

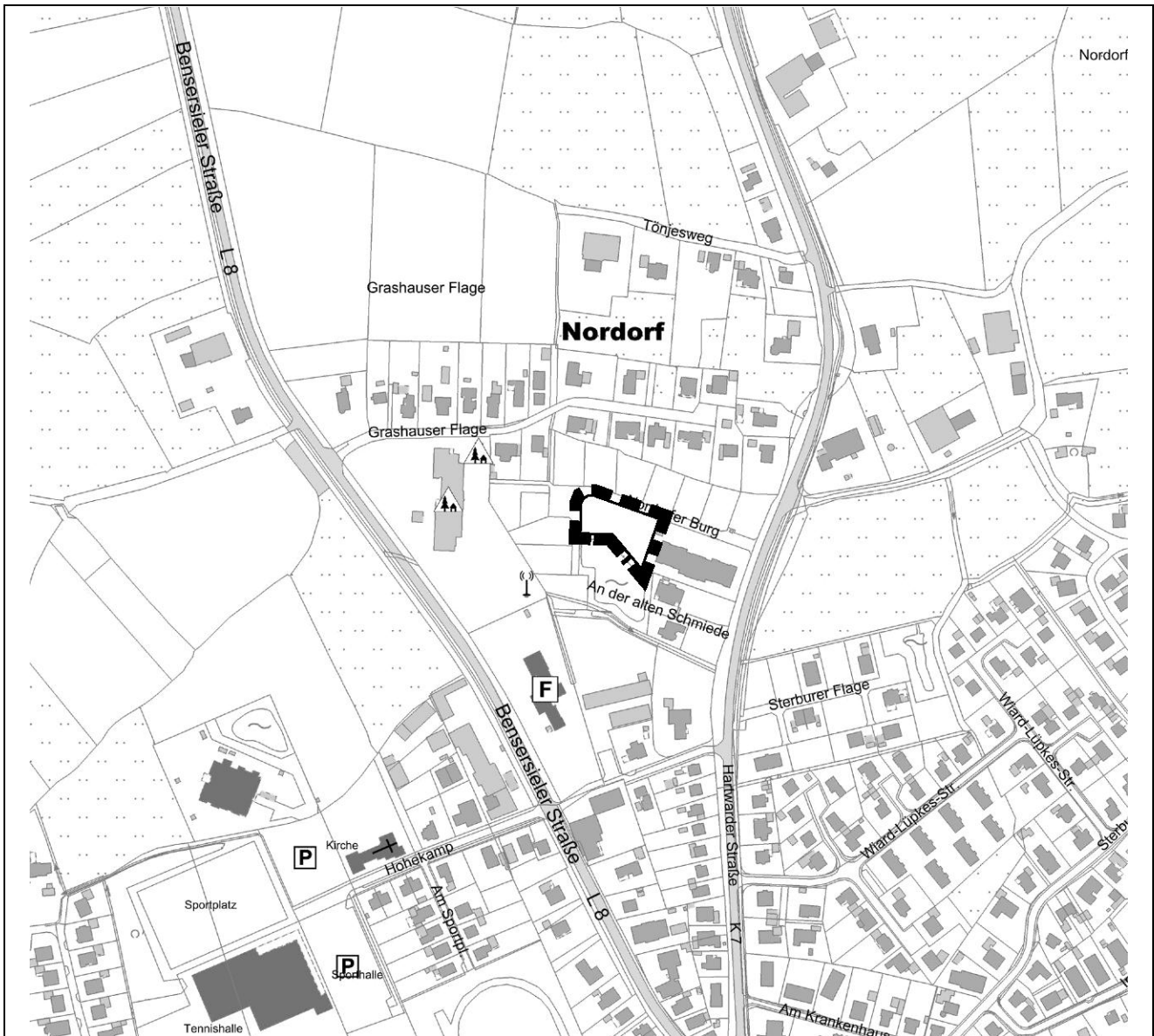
# Stadt Esens

## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“

mit örtlichen Bauvorschriften

### Begründung

- Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung -



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>6</b>
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	6
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>7</b>
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG - SONDERGEBIET.....	7
4.2	BEGRÜNUNG.....	7
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO.....</b>	<b>8</b>
5.1	DACHFORMEN, DACHNEIGUNGEN UND DACHAUFBAUTEN .....	8
5.2	DACHFARBEN, DACHEINDECKUNG.....	8
5.3	AUßENWANDFLÄCHEN.....	8
5.4	NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN .....	9
5.5	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN GEMÄß § 91 NBAUO.....	9
<b>6</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>10</b>
6.1	BEDARF AN GRUND UND BODEN .....	10
6.2	SCHUTZGEBIETE .....	10
6.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete.....</i>	<i>10</i>
6.2.2	<i>LSG 25 (Vogelschutzgebiet 63).....</i>	<i>10</i>
6.3	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	10
6.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	10
6.4.1	<i>Boden.....</i>	<i>10</i>
6.4.2	<i>Wasser.....</i>	<i>11</i>
6.4.3	<i>Luft/Klima.....</i>	<i>11</i>
6.4.4	<i>Landschaftsraum und -bild.....</i>	<i>11</i>
6.4.5	<i>Biologische Vielfalt.....</i>	<i>11</i>
6.4.6	<i>Auswirkungen auf Menschen .....</i>	<i>11</i>
6.4.7	<i>Luftqualität .....</i>	<i>11</i>
6.5	EINGRIFF UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH .....	12
6.5.1	<i>Eingriff.....</i>	<i>12</i>
6.5.2	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</i>	<i>12</i>
6.5.3	<i>Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</i>	<i>12</i>
6.5.4	<i>Artenschutz .....</i>	<i>12</i>
6.6	FAZIT.....	12
