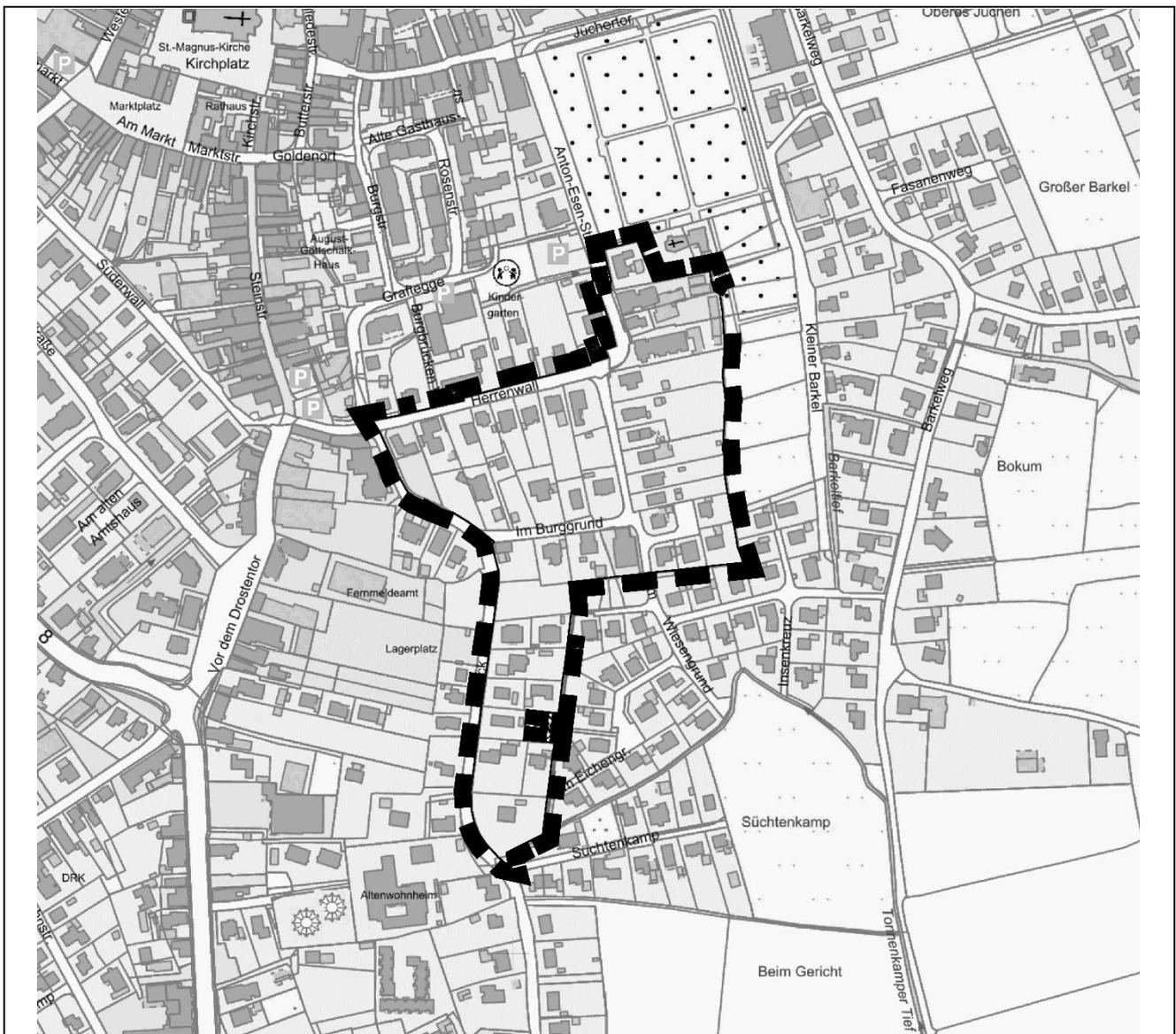


Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 104 „Herrenwall, Burgund Flack“

