

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 8
“Am neuen Sportplatz II”
der
Gemeinde Dunum
Ortsteil Nord Dunum**

Aufstellung gem. § 1 Abs. 8 BauGB
Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte
Verfahren gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Stand: 05.11.2024

Inhaltsverzeichnis

01.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Ziele und Zwecke des Bauleitplans	3
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
02.	Planerische Vorgaben	3-7
2.1	Raumordnung	3-4
2.2	Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)	4-5
2.3	Allgemeines Bau- und Planungsrecht	5-7
03.	Umweltbelange	6-16
3.1	Umweltbericht	7
3.2	Abfallwirtschaft	7-8
3.3	Bodenschutz	8-9
3.4	Brandschutz	9
3.5	Immissionen / Emissionen	9-10
3.6	Kampfmittelbeseitigung	11
3.7	Klima	11-13
3.8	Landwirtschaft	13
3.9	Natur und Landschaft	13-14
3.10	Ver- und Entsorgung	14-15
3.11	Verkehr	15-16
04.	Sonstige Belange	16
4.1	Bodenordnung (§ 45 ff BauGB)	16
4.2	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans (§ 127 BauGB)	16
4.3	Bau- und Bodendenkmale (NDSchG)	16
05.	Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans	16-20
5.1	Art der baulichen Nutzung	16-17
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	17
5.3	Verkehrsflächen	17-18
5.4	Grünflächen	18
5.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	18
5.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18-19
5.7	Sonstige Planzeichen	19
5.8	Weitere textliche Festsetzungen	19-20
06.	Örtliche Bauvorschriften	20
07.	Hinweise	20
08.	Flächenbilanz	20
09.	Verfahrensvermerke Bebauungsplan	21
10.	Planverfasser / Unterschriften	21

01. Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Dunum hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am neuen Sportplatz II“ beschlossen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bauleitplans

Die Gemeinde Dunum ist eine Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Esens. Bei dem Ortsteil Nord Dunum handelt es sich um den städtebaulichen Schwerpunkt innerhalb der Gemeinde Dunum, der, im Rahmen des Bedarfs, städtebaulich weiterentwickelt werden soll. Das gilt insbesondere für den eigentumsbildenden Wohnungsbau.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum heutigen Zeitpunkt um eine Fläche im Sinne des planungsrechtlichen Außenbereichs nach § 35 BauGB, welche im Zuge dieser Bauleitplanung einer Siedlungsarrondierung zugeführt wird. Um eine Entwicklung von Wohnbauland im Außenbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

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

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Umgebung des Plangebiets ist sowohl landwirtschaftlich wie städtebaulich geprägt. Südlich angrenzend befindet sich ein Sportplatz. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Am neuen Sportplatz“. Auch die Einbindung des Bebauungsplangebiets in die vorhandene Siedlungsstruktur ist dem Übersichtsplan 1:5.000 zu entnehmen.

02. Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbeanspruchend, raumbeeinflussend) einzustufen. Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind daher zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm in der Fassung von 2022 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Raumverträglichkeitsprüfung).

LROP 2022

Das LROP enthält folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die die Planung konkret berühren:

- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Zeichnerische Darstellung)

RROP 2006, Zeichnerische Darstellung

Die Planung wird von folgenden Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2006 überlagert:

- Vorsorgegebiet für Erholung
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials
- Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

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

- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft

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

Vorranggebiete und -standorte sind Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind, sie sind einer Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung in der Regel nicht zugänglich. Die Vorrangfunktion darf durch nachfolgende Planungen und Maßnahmen nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

In diesen Gebieten und an diesen Standorten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein; dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung.

RROP 2006, Beschreibende Darstellung

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

Prüfbemerkungen

Die von der Bauleitplanung berührten Raumfunktionen werden nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt. Die bis dato landwirtschaftlich genutzte Fläche steht als Bauland zur Verfügung. Zum Schutz des Trinkwassers wurde 2024 eine Abwasserdruckrohrleitung Richtung Esens gebaut.

Prüfergebnis

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

2.2 Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

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

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt zwar über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die Aufstellung des Bebauungsplans er-

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

Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Wohnbauflächen (W)
- Öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Für den Flächennutzungsplan wird von der Samtgemeinde Esens die 45. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung durchgeführt.

2.3 Allgemeines Bau- und Planungsrecht

Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bauleitplan ist „den Zielen der Raumordnung angepasst“ (siehe dazu auch „Raumordnung“).

