

# Stadt Esens

Ortsteil Bengersiel

Landkreis Wittmund

Begründung zum

## vorhabenbezogenen Bebauungs- plan Nr. 18

- Kindergarten an der Seestraße in Bengersiel -  
(Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

August 2013



**NWP** • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg  
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73  
www.nwp-ol.de • info@nwp-ol.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	4
1.4.1	Raumordnung.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	4
1.4.3	Bebauungspläne .....	4
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange .....	5
3.2.1	Erschließung .....	5
3.2.2	Belange der Wasserwirtschaft.....	5
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild .....	5
3.2.4	Klimaschutz .....	7
3.2.5	Ziele des Artenschutzes .....	8
3.2.6	Archäologische Denkmalpflege .....	9
<b>4.</b>	<b>INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>11</b>
5.1	Ver- und Entsorgung .....	11
5.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	11

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Planungsanlass**

Die Stadt Esens hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Kindergartens an der Seestraße in Bengersiel zu schaffen.

Der Planungsträger für die Planung ist die Samtgemeinde Esens. Vorgesehen ist der Neubau des Kindergartens auf einer Grundstücksfläche, die die Stadt Esens zur Verfügung gestellt hat. In der jüngeren Vergangenheit sind innerhalb der Samtgemeinde alle Kindergärten erneuert worden, der in Bengersiel befindet sich derzeit noch in einem als Einfamilienhaus geplanten Gebäude in unmittelbarer Nähe zum hier vorliegenden Plangebiet.

Geplant ist ein voraussichtlich (überwiegend) eingeschossiges Gebäude für eine Kindergartengruppe, weiterhin sind Grünflächen mit Spielmöglichkeiten vorgesehen, die zum Kurpark ausgerichtet sind. Neben einem Gruppenraum sind z. B. auch Räume oder Flächen für Kreativität/Ruhe, Kochen, Garderobe und Toiletten sowie Lagerflächen vorgesehen. Hier soll jedoch eine gewisse Flexibilität vorbehalten bleiben, um auf sich ggf. ändernde Anforderungen reagieren zu können.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

Durch den § 13 a BauGB i. d. F. des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht (u. a.) insofern geändert, dass entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft aufgehoben.

Da das nunmehr geplante Vorhaben der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient und zudem die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten wird, soll das Verfahren gemäß der Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils nördlich der Seestraße in der Nähe der Einmündung der Seestraße auf die Hauptstraße.

Die betreffenden Flächen werden derzeit überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Im Norden grenzen weitere Stellplätze für Gäste Bengersiels an.

Das ca. 0,144 ha große Plangebiet erfasst Teile der Flurstücke Nr. 10/1 und 10/7 der Flur 6, Gemarkung Bengersiel.



## **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

### **1.4.1 Raumordnung**

#### **LROP 2008**

Die Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen wurde am 08. Mai 2008 neu bekanntgemacht. Eine Änderung der Verordnung über das LROP gilt mit Datum vom 24.09.2012. Die Änderung enthält unter anderem Ergänzungen zum Küstenschutz. Das LROP enthält jedoch keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

#### **RROP 2005**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist Bensorsiel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr gekennzeichnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den Planbereich Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **1.4.3 Bebauungspläne**

Verbindliche Bauleitplanung besteht für den Bereich derzeit nicht.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Stadt Esens hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Kindergartens an der Seestraße in Bensorsiel zu schaffen. Vorgesehen ist der Neubau auf einer Grundstücksfläche, die die Stadt Esens zur Verfügung gestellt hat. In der jüngeren Vergangenheit sind innerhalb der Samtgemeinde alle Kindergärten erneuert worden, der in Bensorsiel befindet sich derzeit noch in einem als Einfamilienhaus geplanten Gebäude in unmittelbarer Nähe zum hier vorliegenden Plangebiet und soll nunmehr ersetzt werden.

Geplant ist ein überwiegend eingeschossiges Gebäude für eine Kindergartengruppe mit verschiedenen Räumlichkeiten. Weiterhin sind im Freiraum Grünflächen und Spielmöglichkeiten vorgesehen, zudem Stellplätze für PKW für Bedienstete und Eltern, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen oder abholen.

Derzeit stellt sich der Bereich überwiegend als Parkplatzfläche dar. Da eine Bebauung nicht über den § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) möglich ist, wird zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser dient der Innenentwicklung und kann insofern als Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird zu gegebener Zeit gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

### 3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

#### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Esens unterrichtete die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. In diesem Zusammenhang wurde auch die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Private Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht. Seitens des OOWV wurde auf eine Wasserleitung im Plangebiet verwiesen, diese wurde übernommen. Weiterhin ergingen redaktionelle Hinweise für die Begründung zum Bebauungsplan, die Begründung wurde entsprechend geändert bzw. ergänzt.