Begründung

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	GELTUNGSBEREICH	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „HERRENWALL/BURGGRUND“	5
2.4	BEBAUUNGSPLAN NR. 97 B	6
2.5	ERHALTUNGSSATZUNG.....	7
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	8
3.1	BESTAND	8
3.2	ERSCHLIEBUNG	8
3.3	WALD.....	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1 - 3 GEMÄß § 4 BAUNVO.....	9
4.2	SPIELHALLEN.....	9
4.3	ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DIE INNENSTADT ESENS UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
4.4	BEGRÜNUNG	10
4.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
4.6	VERKEHRSFLÄCHEN	12
4.7	SOLARENERGIE.....	12
4.7.1	<i>Festsetzungen.....</i>	<i>12</i>
4.7.2	<i>Gründe für die Nutzung</i>	<i>12</i>
4.7.3	<i>Städtebauliche Aspekte</i>	<i>13</i>
5	UMWELTVORPRÜFUNG	14
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	15
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION	15
6.3	WASSERVERSORGUNG	15
6.4	TELEKOMMUNIKATION	15
6.5	ABFALL	15
6.6	STROM- UND GASVERSORGUNG	15
7	HINWEISE.....	16
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	16
7.2	BODENDENKMAL UND BODENFUNDE	16
7.3	ATLASTEN	16
7.4	KAMPFMITTELVERDACHT.....	16
7.5	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG	17
7.6	ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DIE INNENSTADT ESENS GEMÄß § 172 ABS. 1 BAUGB	17
7.7	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	17
8	VERFAHRENSSTAND	18

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Esens möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine behutsame Weiterentwicklung des innerstädtischen Bereichs sichern. Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung, dass alte Bausubstanz entfernt wird und die dort neu entstehenden Bauvorhaben den baulich zulässigen Rahmen voll ausschöpfen, soll eine Bauleitplanung erfolgen, die dem Ziel einer behutsamen Weiterentwicklung der Stadt entgegenkommt.

In diesem Gebiet herrscht überwiegend eine eingeschossige Bebauung vor. Allerdings setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Herrenwall, Burggrund“ aus dem Jahr 1983 reine und allgemeine Wohngebiete fest und lässt für diese eine zweigeschossige Bebaubarkeit als Höchstwert zu. Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt. Aber es sind auch Bereiche, die derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 eingeschlossen, um auch hierfür die bauliche Entwicklung zukünftig besser steuern zu können. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere die Festschreibung einer eingeschossigen Bebauung.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde zudem eine Veränderungssperre erlassen.

Es wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewandt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Grundstücke südlich der Straße Herrenwall und östlich der Anton-Esen-Straße sowie östlich der Straße Flack.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Ein neues regionales Raumordnungsprogramm befindet sich seitens des Landkreises Wittmund in Aufstellung.