Aufstellung (§ 1 Abs. 8 BauGB)

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

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 / Nr. 176) anzuwenden (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Einstufiges Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und § 215a BauGB im einstufigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Im Beteiligungsverfahren hat sich herausgestellt, dass die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund erneut zu beteiligen ist. Vor diesem Hintergrund wird ein Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB unter folgenden Bedingungen angehängt:

- Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen auf 14 Tage verkürzt.
- Zudem wird im Sinne einer „Betroffenheit“ ausschließlich der Landkreis Wittmund als untere Naturschutzbehörde beteiligt. So wurde es auch mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung hat der Rat der Gemeinde Dunum beschlossen, den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen.

Ein Außenbereichsflächen einbeziehender Bebauungsplan kann nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 qm Grundfläche zu betragen.
- Eine Wohnnutzung der Fläche muss vorbereitet werden.
- Die Planfläche muss sich an einen Ortsrand anschließen und damit die bestehende Wohnbebauung arrondieren.
- Die Aufstellung des Bebauungsplans muss bis zum 31.12.2022 eingeleitet werden.
- Das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000- Gebiete liefern.
- Es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Für die Berechnung der bebaubaren Grundfläche (< 10.000 qm) sind folgende Grundlagen relevant:

- § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO
- TF 3 „Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)
- TF 3a „Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- TF 3b „Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

01	Gesamtgröße Allgemeines Wohngebiet (WA)	29.834,00 qm
02	überbaubar WA 0,25 / WA 0,30 zusammen	8.131,85 qm
03	Zulässige Überschreitung 50% von 02	4.065,93 qm
04	überbaubar 02 und 03 zusammen (bebaubare Fläche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen // überbaubare / nicht überbaubare Flächen)	12.197,78 qm
05	nicht überbaubare Flächen (n.ü.F.) außerhalb der Baugrenzen an öffentlichen Straßen und Wegen	5.594,00 qm
06	Anzahl der Grundstücke	35
07	Anzahl der Grundstücke x 25 qm (siehe TF 3b) dürfen mit Zufahrten bebaut werden	875,00 qm

08	5.594,00 qm - 875,00 qm nicht überbaubare Fläche von 05 dürfen nicht bebaut werden	4.719,00 qm
09	12.197,78 qm - 4.719,00 qm Verbleiben als bebaubare Fläche (04 - 08)	7.478,78 qm
10	Ergebnis	< 10.000,00 qm

Erläuterungen:

Aus § 19 BauNVO in Verbindung mit der Textlichen Festsetzung Nr. 3 (TF 3) ergibt sich eine bebaubare Fläche von 12.197,78 qm. Nach TF 3b sind im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Straßen und Wege jedoch nur Zufahrten mit einer Fläche von 25 qm zulässig. Im Übrigen sind hier keine baulichen Anlagen zulässig (siehe TF 3a und 3b). So kann, mit Ausnahme der Zufahrten, eine zusätzliche Fläche von 4.719,00 qm als nicht bebaubar deklariert werden. Es verbleiben somit 7.478,78 qm bebaubare Fläche. Im Ergebnis werden 10.000 qm überbaubare Grundstücksfläche nicht überschritten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die weiteren nicht überbaubaren Flächen nicht vollständig überbaut werden können. Einschränkungen ergeben sich aus der Niedersächsischen Bauordnung zu den Möglichkeiten einer Grenzbebauung und der Einhaltung von Grenzabständen.

Qualifizierter BPL (§ 30 Abs. 1 BauGB)

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

Städtebauliche Lage (§ 35 BauGB)

Das Baugebiet liegt z.Zt. im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bauordnung (NBauO)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung anzuwenden. Rechtsgrundlage für die Örtlichen Bauvorschriften ist § 84 NBauO.

03. Umweltbelange

3.1 Umweltbericht

Beschleunigtes Verfahren (§ 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB)

Der Bauleitplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB und i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Jedoch ist im Rahmen einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach § 215a BauGB vorliegen. Im Ergebnis fällt diese Prüfung positiv aus. So wurde es auch mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt.

3.2 Abfallwirtschaft

Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Abfallentsorgung

Südlich und westlich des Regenrückhaltebeckens sind Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit festgesetzt. Die Stichstraßen dienen im Rahmen dieser Bauleitplanung lediglich der Erschließung des Regenrückhaltebeckens. Baugrundstücke werden darüber nicht erschlossen. Vor diesem Hintergrund sind Wendemöglichkeiten, etwa für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft, nicht erforderlich.

