplan, die Aufstellung des

Bebauungsplans erfordert jedoch die Berichtigung des Flächennutzungsplans, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgende Darstellung:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- Wohnbauflächen (W)

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

Die Samtgemeinde unterstützt die städtebaulichen Zielvorstellungen der Mitgliedsgemeinde Esens.

Für den Flächennutzungsplan wird deshalb von der Samtgemeinde Esens die 43. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung durchgeführt.

### **2.3. Bau- und Planungsrecht**

#### Historie

Aus dem Jahre 1959 liegt ein „Teilbebauungsplan für das Grundstück des Herrn Hermann Gerken, Münkenlander Weg, Stadt Esens“, vor. Der Plan wurde im März 1959 durch die Stadt Esens aufgestellt. Die Zustimmung erfolgte am 17.12.1959 durch den Landkreis Wittmund. Es handelt sich nach § 322 Abs. 3 BauGB um einen übergeleiteten Plan. Eine Überleitung war möglich, wenn die Planinhalte geltendem Recht nicht widersprachen. Der Teilbebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Stellung der Gebäude auf dem Grundstück
- Neue Wegeführung 8,00 m breit (Münkenlander Weg)
- Neuer Wendepunkt (Münkenlander Weg)
- Grundstücksbreiten, Grundstückstiefen
- Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung (Entwässerung, Schaugruben)
- Geltungsbereich

Die Prüfung des Sachverhalts hat ergeben, dass der Teilbebauungsplan geltendem Planungsrecht zum Zeitpunkt der Überleitung (Inkrafttreten des neuen Bundesbaugesetzes / BBauG am 23.06.1960) nicht widersprach. Schon damals waren entsprechende Festsetzungen auf der Grundlage des BBauG in Verbindung mit der neuen Baunutzungsverordnung möglich. Soweit der Teilbebauungsplan nicht die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB ent-

hält (qualifizierter Bebauungsplan), sind Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insofern handelt es sich bei dem Teilbebauungsplan um einen einfachen Plan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB.

Ob der Teilbebauungsplan verfahrensrechtlich einwandfrei zustande gekommen ist, konnte nicht geprüft werden.

Eine Prüfung hat ergeben, dass der Teilbebauungsplan aus 1959 nicht von dem Bebauungsplan Nr. 54 (Ursprungsplan) überdeckt wird. Deshalb ist der Teilbebauungsplan für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ nicht relevant.

Mit dem 28.12.1993 wurde der Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“ durch den Landkreis Wittmund genehmigt und durch seine ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund Nr. 2 vom 01.02.1994 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund Nr. 2 vom 27.02.2004 rechtsverbindlich.

Dem Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000 sind die entsprechenden Geltungsbereiche einschließlich des Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ zu entnehmen.

Der übergeleitete Teilbebauungsplan, der Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“ und dessen 1. Änderung können bei der Samtgemeinde Esens eingesehen werden.

#### 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

Siehe Hinweis auf dem Bebauungsplan.

#### Planüberdeckung

Siehe Hinweis auf dem Bebauungsplan.

#### Städtebauliche Lage

Das Baugebiet liegt im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

#### Änderung des Bauleitplans

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung im Sinne von § 1 Abs. 8 BauGB.

#### Einstufiges Verfahren

Der Bebauungsplan wird im einstufigen Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

### Qualifizierter Bebauungsplan

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 den 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 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)

### Bauordnung

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

### **3. Umweltbelange**

#### **3.1. 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 (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

#### **3.2. Bodenschutz**

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

#### **3.3. Brandschutz**

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen wurden, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt (siehe folgend):

Für das geplante Baugebiet ist nach dem Maß der baulichen Ausnutzung eine Löschwasserleistung von mindestens 800 ltr./min. für eine Löszeit von 2 Stunden erforderlich.

Am Münkenlander Weg ist eine Trinkwasserleistung mit einem Durchmesser von DN 80 vorhanden, worauf unmittelbar im geplanten Bereich zur Löschwasserentnahme ein Unterflurhydrant vorhanden ist. Des Weiteren sind im Löschbereich (300 m) weitere zwei Löschwasserbrunnen (Zufahrt Baustoffe Hedlefs und Birkenweg) als unabhängige Löschwasserentnahmestellen erreichbar.