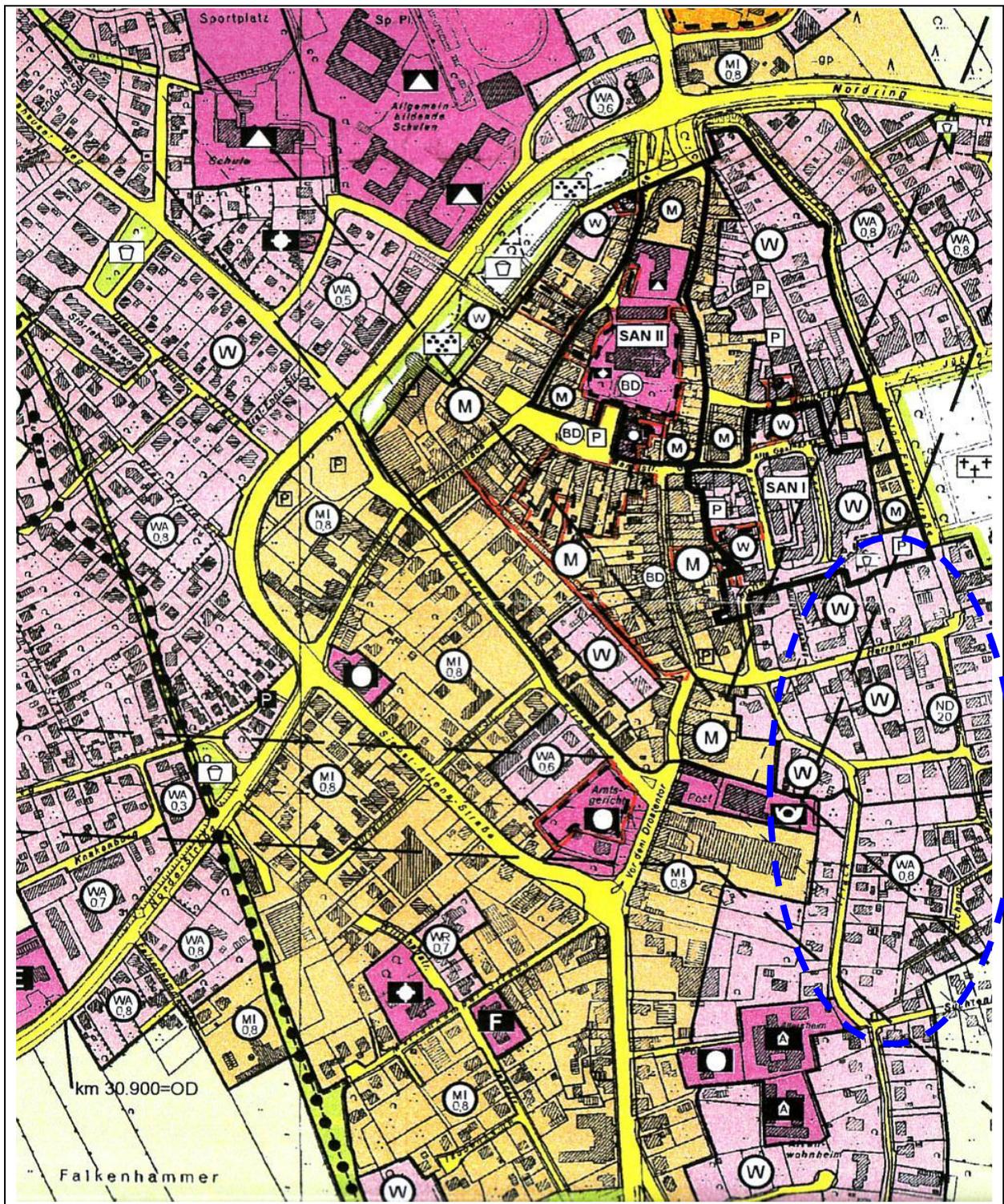
Die Stadt Esens ist in dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 als Grundzentrum festgelegt worden. Ihr sind die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen, zudem ist sie als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt. Das