3.3 Bodenschutz

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

Plaggeneschböden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Plaggeneschböden, die grundsätzlich zu schützen sind und einer städtebaulichen Entwicklung nicht zugeführt werden sollen. Der Bodenschutz, hier: Plaggenesch, ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch ein abwägungsrelevanter Gesichtspunkt. Im vorliegenden Fall stehen sich die Unversehrtheit des Bodens und die städtebauliche Entwicklung von Dunum diametral entgegen. Die Gemeinde Dunum entscheidet sich im Rahmen der Abwägung jedoch für die Weiterführung der Bauleitplanung und damit gegen die Unversehrtheit des Bodens. Die Entscheidung wird wie folgt begründet:

- Der Bodenschutz in seiner Gesamtheit unterliegt grundsätzlich der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung. Wäre es nicht so, wäre Bauleitplanung in vielen Bereichen nicht möglich.
- Insofern kann sich die Gemeinde Dunum im Rahmen der Abwägung für das eine entscheiden und das andere zurückstellen. Das hat die Gemeinde im vorliegenden Fall getan, sie hat die städtebauliche Entwicklung in der gewählten Form präferiert.
- Das Plangebiet schmiegt sich an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Es ist somit städtebaulich integriert.
- Ein Baugebiet an anderer Stelle würde zwangsläufig eine starke Beeinträchtigung des Außenbereichs darstellen.
- Plaggeneschböden kommen regelmäßig im Nahbereich alter Siedlungsstrukturen vor.
- Vor diesem Hintergrund ist eine geordnete arrondierende städtebauliche Entwicklung oft mit dem Verlust von Plaggeneschböden verbunden.
- Außerdem ist die Gemeinde Dunum bestrebt, den Grundschulstandort südlich des Plangebiets langfristig zu sichern und zu entwickeln. Insofern dient ein Baugebiet gerade im Nahbereich der Grundschule diesem langfristigen städtebaulichen Ziel.
- Voraussichtlich werden sich im Baugebiet überwiegend junge Familien mit kleinen Kindern ansiedeln.
- Der schützenswerte Boden kann im Rahmen der Baumaßnahmen (Gebäude, Straßen und Weg) sach- und fachgerecht gesichert und wiederverwendet werden. Er geht insofern nicht verloren.

- Ein Fachgutachten zum Thema Bodenschutz hält die Gemeinde Dunum für nicht zielführend, weil das Abwägungsergebnis nach Lage der Dinge nicht anders ausfallen würde.

3.4 Brandschutz

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

3.5 Immissionen / Emissionen

Landwirtschaft

Im Ortsteil Nord Dunum der Gemeinde Dunum sind geruchsemitierende Tierhaltungen vorhanden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Dunum bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben (LWK-Niedersachsen, 14.04.2021).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass nur im westlichen Teil des Plangebiets mit einer belästigungsrelevanten Kenngröße von über 10% zu rechnen ist. Hier wird der für Wohnen in Allgemeinen Wohngebieten maßgebliche Immissionswert überschritten. Im restlichen Plangebiet ist die Wohnnutzung innerhalb eines Wohngebiets aus geruchsimmissionsschutzfachlicher Sicht zulässig.

Abwägung der Gemeinde zum Immissionsgutachten

Das Ergebnis des Fachgutachtens wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung entscheidet sich die Gemeinde Dunum trotz der Geruchsüberschreitungen im westlichen Teil des Bebauungsplans für die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Hierbei wird berücksichtigt, dass die Ortschaft Dunum immer noch durch einen dörflich-ländlichen Charakter geprägt ist, in dem die Landwirtschaft noch eine Rolle spielt. Insofern gehören mehr oder weniger starke landwirtschaftliche Immissionen zum Alltag.

Die Art der zukünftigen baulichen Nutzung entspricht der westlich gelegenen vorhandenen Nutzung der Siedlung „Am neuen Sportplatz“.

Das Baugebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Es ist von vorhandener baulicher Nutzung, in weiten Teilen von wohnbaulicher Nutzung, umgeben.

Mit einer Intensivierung der Tierhaltung in Nord Dunum und näherer Umgebung ist kaum zu rechnen.