Die Löschwasserversorgung ist für das geplante Baugebiet mehr als ausreichend sichergestellt.

#### **3.4. Immissionen / Emissionen**

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

#### **3.5. Kampfmittelbeseitigung**

Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

#### **3.6. 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.

### **3.7. Landwirtschaft**

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

### **3.8. Natur und Landschaft**

#### Historie zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ (Ursprungsplan) aus 1993 wurde ein ökologisches Gutachten durch das Büro Bio Tec, Ökologische Gutachten, Umwelttechnologien, Hauptstraße 68, 2943 Esens-Tunum, erstellt. In dem Gutachten wurde der Eingriff durch die Bauleitplanung bewertet. Auf Grund der Bewertung wurden Kompensationsmaßnahmen benannt, die in dem Bebauungsplangebiet umgesetzt werden sollten. Das Gutachten kann bei der Samtgemeinde Esens eingesehen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans; Zeitraum zwischen Oktober 2001 und Februar 2004; wurde festgestellt, dass die Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig umgesetzt wurden. Vor diesem Hintergrund hat es Gespräche bzw. Schriftwechsel zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadt Esens und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund geben (siehe Schreiben der Stadt Esens an den Landkreis Wittmund vom 23.07.2002, Az.: 6/63/Gr/mö und Schreiben des Landkreises Wittmund, Fachbereich Umwelt, an den Grundstückseigentümer (Hagebaumarkt Hedlefs). Beide Schriftstücke können bei der Samtgemeinde Esens eingesehen werden. Aus den Schriftstücken ergibt sich, auf welche Kompensationsmaßnahmen ersatzweise, abweichend von dem ökologischen Gutachten, sich alle Akteure geeinigt haben.

#### Zitat aus dem Schreiben der Stadt Esens an den Landkreis Wittmund (Auszug)

Die von Ihnen geforderte Obstwiese ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht verbindlich festgesetzt worden. Vielmehr ist in der Vereinbarung zwischen den Eheleuten ..... und ..... und der Stadt Esens vereinbart worden, das die 8.000 qm große Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bäumen sowie heimischen Obstbäumen zu bepflanzen, und zwar mindestens 1 Baum pro 300 qm Fläche. In Absprache mit dem Bauamt der Stadt Esens wurde 1998 entlang des südlichen Grundstücksgrabens ein ca. 5 bis 8 m breiter Streifen mit Buchen und Eichen bepflanzt. Ein weiterer Pflanzstreifen wurde im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze in ca. 3 bis 4 m Breite angelegt. Insgesamt sind ca. 30

Buchen und 30 Eichen gepflanzt worden. Die Bäume haben eine Höhe von ca. 3 m erreicht und andere sind buschartig gewachsen (siehe Anlage, nicht beigefügt). Darüber hinaus wird die Fläche extensiv genutzt, wie in der Vereinbarung beschrieben.

Zitat aus dem Schreiben des Landkreises Wittmund an Hagebaumarkt .....

Sehr geehrter Herr .....

in unserem gemeinsamen Gespräch am 12.09.2002 haben wir eine Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen vereinbart.

Im Bebauungsplan wurden zur Eingrünung des Gebiets und zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt insgesamt 3.800 qm Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Aufgrund der Platzbedürfnisse und weiteren Planungen lassen sich die Pflanzstreifen insbesondere in den südlichen und östlichen Randbereichen nicht realisieren wie ursprünglich geplant. In der folgenden Tabelle sind die in dem Gespräch vereinbarten Kompensationsflächen aufgeführt, die Angaben beziehen sich auf die Darstellungen in der meinem Schreiben beigefügten Karte (nicht beigefügt):