RROP enthält keine Ziele der Regionalplanung, die der Planung entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stimmt mit dem Planungsziel überein.

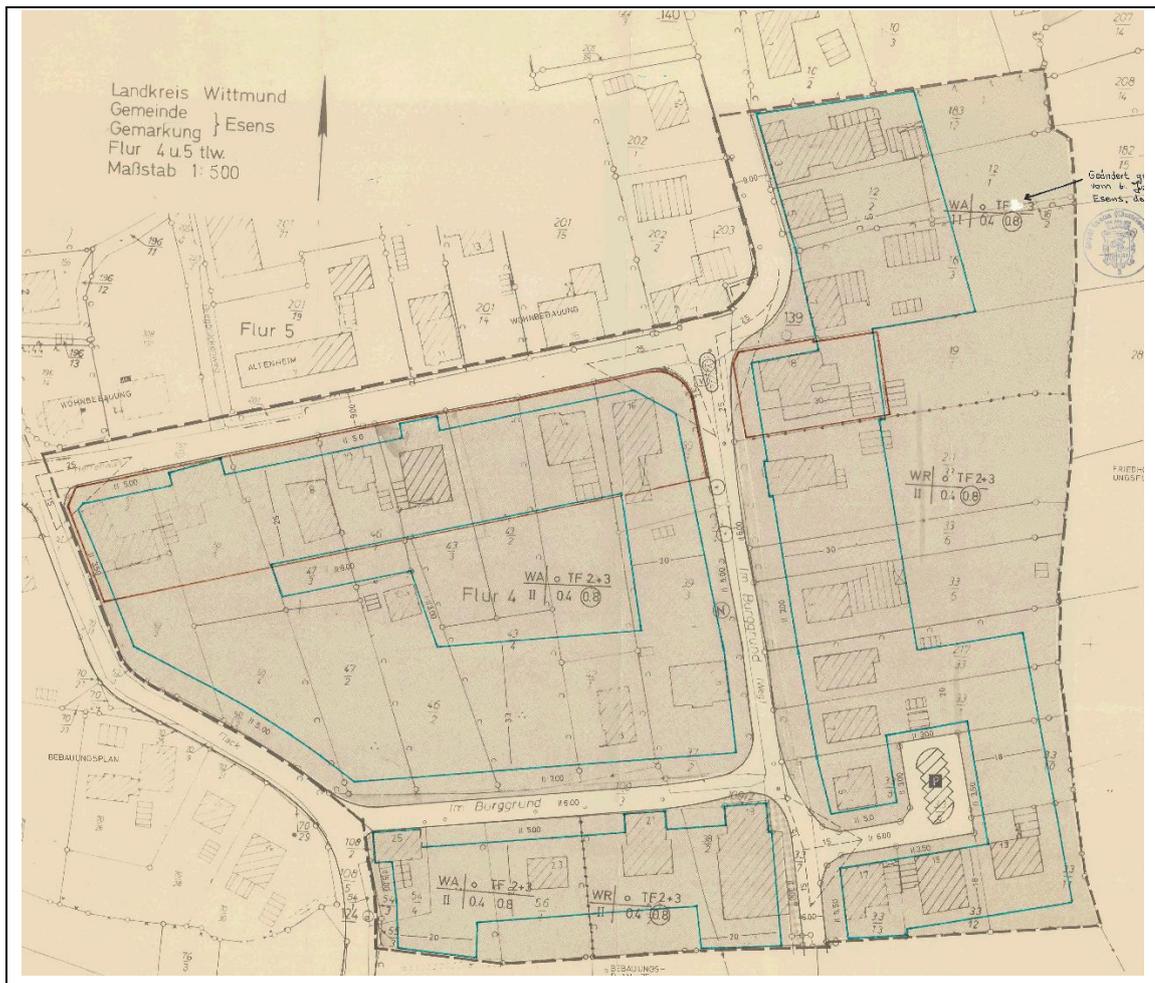
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