Dagegen spricht die vorhandene Siedlungsstruktur, innerhalb derer nur mit hohem Investitionsaufwand dem Immissionsschutz Rechnung getragen werden könnte. Mittel- bis langfristig ist vor diesem Hintergrund auch eher mit einem Rückzug der Tierhaltung aus der Ortschaft zu rechnen.

Die Entwicklung des Wohngebiets schränkt die Entwicklungsmöglichkeit vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht ein (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme).

Die Festsetzung eines Dorfgebiets (MD) verbietet sich, weil in dem Plangebiet die Entstehung land- bzw. forstwirtschaftlicher Betriebe nicht realistisch wäre.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die bei der Bewirtschaftung auftretenden Immissionen (Gerüche, Geräusche) sind als Vorbelastung zu tolerieren, soweit sie einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft und einer guten fachlichen Praxis zuzuordnen sind.

Das Immissionsgutachten kann auf Wunsch bei der Gemeinde Dunum und der Samtgemeinde Esens eingesehen werden. Es gehört zum abwägungserheblichen Material des Bebauungsplans.

Neuer Sportplatz (Fußballplatz)

Südlich des Plangebiets befindet sich der „neue Sportplatz“ (Fußballplatz) der Gemeinde Dunum. Dieser Aspekt ist abwägungserheblich und entsprechend zu beachten. Deshalb hat die Gemeinde Dunum vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) eine Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 8 „Am neuen Sportplatz“ in der Gemeinde Dunum (Landkreis Wittmund) in Auftrag gegeben (siehe dazu IEL, Bericht Nr. 3727-21-L3 vom 17.05.2021).

Im Ergebnis wird festgestellt, dass neben der Festsetzung eines Lärmschutzwalls keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Auf der Grundlage der Berechnungen wird in dem Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Lärmschutzwall (Basisbreite 10,00 m, Firstbreite 1,00 m, Höhe 3,50 m) zeichnerisch festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich und östlich des Lärmschutzwalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die zulässigen Lärmwerte werktags in der Zeit von 8-20 Uhr überschritten werden können. Die zulässigen Immissionsrichtwerte liegen bei 55 dB(A) tags, außerhalb der Ruhezeiten und bei 50 dB(A) tags, innerhalb der Ruhezeiten. Die möglichen Immissionswerte in dem genannten Zeitraum können nach der „Schalltechnischen Stellungnahme“ zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) tags liegen. Dieser Sachverhalt ist nach den schalltechnischen Regelwerken jedoch nicht abwägungsrelevant und daher planungsrechtlich vernachlässigbar. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Gebäude zum dauernden Aufenthalt von Menschen und zugehörige Terrassen unzulässig. Zulässig sind lediglich Anlagen nach § 12 und 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen) sowie genehmigungsfreie Anlagen, soweit sie dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

Die Schalltechnische Stellungnahme kann auf Wunsch bei der Gemeinde Dunum und der Samtgemeinde Esens eingesehen werden. Sie gehört zum abwägungserheblichen Material des Bebauungsplans.

3.6 Kampfmittelbeseitigung

Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet lagen nicht vor. Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Samtgemeinde Esens eine Luftbildauswertung vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) veranlasst. Im Ergebnis teilt der KBD dazu folgendes mit:

Die derzeitig vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurden keine Sondierungen durchgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Auf folgendes wird jedoch hingewiesen:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition; Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN (siehe dazu auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

3.7 Klima

Klimaschutz nach § 1a Abs. 5 BauGB / Bundesgesetz

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 globalen Klimaerwärmung sollte jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) / Bundesgesetz

Das KAnG in der aktuellen Fassung enthält gesetzliche Regelungen zur Klimaanpassung.

Niedersächsisches Klimagesetz (NKlimaG) / Landesgesetz

Das Niedersächsische Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz - NKlimaG) in der aktuellen Fassung enthält gesetzliche Regelungen zum Umgang mit dem Klimawandel und zur Klimaanpassung.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Bundesgesetz

Auch das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz / GEG) in der aktuellen Fassung dient dem Klimaschutz. Es hat jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bauleitplanung, vielmehr enthält es Regelungen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) / Landesgesetz

Die im Plangebiet zulässigen Gebäude müssen den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung zum Wärmeschutz entsprechen.