Kennzeichnung im beiliegenden Plan	zu erhaltender Gehölzbestand	zu erbringende Neuanpflanzung	Flächengröße
1		Bepflanzung der Wallhecke westlich des Lagerplatzes	300 qm
2		Bepflanzung des Dreiecks westlich des Lagerplatzes	2.800 qm
3		Pflanzung von mindestens 30 hochstämmigen großkronigen Laubgehölzen entlang der Dornumer Straße	300 qm
4	Gehölzstreifen zwischen Hausgarten und Lagerfläche		100 qm
5	Gehölzstreifen westlich des Hausgartens		200 qm
6	Gehölzstreifen nördlich des Wohnhauses		100 qm
Gesamtfläche der oben dargestellten Kompensationsflächen			3.800 qm
Zu erbringende Gesamtkompensation laut Bebauungsplan			3.800 qm
Kompensation innerhalb des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ in Esens			

Die Änderung der Kompensationsflächen wird von mir anerkannt, da sie der Gesamtgröße der ursprünglichen Planung entspricht und eine Eingrünung der Gebäudebestände gewährleistet ist.

Die noch zu tätigen Anpflanzungen auf dem Flurstück 35/28 der Flur 16 von Esens sind folgendermaßen zu gestalten:

- Die 120 m lange Wallhecke westlich der Lagerfläche ist mit einer Mischung folgender standortgerechter einheimischer Laubgehölze zu bepflanzen:

Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn, Schlehe, Vogelbeere, Schwarzer Hollunder, Faulbaum, Salweide und Stieleiche (siehe graue Markierung in beiliegender Flurkarte, nicht beigefügt). Der Pflanzabstand hat 1,50 m zu betragen. Die Stieleichen sind in einem Abstand von ca. 10 bis 15 m zueinander zu platzieren, damit sie sich als Überhälter entwickeln. Es sind Heister/ Sträucher mit einer Größe von 60 bis 100 cm zu verwenden.

- Das ca. 2.800 qm große Dreieck westlich der Lagerfläche (siehe braune Markierung in beiliegender Flurkarte, nicht beigefügt) ist mit einer Mischung folgender Laubgehölze zu bepflanzen: Faulbaum, Ohrweide, Salweide, Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Hollunder, Weißdorn, Vogelbeere, Vogelkirsche, und ein geringer Anteil Stieleiche und Hainbuche im zentralen Bereich der Fläche. Der Pflanzabstand hat 1,5 m, der Reihenabstand 1,5 m zu betragen. Es sind Heister/ Sträucher mit einer Größe von 60 bis 100 cm zu verwenden.
- Pflanzung von mindestens 30 hochstämmigen großkronigen Laubgehölzen auf dem Grünstreifen südlich des Parkplatzes entlang der L 10 (Dornumer Straße). Es sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m und einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu verwenden. Es kann gewählt werden zwischen Linde, Stieleiche, Hainbuche oder Spitzahorn. Damit das Bild einer landschaftstypischen Baumreihe entsteht, ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Pflanzabstände betragen 10 m. Da zwischen den vorgesehenen Pflanzstandorten und der Fahrbahn ein Straßengraben verläuft und der Abstand zur Fahrbahnkante größer 4,5 m ist, bestehen von Seiten des Straßenbauamtes Aurich gegen die Baumpflanzungen keine Bedenken.

Die Anpflanzungen haben im Herbst 2002 zu erfolgen. Es ist ordnungsgemäß verschultes Pflanzgut zu verwenden. Abgängiges Pflanzgut ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Pflanztermin zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

#### Umsetzung der geschilderten Kompensationserfordernisse

Die zuvor beschriebenen Sachverhalte beziehen sich auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“. Der Kompensationsbedarf, der sich aus der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ergibt, ist, soweit noch nicht geschehen, unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“, 2. Änderung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund umzusetzen. Der Kompensationsbedarf für die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gesondert ermittelt.

#### Kompensationserfordernisse für die 2. Änderung des Bebauungsplans

Weil durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ eine Kompensationsfläche für den Ursprungsbebauungsplan in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt wird, ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) anzuwenden.

Insofern findet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hier keine Anwendung. Vor diesem Hintergrund wurde durch das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Krummackerweg 16, 26605 Aurich / Ostfriesland, eine Kompensationsberechnung durchgeführt.

Die Kompensationsberechnung (Stand: Oktober 2020, geändert Januar 2021) ist der Begründung als Teil B angehängt.