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>13</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
7.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	13
7.3	WASSERVERSORGUNG.....	13
7.4	TELEKOMMUNIKATION.....	13
7.5	ABFALL .....	13
7.6	ENERGIEVERSORGUNG .....	13
7.7	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	13
<b>8</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	14
8.2	BODENFUNDE .....	14
8.3	ÄLTLASTEN .....	14
8.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	14
8.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN .....	14

**9 VERFAHRENSSTAND ..... 15**

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

An der Nordorfer Burg, ausgehend von der Hartwarde Straße soll neben der Pflegeeinrichtung mit Tagespflege/betreutem Wohnen eine Wohnanlage für „Soziales Wohnen“ angesiedelt werden.

Da die Festsetzung der Gebäudelängenbeschränkung mit 20 m für das Vorhaben nicht ausreicht wird der Bebauungsplan geändert. Zudem wird das Projekt als Sondergebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits überplant und teilweise schon bebaut. Es handelt sich bei der Planung um eine Innenverdichtung. Daher soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden. Es 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 m<sup>2</sup> 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.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung kaum erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Der zusätzliche Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>, somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100.

### **1.2 Geltungsbereich**

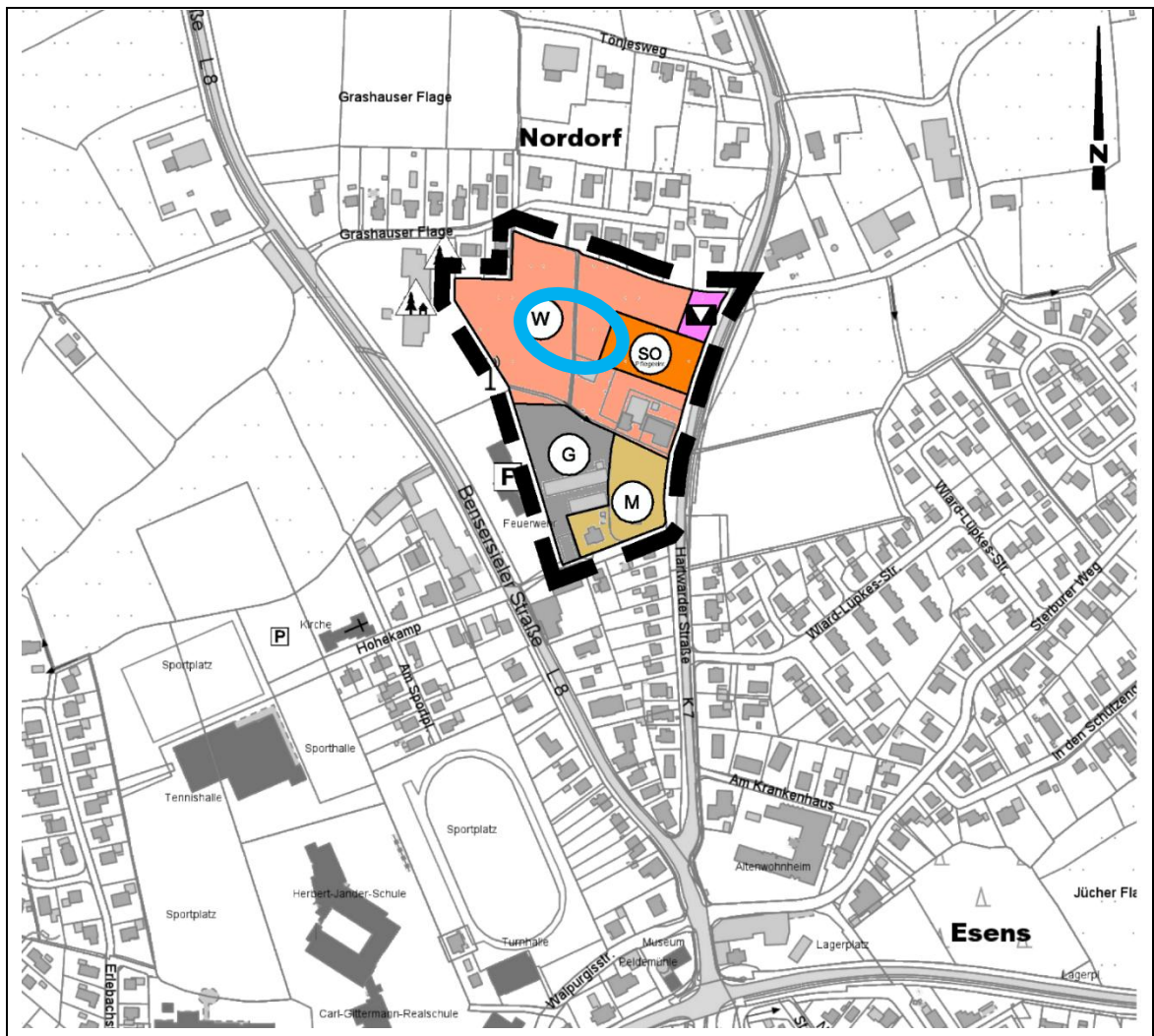
Das Plangebiet umfasst ein Flurstück an der Wohnstraße Nordorfer Burg und hat eine Größe von etwa 0,2 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### Flächennutzungsplanung