Wärmeplanungsgesetz (WPG) / Bundesgesetz

In die Begründung sind Aussagen nach dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz - WPG) in der aktuellen Fassung aufzunehmen, hier insbesondere zu § 4 „Pflicht zur Wärmeplanung“ und § 5 „Bestehender Wärmeplan“. Das WPG stellt einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

Abwägung zum Thema „Wärmeplanung“

Neben den gesetzlichen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden keine ergänzenden Festsetzungen in diesem Bebauungsplan getroffen. Über die gesetzlichen Regelungen hinaus sollen den potenziellen Vorhabenträgern aus Kostengründen keine zusätzlichen Restriktionen auferlegt werden. Damit versucht die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Kostendruck im Bauwesen zu minimieren. Gleichzeitig handelt es sich um einen Beitrag zur Minimierung der Regeldichte in der Bauleitplanung.

Der Landkreis Wittmund ist dabei, eine kommunale Wärmeplanung nach dem WPG für den Landkreis und seine Mitgliedsgemeinden zu erarbeiten. Der Planungsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Um dieser Planung nicht vorzugreifen, sollen auf Ebene dieses Bebauungsplans keine Regelungen zum Thema „Wärmeplanung“ erfolgen.

Grünfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Auch die festgesetzten Grünfestsetzungen haben mittel- bis langfristig einen positiven Einfluss auf das Klima (CO₂-Speicherung).

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bei der Entscheidung zur Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplans hat sich die Gemeinde Dunum zu diesem Thema von folgenden Aspekten leiten lassen:

- Der Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein Grundsatz der Bauleitplanung und insofern abwägungsrelevant.
- Das Erschließungskonzept sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem dörflichen Charakter der Gemeinde Dunum mit seiner kleinteiligen Bebauung. Das gilt auch für die Grundstücksgrößen.
- Der Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist in starkem Maße abhängig von der Siedlungsstruktur. So macht es einen Unterschied, ob es um eine städtebauliche Entwicklung in dem Zentrum eine Großstadt geht, oder um ein Dorf mit ca. 1.100 Einwohnern.
- So wäre es städtebaulich nicht sinnvoll, aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in Dunum ein Hochhaus zu errichten.
- Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksaufteilung nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist. Bestandteil der Bauleitplanung ist im Vorlie-

genden Fall der Bebauungsplan, die Begründung und die vorliegenden Gutachten.

- Die Gemeinde Dunum sieht zum Thema „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ nach dem zuvor geschilderten keinen weiteren abwägungsrelevanten Handlungsbedarf. Das Bauleitplanverfahren wird in der gewählten Form weiter-geführt

3.8 Landwirtschaft

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

3.9 Natur und Landschaft

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB
Der Bebauungsplan wird gem. § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dieser Tatbestand trifft für den Bebauungsplan zu, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Jedoch ist im Rahmen einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach § 215a BauGB vorliegen. Im Ergebnis fällt diese Prüfung positiv aus. So wurde es auch mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt.

Das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Matthias Bergmann, Krummackerweg 16a, 26605 Aurich / Ostfriesland hat für das Bebauungsplangebiet eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ erarbeitet. Der darin beschriebene Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB wird von der Gemeinde Dunum umgesetzt. Das gilt auch für das folgende Thema „Wallhecken“. Die „Vorprüfung des Einzelfalls“ wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt.

Vorhandene Wallhecken, die, bedingt durch bauliche Eingriffe, abgetragen werden müssen oder die bezüglich ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt beeinträchtigt werden sind jedoch auszugleichen.

Nähere dazu ist der „Vorprüfung des Einzelfalls“ zu entnehmen.

In dem vorliegenden Oberflächenentwässerungskonzept wird auf Seite 16 beschrieben, dass östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Wallhecke verläuft, die erhalten werden soll. Die Wallhecke ist im Sinne von § 2 Abs. 2 PlanzV mit einem eigen entwickelten Planzeichen nachrichtlich dargestellt. Die PlanzV gibt für Wallhecken kein anwendbares Planzeichen vor (siehe BPL, Nachrichtliche Übernahme und Hinweis Nr. 9). Die Sicherung weiterer Wallhecken ist auf Grund der zukünftigen anthropogenen Nutzung der Grundstücke nach Erkenntnissen der UNB nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund ist die Kompensation des Wertverlustes der Wallhecken im

Plangebiet mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund abschließend geregelt.

3.10 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.

Zum Thema Netzausbau wird jedoch auf folgenden Sachverhalt der EWE-Netz (siehe ewe-netz.de) hingewiesen (Zitat):

Hinweis zu Neubaugebieten ab 2023

Ab 2023 werden wir im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzen, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten.