2.3 Bebauungsplan Nr. 31 „Herrenwall/Burggrund“

Der Bebauungsplan Nr. 31 setzt allgemeine und reine Wohngebiete mit 2 Vollgeschossen fest.

Bebauungsplan Nr. 31 „Herrenwall/Burggrund“ (Auszug)



2.4 Bebauungsplan Nr. 97 B

Der Einfache Bebauungsplan Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ überdeckt einen kleinen Teilbereich (Grundstück Anton-Esen-Straße Nr. 1) im Nordosten des Plangebietes, bisheriger unbeplanter Innenbereich. Er setzt fest:

Für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhöhlen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ gelten folgende textliche Festsetzungen:

2.1 Ausschluss von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gemäß § 9 Abs. 2b BauGB

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (gern. § 34 BauGB) im Geltungsbereich dieser Satzung sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten (analog zu den § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

2.2 Weitere Festsetzungen werden für die betreffenden Teilbereiche nicht formuliert.“

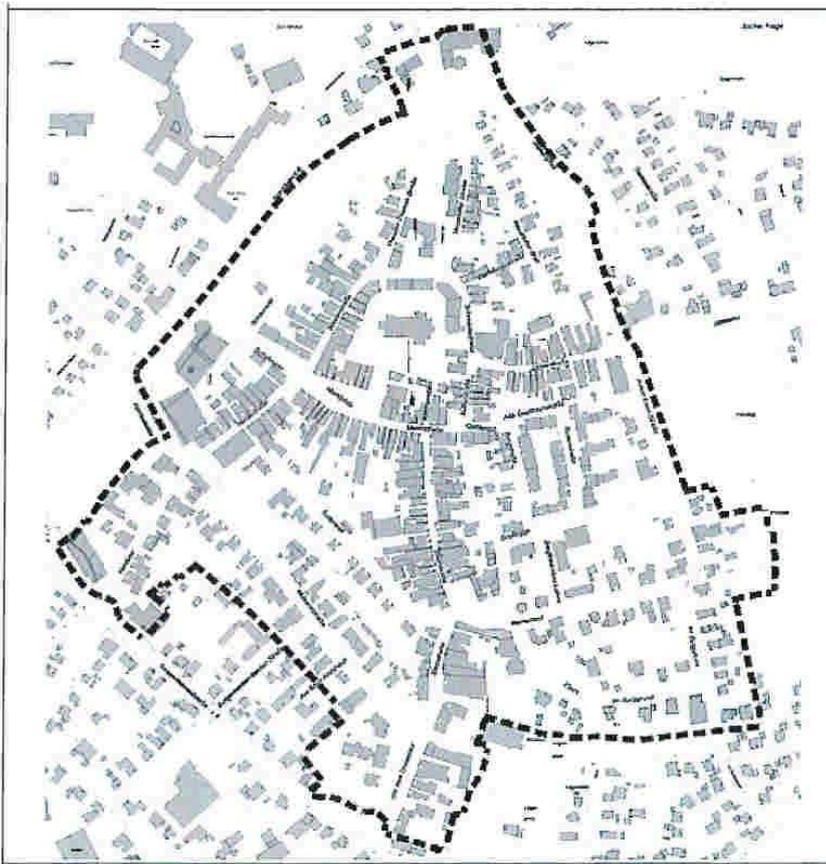
2.5 Erhaltungssatzung

Im Jahr 2017 wurde die „Satzung der Stadt Esens über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Esens auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt“ (Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB) von Rat der Stadt Esens beschlossen.

Innerhalb des Satzungsbereiches bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Der nördliche Bereich Herrenwall/Burggrund des Bebauungsplangebietes wird von der Erhaltungssatzung erfasst. Die südlich gelegenen Flächen an der Straße „Flack“ werden nicht überdeckt.

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet besteht überwiegend aus eingeschossiger Einzelhausbebauung mit großen Gärten. Lediglich der Bereich östlich Anton-Esen-Straße am Friedhof (Beerdigungsinstitut, Blumengeschäft) ist etwas verdichteter und teilweise mit 2 Vollgeschossen bebaut.

An der Straße Flack sind zwei neue Mehrfamilienhäuser entstanden, deren relativ massive Baukörper den Rahmen der umgebenden Wohnbebauung überschreiten.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Herrenwall / die Anton-Esen-Straße und die Straße Flack erschlossen.

3.3 Wald

Im Plangebiet befinden sich 2 Gehölzflächen, die möglicherweise einen Waldstatus nach LWaldG haben könnten.

Da keine Änderung der Nutzungsart und keine Überbauung geplant ist, gibt es auch Sicht der Esens kein Erfordernis diese 2 Gehölzflächen endgültig einzuordnen,

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 3 gemäß § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 ist die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte allgemein zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO). In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 werden die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Es werden Allgemeine Wohngebiete WA1 und 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einem Vollgeschoss, einer Gebäudehöhe von 9,0 m mit abweichender Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen bis 20 m je Einzelhaus bzw. Doppelhaus zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und 2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig.

Beim WA3-Gebiet werden gemäß Bestand 2 Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 11 m bei offener Bauweise festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (Unterer Bezugspunkt) und den Schnittlinien der Dachhaut (Oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in Fassadenmitte.

Es sind Garagen, Carports und Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

4.2 Spielhallen

Das nordöstliche Grundstück Anton-Esen-Straße Nr. 1 wird als bisher unbeplantes Innenbereichsgrundstücks mit dem Planverfahren Nr. 97B zur „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ überdeckt. Der überdeckte Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B zur „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ bleibt in Kraft.

Da im sonstigen Plangebiet nur allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt werden, sind Spielhallen laut BauNVO allgemein nicht zulässig, da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

4.3 Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens und örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet gilt die „Satzung der Stadt Esens über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Esens auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB)“ vom 14.12.2017. Die Auflagen zur Genehmigungspflicht bei dem Rückbau, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher

Anlagen sind zu beachten. Diese Auflagen gelten auch für nach NBauO verfahrensfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Mit der Erhaltungssatzung verfügt die Stadt Esens über ein Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Stadtgestalt die über die Möglichkeiten eines Bebauungsplanes hinausgehen. Mit diesem Instrument kann die Stadt bei jedem Bauvorhaben konkret auf die Gebäudegestalt Einfluss nehmen und mitbestimmen.

Der nördliche Bereich Herrenwall/Burggrund des Bebauungsplangebietes wird von der Erhaltungssatzung erfasst, die südlich gelegenen Flächen an der Straße „Flack“ werden nicht überdeckt (WA1-Gebiet). Daher verzichtet die Stadt Esens auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, der von der Erhaltungssatzung überdeckt wird.

4.4 Begrünung

Bei Neubauten ist je 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 16/18, 2 x verpflanzt) anzupflanzen. Es sind nur standortheimische Arten zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 4 gelten nur für das WA1-Gebiet:

1. Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer.

Die Dachneigungen in den allgemeinen Wohngebieten WA müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dachneigungen von Gauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 15° und dürfen höchstens 60° betragen. Flachdächer, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, und bis zu 15° geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Vorbauten, Terrassen und Glasdächer.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum Rest darf das Maß von 1,00 m nicht unterschreiten.