Geändert wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die damit verbundene Textliche Festsetzung Nr. 2.

Zitat: „Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechtes Solitärgehölz zu pflanzen. In Frage kommen z.B. Schwedische Mehlbeere, Rotdorn, Obstbäume, Eberesche, und Blütenkirsche.“

Der zu kompensierende Eingriff im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf zuvor genannte Fläche mit der zugehörigen Textlichen Festsetzung.

#### Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit

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 (Herr Frerichs) wie folgt begründet:

1. Das Vorhaben liegt nur im weiteren Umfeld des FFH-Gebiets.
2. Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) ist im Norden, Osten und Westen von vorhandener, insbesondere Wohnbebauung direkt umgeben.
3. Vor diesem Hintergrund ist keine signifikante zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante Art der baulichen Nutzung zu erwarten.
4. Das insbesondere auch durch die vorhandene Immissions-/Emissionslage (Landesstraßen L8, vorhandene Bebauung südlich der Landesstraße).
5. Die vorhandenen Bebauungen nördlich und südlich der Landesstraße haben Barrierewirkung zum FFH-Gebiet.

### **3.9. Ver- und Entsorgung**

#### 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.

#### 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.

### 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.

### Telekommunikation

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

### Oberflächenentwässerung

Zum Thema „Oberflächenentwässerung“ wurde die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund im Rahmen einer Vorabstimmung um Stellungnahme gebeten. Nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

Die in Rede stehende Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb eines sog. Unterschöpfgebietes. Das heißt, die Entwässerung ist vollständig auf die Leistung eines kleinen Schöpfwerkes angewiesen, welches sich etwas südwestlich der geplanten Erweiterung befindet. Es handelt sich dabei um ein Schnecken-Pumpwerk im Verlauf des Wolder Zuggrabens.

Betreiberin des Pumpwerks ist aufgrund alter Verpflichtungen die Stadt Esens.

Eine Abstimmung der Unteren Wasserbehörde mit dem Bauamt der Stadt Esens hat ergeben, dass die Schaffung einer weiteren Wohnbaufläche eine zusätzliche Versiegelung darstellt, die das Leistungsvermögen der Pumpe weiter einschränkt. Die Zunahme der Versiegelung ist im Verhältnis zum Gesamtgebiet aber eher noch so einzustufen, dass diese nach fachlicher Einschätzung nicht dazu führen dürfte, dass das Entwässerungssystem dadurch überlastet wäre.

Vor diesem Hintergrund stimmt die Untere Wasserbehörde der Planung zu.

Die Belange der Sielacht Esens für die Aufnahme des Wassers in deren Hauptvorfluter, hier zunächst der „Wolder Wasserzug“, bleiben weitestgehend unberührt, da sich an dem Leistungsvermögen des Pumpwerks und damit an dem Spitzenabfluss nichts ändern wird.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet ist. Die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsplans ist nicht erforderlich.

### Abwasserbehandlung (zentrale Abwasserbeseitigung)

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

### **3.10. Verkehr**

#### *Straßenverkehr*

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über den Münkenlander Weg (Gemeindestraße) an die Auricher Straße (Landesstraße 8).

#### *Zulässige Höchstgeschwindigkeit*

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

#### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Das Plangebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Auricher Straße.

#### *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 innerhalb der Stadt Esens in der Nähe des Plangebiets an der Gemeindestraße „An der Eisenbahn“. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

### **3.11. Wasserwirtschaft**

#### *Oberflächenentwässerung (Veränderungen von Gräben)*

Siehe Hinweis auf dem Bebauungsplan.

## **4. Sonstige Belange**

### **4.1. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans**

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

### **4.2. Bau- und Bodendenkmale**

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

## **5. Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet / WA)**

Die Festsetzung spiegelt den Bedarf an Bauland wider.

Die gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossenen Arten der Nutzung sind an dem in Rede stehenden Standort nicht geplant und auch nicht städtebaulich vertretbar.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung, 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 kleinteilige Bebauung mit einem mittleren Verdichtungsgrad zu.