#### 3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

##### 3.2.1 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch die Seestraße i. V. m. der Hauptstraße (L 5) gesichert. Die Hauptstraße sichert unter anderem die Anbindung an die örtliche Infrastruktur, die Wohnbaugebiete in der Gemeinde und die benachbarten Küstenorte.

##### 3.2.2 Belange der Wasserwirtschaft

Der Nachweis der schadlosen **Oberflächenentwässerung** wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Im Planungsbereich befinden sich lt. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z.T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers ( $HQ_{max}$ ) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein.

##### 3.2.3 Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens auf einer Fläche geschaffen, die derzeit überwiegend als Stellplatzfläche, tlw. auch als Grünfläche ausgebildet ist.

Naturräumlich liegt Bensorsiel innerhalb der Watten und Marschen, in der Untereinheit ostfriesische Seemarsch. Nach der Bodenübersichtskarte des LBEG<sup>1</sup> handelt es sich bei den Böden des Plangebietes um Kleimarsch, die aufgrund der Über- und Unterlagerung von Torf und Ton als sulfatsaure Böden der Gruppe GR 2.3 eingestuft wird (Wahrscheinlichkeit des Auftretens

<sup>1</sup> Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie), Geodatenzentrum Hannover



von potentiell sulfatsauren Sedimenten ist mittel bis hoch). Hieraus ergibt sich als Empfehlung eine Erkundung der Böden bei begründetem Verdacht.

Die jährliche Grundwasserneubildungsrate ist gemäß LBEG mit bis zu 51 bis 100 mm/Jahr sehr gering, bei jedoch hohem Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten.

Das Lokalklima und die lufthygienische Situation werden wesentlich durch die unmittelbare Lage am Meer, der bestehenden Bebauung und der Verkehrserschließung, der Gehölzbestände am Kurpark und durch die Nutzung der Flächen bestimmt.

Das Plangebiet präsentiert sich als eine Übergangsfläche innerhalb des Siedlungsraumes von Bengersiel mit dem Kurpark, der unmittelbar an den Hafen bzw. Deich anschließt, der Wohnbebauung südlich der Seestraße und der Freizeiteinrichtungen an der Schulstraße. Das Plangebiet wird bisher überwiegend als Parkplatz genutzt (mit Schotter, Scherrasen und versiegelter Zufahrt), während der westliche Teil als Siedlungsgehölz aus Bäumen wie Eschen, Ahorn, Ulme und Traubenkirsche sowie dichtem Strauchsaum aus Weißdorn, Hasel und Ziersträuchern besteht. Dieser Bestand geht im Norden in den Kurpark über.

Zur Seestraße besteht ein Rad- und Fußweg, der von einer Verkehrsgrünfläche mit Scherrasen und Straßenbäumen (Mehlbeere) von der Fahrbahn getrennt ist.

Kultur- und Sachgüter sind mit dem Parkplatz und dem Park ausgeprägt.

#### Aktuelle Festsetzung gemäß vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz fest. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine Grundfläche für die Gebäudeanlage von 350 m<sup>2</sup> und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz ist zum einen die Gestaltung der Außenanlage des Kindergartens mit Spielgeräten (Schaukel, Reckanlage, Matschbereich etc.) vorgesehen. Der westliche zum Kurpark überleitende Bereich ist von Gehölzen geprägt, dieser ist als Parkfläche zu erhalten, erschlossen durch Wege. Ggf. in den Gehölzkomplex hineinragende Spielgeräte sind möglichst so auszurichten, dass keine Gehölze entnommen werden müssen. Gleiches gilt für die Zuwegung innerhalb der Grünflächen mit Anschluss an die Wege des Kurparkes. So sind unter dem Vermeidungsgrundsatz Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermeidbar.

In der folgenden Übersicht wird die Planung dem Bestand gegenübergestellt, um die Eingriffsbeurteilung ableiten zu können:

Bestand	Festsetzung vorhabenbezogener Bebauungsplan	Auswirkung
Parkplatz mit teilversiegelten Bereichen	Fläche für Gemeinbedarf mit Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen	Vorbereitung der Bebauung auf bisher als Parkplatz genutzten, teilversiegelten Flächen, keine Erhöhung der Ausnutzbarkeit/Versiegelung ⇒ kein Eingriff
Parkplatz mit teilversiegelten Bereichen	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz	Anlage von Spielgeräten, Wegen und Freiflächen sowie randliche Eingrünung ⇒ kein Eingriff
Park mit Gehölzbestand	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Parkanlage	Erhalt des Parkbestandes, Anlage von Wegen mit Verbindung zum Kurpark ⇒ unter Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes kein Eingriff

Dieses führt zusammenfassend zu keiner relevanten zusätzlichen Versiegelung und damit nicht zu einem relevanten Eingriff in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich wäre auch nicht erforderlich, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, bei dem Eingriffe als erfolgt bzw. ausgeglichen gelten (§13 a (2) BauGB). In diesem sind die nachteiligen Auswirkungen für die Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln, müssen jedoch nicht ausgeglichen werden.