Module zur Nutzung von Solarenergie sind von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

2. Dachfarben

Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachpfannen (Ton oder Beton) zu erfolgen.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Drempehöhe, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden. Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,00 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge sind.

Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

3. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasiertem Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbbregister RAL 840 HR, alle Weisstöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne.

Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig.

Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

4. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen. Bei Nebengebäuden sind Grasdächer zulässig.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 und 6 gelten für das gesamte Plangebiet:

5. Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Die unbebauten Bereiche zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) sowie Folien ist auf dem gesamten

Grundstück nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (offenfüßiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä.) auszuführen.

6. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die Straßen im Plangebiet werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

4.7 Solarenergie

4.7.1 Festsetzungen

Es wird die Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt:

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4.7.2 Gründe für die Nutzung

Es sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 30 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 30 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

4.7.3 Städtebauliche Aspekte

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (30 % der nutzbaren Dachfläche). Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet.

Der Landkreis Wittmund hat ein Klimaschutzkonzept aufgestellt, in dem er das Ziel formuliert, die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Landkreisgebiet deutlich zu reduzieren und Energie dezentral und erneuerbar zu erzeugen. Zur Zielerreichung sollen schwerpunktmäßig dezentral erzeugte erneuerbare Energien genutzt werden.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen ist eine Maßnahme zur Erreichung der Zielsetzung der Stadt Esens zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, zur Verbesserung der Luftqualität innerhalb der Kommune und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

5 Umweltvorprüfung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bebaute Innenbereichslage und der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden. Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist gesichert, da es sich um einen vollständig bebauten und erschlossenen Bereich der Innenstadt von Esens handelt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

6.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

6.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

6.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wittmund.

6.6 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),), geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

7.2 Bodendenkmal und Bodenfunde

Das überplante Areal befindet sich mit Ausnahme des Bereichs Flack Nr. 3-14 im zentralen Bereich der Burg von Esens sowie daraus entwickelt dem südlichen Festungsteil. Es handelt sich um ein eingetragenes und in der Fläche festgeschriebenes Bodendenkmal (Esens FStNr. 2; 2311/6:094). Es handelt es dabei sich um ein obertägig nicht mehr sichtbares Bodendenkmal. Aus zahlreichen bereits durchgeführten Untersuchungen ist aber der umfangreiche Bestand an Befunden einschließlich der Holzerhaltung bekannt, so wurden im Bereich Herrenwall/Burggrund z.B. Mauerstrukturen und hölzerne Rinnensysteme dokumentiert.

Das Bodendenkmal ist zunächst zu pflegen und zu schützen. Es ist zu gewährleisten, dass es nicht zerstört, gefährdet oder entfernt wird. Es sind alle Erdarbeiten archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Es sind die Maßnahmen die mit Bodeneingriffen in diesem Bereich verbunden sind, denkmalrechtlich einzelnen zu prüfen.

Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme (mindestens vier Wochen vor Beginn) zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, erforderlich. Sollten Bodendenkmäler zu Tage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen.

Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Genehmigungen können mit Auflagen erteilt werden. So sind je nach Maßnahme Prospektionen oder Baubegleitungen notwendig. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

7.3 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen.

7.4 Kampfmittelverdacht

Die Luftbilder des LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden vollständig ausgewertet, demnach besteht für ein Großteil des Plangebietes ein vermuteter Kampfmittelverdacht.

Im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Grundstücke zuvor auf Kampfmittel zu untersuchen.

7.5 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

7.6 Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB

Die WA2- bis WA-3 Gebiete liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens.

Innerhalb der WA2- bis WA-3 Gebiete gelten daher die Auflagen der „Satzung der Stadt Esens über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Esens auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB)“ vom 14.12.2017.

Die Auflagen zur Genehmigungspflicht bei dem Rückbau, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten. Diese Auflagen gelten auch für nach NBauO verfahrensfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

7.7 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 31 „Herrenwall / Burggrund“. Der überlagerte Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ außer Kraft.

Der überdeckte Teilbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B zur „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ bleibt in Kraft.

8 **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 15.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2022 bis 09.12.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Esens, den

.....

Bürgermeisterin (Emken)

.....

Stadtdirektor (Hinrichs)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 02.02.2023

M. Lux - Dipl. Ing.