Unterstützt wird das städtebauliche Ziel einer mittleren Verdichtung durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 1. bis 4..

## **5.3. Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie**

In dem Bebauungsplan sind keine Verkehrsflächen festgesetzt. Jedoch ist zwischen der festgesetzten Wasserfläche (Gewässer III. Ordnung) und den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Münkenlander Weg) eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, die die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans deckungsgleich überlagert.

## **5.4. Grünflächen, hier: Private Grünfläche**

Siehe unter „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

## **5.5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Räumuferzone**

In dem Bebauungsplan sind für die Regelung des Wasserabflusses bedeutsame Gräben (Gewässer III. Ordnung) festgesetzt. Der entlang der Münkenlander Straße festgesetzte Graben in einer festgesetzten Breite von 1,50 m kann von diese Straße aus unterhalten werden. Für den in Nord- Südrichtung verlaufenden Graben wird eine Räumuferzone festgesetzt, damit die Unterhaltung sichergestellt werden kann. Graben und Räumuferzone zusammen haben eine Breite von 5,00 m.

Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass die Gräben zu Erschließungszwecken überbaut werden dürfen.

Die entsprechenden Festsetzungen wurden mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt.

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

*Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Die Kompensationsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“, 2. Änderung (Teil B der Begründung, Stand: Oktober 2020, geändert Januar 2021) sieht interne und externe Kompensationsflächen und -maßnahmen vor. Soweit die Kompensationsflächen und -maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen sind diese als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Gleichzeitig ist dieser Bereich als

„Private Grünfläche“ festgesetzt. Die externen Kompensationsflächen und -maßnahmen können der Kompensationsberechnung entnommen werden.

## 5.7. Sonstige Planzeichen

### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung.

## 6. Hinweise

### 6.1. Altstandorte, Altablagerungen

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.

### 6.2. Bau- und Bodendenkmale

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).

### 6.3. 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.

### 6.4. Bodenschutz

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).

#### **6.5. Kampfmittelbeseitigung**

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.

#### **6.6. Veränderungen von Gräben**

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

#### **6.7. Planüberdeckung**

Der Bebauungsplan überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlanderweg“. Die überdeckten Teile treten mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlanderweg“, 2. Änderung außer Kraft.

#### **6.8. Externe Kompensationsflächen und -maßnahmen**

Die Kompensationsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Münkenlander Weg“, 2. Änderung (Teil B der Begründung, Stand: Oktober 2020) sieht folgende externe Kompensationsflächen und -maßnahmen vor:

Auf dem Flurstück 76 der Flur 17, Gemarkung Esens

- Entwicklung in artenreiches Intensivgrünland

Auf dem Flurstück 6/4 der Flur 1, Gemarkung Stedesdorf

- Die Fläche wird der Sukzession überlassen.

Die externen Kompensationsflächen und -maßnahmen werden dauerhaft durch eine grundbuchliche Eintragung gesichert. Dieses ist in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Esens und dem Vorhabenträger vereinbart worden.

#### **6.9. Gutachten zum Baugrund**

Die Erstellung von Gutachten zum Baugrund durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro liegt im Ermessen des / der Bauherren. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## **7. 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.

## **8. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	4.220 qm
Grünflächen	7.200 qm
Wasserflächen	460 qm
gesamt	11.880 qm

## **9. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat am 09.11.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB sowie seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 12.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ (Stand: 29.10.2020) hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 19.11.2020 bis zum 21.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 10.11.2020 hat gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

stattgefunden.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Münkenlander Weg“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

## 10. Planverfasser / Unterschriften

Unterzeichnet:

Esens, den xx.xx.xxxx

.....  
Emken  
(Bürgermeisterin)

.....  
Hinrichs  
(Stadtdirektor)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

**Ubben - Ihnken – Ufken**  
Partnerschaft mbB  
ARCHITEKTEN + INGENIEURE  
Vor dem Drostenort 4  
26427 Esens  
Tel.: 04971-92910  
Fax: 04971-929190

[mail@uiu-esens.de](mailto:mail@uiu-esens.de)  
[www.uiu-esens.de](http://www.uiu-esens.de)