Spätestens ab 2025 ist davon auszugehen, dass in Neubaugebieten vorwiegend strombasierte Lösungen eingesetzt werden.

Die Erdgasanschlüsse müssen bis Ende 2024 hergestellt sein.

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.

Erneuerbare Energien

Die Gemeinde Dunum hat sich im Rahmen der Abwägung dazu entschieden, kein Verbot der Nutzung von fossilen Brennstoffen festzusetzen. Vielmehr sollen die zukünftigen Grundstückseigentümer im Rahmen der rechtlichen Vorgaben (z.B. NBauO, Gebäudeenergiegesetz) eigenverantwortlich entscheiden können, welche Energierarten zur Versorgung der Gebäude genutzt werden sollen. Vor dem Hintergrund der Energiekrise für die fossilen Brennstoffe (Erdöl, Erdgas, Kohle) würde die Gemeinde Dunum es jedoch sehr begrüßen, wenn bei dem Bau von Gebäuden über den rechtlichen Rahmen hinaus erneuerbare Energieformen zum Einsatz kämen, hier insbesondere Photovoltaik zur Stromerzeugung, Solaranlagen zur Warmwassererzeugung, Wärmepumpentechnologie.

Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Vodafone / Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste (Telefonie, Internet, Fernsehen, Mobilfunk, Datendienste) in Anspruch genommen werden. Am 19.09.2024 hat die EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland mitgeteilt, dass das Neubaugebiet seitens der EWE mit Glasfaser ausgebaut wird (E-Mail EWE Netz vom 19.09.2024).

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.

Abwasserentsorgung (zentrale Abwasserbeseitigung)

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Derzeit ist die Gemeinde Dunum und hier auch der Ortsteil Norddunum nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Verlegung der Kanalisation im Süddunumer Weg wird voraussichtlich im Jahr 2024 fertiggestellt werden. In diesem Zuge soll der Süddunumer Weg neu ausgebaut werden. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Jahr 2024 erfolgen. Vor diesem Hintergrund kann das Plangebiet erst erschlossen (Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung) werden, wenn eine zentrale Abwasserbeseitigung mit einer Anschlussmöglichkeit sichergestellt ist und die Verkehrserschließung über den Süddunumer Weg gegeben ist.

Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Dunum zuständig.

Im Rahmen dieser Zuständigkeit wurde ein Oberflächenentwässerungsplan erarbeitet, nach dem die Oberflächenentwässerung durchzuführen ist (Verfasser: Dr. Born / Dr. Ermel GmbH, Datum: 08.03.2022).

Auf der Grundlage des Oberflächenentwässerungsplans wurde im nordöstlichen Planbereich eine Fläche für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Der Oberflächenentwässerungsplan und die dazu ergangene Wasserrechtliche Entscheidung seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund vom 27.07.2022 (Az.: 68.2/66.31.71.90) kann bei der Gemeinde Dunum eingesehen oder angefordert werden. Zusätzlich sind die Unterlagen auf der Website der Samtgemeinde Esens verfügbar.

Abfallentsorgung

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

3.11 Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Gemeindestraßen „Am neuen Sportplatz“ und dem „Süddunumer Weg“. Der Süddunumer Weg mündet in die Hauptstraße (K 54).

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An der Hauptstraße (K 54) befinden sich Bushaltestellen für beide Fahrrichtungen. Damit ist das Baugebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Spur gebundener Nahverkehr (SPNV)

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kursbuchstrecke (Kbs) 393 „Esens-Sande-Wilhelmshaven“ und ist damit an den spurgebundenen Personennahverkehr (SPNV) angeschlossen. Die nächsten Bahnhaltepunkte befinden sich in der Stadt Esens, der Ortschaft Burhufe und der Stadt Wittmund. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

04. Sonstige Belange

4.1 Bodenordnung (§ 45 ff BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

4.2 Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans (§ 127 BauGB)

Erschließungskosten im Sinne von § 127 BauGB ergeben sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht. Alle anfallenden Erschließungskosten werden über den Kaufpreis der zukünftigen Baugrundstücke abgerechnet.

4.3 Bau- und Bodendenkmale (NDSchG)

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

05. Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung (siehe TF 1)

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ spiegelt den Bedarf an Bauland in der Gemeinde Dunum wieder.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt, bleibt

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

(GFZ 0,25 / GFZ 0,3 / Z I / GH 9,0 m / offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / Baugrenzen)

Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen wird bezüglich der städtebaulichen (dörflichen) Verdichtung ein Rahmen gesetzt.