### 3.2.4 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Verdichtung der Bebauung auf vorbelasteten, bereits teilversiegelten Flächen erfolgt und im Rahmen der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiflächen vermieden wird. Zudem werden die Gehölze durch Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert.



### 3.2.5 Ziele des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### □ Ausgangslage

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>2</sup> Aktuelle Erhebungen zum Tierartenbestand liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Bengersiel, stellt sich derzeit überwiegend als Stellplatzbereich, im westlichen Teil als Grünfläche mit dichtem, naturnah ausgeprägten Siedlungsgehölz dar.

Die Stellplatzflächen sind größtenteils geschottert, Zwischenbereiche werden als Scherrasen intensiv gepflegt, die Zufahrt ist gepflastert und somit versiegelt. Während auf den teilversiegelten Parkplatzflächen keine Lebensraumpotenziale bestehen, sind in dem westlichen Siedlungsgehölz aufgrund des Bestandes siedlungstolerante, störungsunempfindliche Brutvögel zu erwarten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten wie Amphibien etc. sind wegen der Lage im Siedlungszusammenhang und der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

#### □ Auswirkungen der Planung

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

---

<sup>2</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Eine **Tötung von Tieren** durch Entnahme und Fällung von Gehölzen im Bereich der Grünfläche durch Errichtung von Zuwegungen etc. innerhalb der Grünfläche ist durch Festlegung der Fällzeiten außerhalb der Brut- und Quartierszeiten zu vermeiden.

Mit der Flächeninanspruchnahme kommt es innerhalb des Siedlungsgehölzes zu einem Verlust an **Fortpflanzungs- und Ruhestätten** durch Überplanung von Saumstrukturen und Einzelsträuchern.

Bei der Gestaltung der Grünfläche sind die wertvollen Gehölze möglichst in das Gestaltungskonzept der Freiflächen einzubinden, so dass die bestehenden Lebensraumpotenzial für Gehölzbrüter weitgehend erhalten bleiben. Unter dem Erhaltungs- und Gestaltungsaspekt der Freiflächen und der Lage im Übergang zu dem Kurpark von Benersiel sind vergleichbare und gehölzreiche Strukturen gegeben, die eine Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin zulassen.

Erhebliche **Störungen**, die den Fortbestand der Populationen streng geschützter Arten gefährden könnten, sind im Plangebiet wegen der Bestandssituation nicht zu erwarten.

#### □ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht, sofern die Vermeidungsgrundsätze wie Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten eingehalten werden.

### 3.2.6 Archäologische Denkmalpflege

Nach Aussage der Ostfriesischen Landschaft bestehen gegen den Bebauungsplan aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Es handelt sich jedoch um eine siedlungstopografische Verdachtsfläche, bei der archäologische Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden können. Es sollten, um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger Ausgrabungen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor einer geplanten Bebauung Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.



#### 4. INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

##### Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, auf der ein Kindergarten umgesetzt werden soll.

##### Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Zulässig ist eine Grundfläche von maximal 350 m<sup>2</sup> für den Kindergartenbau. Die Firsthöhe darf 9,00 m und die Traufhöhe 4,50 m über nächstgelegener öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Diese Regelungen entsprechen dem vorgelegten Objektplan. Es gilt die offene Bauweise, die Gebäudelängen von bis zu 50 m bei seitlichem Grenzabstand zulässt. Auch diese Festsetzungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Insbesondere die Regelungen zur Gebäudehöhe sichern ein Einfügen des Vorhabens in die baulichen Strukturen Bensorsiels.

##### Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind für das Baugebiet so festgesetzt, dass sie das Vorhaben selber berücksichtigen und auch kleinere Spielräume für Gebäudeauskragungen o. ä. ermöglichen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vor allem die Stellplätze und deren Zufahrten vorgesehen, weiterhin können hier auch untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden.

##### Grünflächen

Für den westlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes sind Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Dies entspricht für den westlichen Teil dem derzeitigen Bestand, im zentralen, südlichen Bereich soll diese Festsetzung die Anlage des Spielplatzes für den Kindergarten ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird über die textliche Festsetzung Nr. 3 gesichert, dass innerhalb dieser Grünfläche bauliche Anlagen und Wege zulässig sind. Über einer dieser Wege ist auch eine Anbindung an den Kurpark vorgesehen.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die privaten und öffentlichen Versorgungsträger.

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

10.06.2013	Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss
10.06.2013	Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung
18.07.-19.08.2013	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Mit Schreiben vom 10.07.2013	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Frist bis zum 19.08.2013
	Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18:  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 als Anlage beigefügt.

Esens, den

.....  
Bürgermeister

.....  
Stadtdirektor