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

#### 134. Änderung des Flächennutzungsplanes



Für die Festsetzung eines Sondergebietes „Soziale Wohnanlage“ ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a BauGB erforderlich. Es handelt sich um die 62. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in dem neuen Siedlungsgebiet BP 100. Ein großer Teil des Plangebietes ist noch nicht bebaut.

Das Vorhaben liegt direkt östlich der Pflegeeinrichtung, diese ist bereits errichtet worden.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die neue Gemeindestraße Nordorfer Burg erschlossen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet**

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet Soziale Wohnanlage gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind alle zugeordneten Gebäude und Nutzungen zulässig, zudem Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen.

Es wird wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Errichtung von Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, ...) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig, wenn zumindest der Flächenanteil, der zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl führt, durch die Anlage der Nebenanlagen mit wassergebundenen Fahrbahnoberflächen (Rasengittersteine, ...) ausgeglichen wird.

Hier sind 2 Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, da das Vorhabengebäude insgesamt um die 50 m lang ist. In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Gebäudehöhe wird mit höchstens 12,00 m festgesetzt.

### **4.2 Begrünung**

#### Pflanzliste

Im Plangebiet sind folgende Gehölze und Qualitäten zu verwenden: Für die Anpflanzung werden standortgerechte Bäume (Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm) und Sträucher (2-3 Triebe, 70-90 cm, ohne Ballen) verwendet. Abgänge und Beseitigungen der vorgesehenen Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Es sind folgende Bäume und Gehölze zu verwenden:

#### Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

## **5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Um die Einbindung in die offene Landschaft und das dörfliche Ortsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Die beziehen sich vor allem auf die Dachformen und Dachfarben und auf die Fassadengestaltung.

### **5.1 Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten**

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer.

Die Dachneigungen müssen mindestens 25° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dachneigungen von Gauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 15° und dürfen höchstens 60° betragen.

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.

### **5.2 Dachfarben, Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen.

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

Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen sind auf den sichtbaren Dachflächen zulässig.

### **5.3 Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten 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 Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

#### **5.4 Nebengebäude und Garagen**

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen. Die mindestens 1,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

Einfriedungen und Gestaltung der Vorgartenbereiche

Im Sondergebiet SO Soziale Wohnanlage sind als Abgrenzung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche an den Grundstücksgrenzen Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,0 m anzulegen. Es sind nur dichte Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig.

Es sind nur Gehölze der Pflanzliste zu verwenden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

#### **5.5 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.

## **6 Umweltbelange**

An der Gemeindestraße Nordorfer Burg soll neben der Pflegeeinrichtung mit Tagespflege und betreutem Wohnen eine Wohnanlage für „Soziales Wohnen“ angesiedelt werden.

### **6.1 Bedarf an Grund und Boden**

Für das Vorhaben werden etwa 0,2 ha an Fläche benötigt.

Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 100 rechtskräftig überplant. Das Grundstück wird wie bisher mit einer Grundflächenzahl von 0,4 versiegelt werden.

### **6.2 Schutzgebiete**

#### **6.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen.

#### **6.2.2 LSG 25 (Vogelschutzgebiet 63)**

Etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes gelegen, beginnt das großflächige Vogelschutzgebiet 63 bzw. das Landschaftsschutzgebiet 25. Zwischen Plangebiet und LSG verläuft u.a. die Hartwarder Straße und es trennen eine Reihe von Wohnhäusern im Außenbereich bzw. Hofstellen beide Bereiche.

Wegen der großen Entfernung und der Barrierewirkung durch den Bestand von Hartwarder Straße und (Wohn-)Bebauung sind keine Auswirkungen von dem Bebauungsplangebiet auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten.

### **6.3 Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

### **6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **6.4.1 Boden**

Der Boden im Plangebiet besteht aus Podsol und Pseudogle (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/Bodenkunde>).

Die Planung führt zu keiner wesentlichen Veränderung und Versiegelung des Bodens gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

#### **6.4.2 Wasser**

Im Plangebiet beträgt der mittlere Grundwasserhochstand etwa 1m u. GOF. Sickerwasserrate liegt bei > 200 - 250 mm/a. Die Grundwasserneubildung ist mit etwa 200 mm/a mittel.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führen.

#### **6.4.3 Luft/Klima**

Innerhalb der künftigen Wohnsiedlung kann es kleinräumig zu einer Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regionalklimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das zulässige Maß hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

#### **6.4.4 Landschaftsraum und -bild**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region „Watten und Marschen“ bzw. dem Naturraum „Ostfriesische Seemarschen und Inseln“ zuzuordnen. Aufgrund der aktuellen Bestands- und Planungssituation wird dem Schutzgut Landschaft eine geringe Bedeutung beigemessen.

#### **6.4.5 Biologische Vielfalt**

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt keine negativen Auswirkungen durch die geplante Bebauung erwartet.

#### **6.4.6 Auswirkungen auf Menschen**

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft.

Die künftigen Verkehre auf der Wohnstraße Norddorfer Burg werden sich durch die Planung nicht grundsätzlich verändern. Daher ist mit keinen relevanten Immissionen auf die Nachbarschaft zu rechnen. Die gesetzlichen Grenzwerte werden eingehalten.

#### **6.4.7 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

## **6.5 Eingriff und Maßnahmen zum Ausgleich**

### **6.5.1 Eingriff**

Die Überplanung ist mit keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da hier das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 100 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gilt.

Gemäß den Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

### **6.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Als Maßnahme zum Eingriff in das Ortsbild wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

### **6.5.3 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit einer Bebauung mit etwas kleinmaßstäbigen Baukörpern zu rechnen.

Als Auswirkung der Planung ist nur eine sehr geringe Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan zu sehen.

### **6.5.4 Artenschutz**

Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst.

## **6.6 Fazit**

Es entsteht nur eine sehr geringe zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Für das Plangebiet liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor. Durch die Planung wird die Versiegelung nur sehr geringfügig erhöht.

### **7.2 Schmutzwasserkanalisation**

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

### **7.3 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

### **7.4 Telekommunikation**

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

### **7.5 Abfall**

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wittmund.

### **7.6 Energieversorgung**

Das Gebiet ist an das vorhandene Energieversorgungsnetz angeschlossen.

### **7.7 Löschwasserversorgung**

Zur Gewährleistung des Brandschutzes wird eine ausreichende Menge an Löschwasser für die geplanten Gebiete (GEE, WA und SO) sichergestellt. Der Löschwasserbedarf wird nach dem Arbeitsblatt W405, DVGW bemessen werden.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **8.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **8.3 Altlasten**

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

### **8.4 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.

### **8.5 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 100 tritt der überdeckte Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes außer Kraft.

## 9            **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am 01.12.2025 die Aufstellung der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Hartwarder Straße West“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 01.12.2025 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2025 bis 23.01.2026 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Stadtrat der Stadt Esens in seiner Sitzung am ... 2026 die 1. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag beschlossen.

Esens, den .....

.....

Bürgermeisterin (Emken)

.....

Stadtdirektor (Becker)

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

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



Oldenburg, den 04.02.2026

M. Lux - Dipl. Ing. -