In Abhängigkeit von der Größe der Baugrundstücke werden die Grundflächenzahlen (GFZ) unterschiedlich festgesetzt:

- Baugrundstücke zwischen 872 qm und 1335 qm Größe GFZ 0,25
- Baugrundstücke zwischen 617 qm und 852 qm Größe GFZ 0,3

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 BauNVO sind nicht zulässig (siehe TF 3).

Weiter sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (siehe TF 4).

Die getroffenen Festsetzungen lassen, entsprechend der Lage des Plangebietes in Nord Dunum eine kleinteilige Bebauung mit einem mittleren Verdichtungsgrad zu.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit max. 9,00 m Firsthöhe unterstützt das zuvor genannte städtebauliche Ziel. Es stellt sicher, dass sich die hinzutretende Bebauung bezüglich der Höhe in die umgebende ländlich dörfliche Siedlungsstruktur einfügt (siehe TF 2).

5.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebiets. Sie ermöglichen mittlere und große Grundstückszuschnitte. Auch hiermit wird angestrebt, den Verdichtungsgrad gering zu halten.

Südlich und westlich des Regenrückhaltebeckens sind Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit festgesetzt, in nördliche Richtung in einer Länge von ca. 47,00 m, in östliche Richtung in einer Länge von ca. 53,00 m. Die Stichstraßen dienen der Erschließung des Regenrückhaltebeckens. Baugrundstücke werden darüber im Rah-

men dieser Bauleitplanung nicht erschlossen. Vor diesem Hintergrund sind Wen- demöglichkeiten, etwa für Fahrzeuge der Abfallwirtschaft, nicht erforderlich.

Es ist jedoch möglich, dass zukünftig weitere Baugrundstück, ggf. durch Bauleitpla- nung, an das Erschließungssystem dieses Bebauungsplans angeschlossen werden. In diesem Fall könnte der Ziel- und Quellverkehr auf den Planstraßen perspektivisch zunehmen.

Straßenbegrenzungslinie

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien grenzen die öffentlichen Straßen-ver- kehrsflächen von den Bauflächen ab.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Der in dem Bebauungsplan festgesetzten 3,00 m breiten Fuß- und Radwege dienen der direkten Erreichbarkeit der Grundschule Dunum und des Sportplatzes.

5.4 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient einer optischen und schalltechnischen Abgrenzung zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und dem vorhandenen Sportplatz. In diese Fläche wird ein Lärmschutzwall integriert. Die Fläche einschließlich des Lärmschutz- walls ist zu bepflanzen (siehe TF 6.2).

Private Grünfläche

Die 3,00 m breite private Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets bildet eine Abgrenzung zwischen der freien Landschaft und dem Baugebiet. Sie wird den priva- ten Grundstücken zugeschlagen und ist von den Grundstückseigentümern zu bewirt- schaften. Die private Grünfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohn- gebiets. Die Fläche ist zu bepflanzen (siehe TF 6.1).

5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Grundlage für den Standort und die Größe der Fläche bildet das bereits erwähnte Oberflächenentwässerungskonzept des Büros Dr Born. - Dr. Ermel.

Der Bebauungsplan setzt mit der Festsetzung der Fläche für ein Regenrückhaltebe- cken den bauleitplanerischen Rahmen. Rechtsgrundlage für die Herstellung des Re- genrückhaltebeckens und der weiter erforderlichen Baumaßnahmen bildet das Ober- flächenentwässerungskonzept (siehe Hinweis 9)

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

Hierzu wird auf die Textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 „Anpflanzungen“, Nr. 6.2 „Anpflanzungen von öffentlichen Grünflächen“ und Nr. 6.3 „Umgrenzung von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verwiesen. Diese Festsetzungen dienen zum Einen der Durchgrünung des Bebauungsplangebiets, zum Anderen der Kompensation des Eingriffs im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

Außerdem wird mit den Anpflanzungen mittel- bis langfristig ein Beitrag zum Klimaschutz (Bindung von CO₂) erreicht.

Wallhecke (NÜ 1, Hinweis 9)

Die Wallhecke am östlichen Rand des geplanten Regenrückhaltebeckens soll erhalten werden. Vor diesem Hintergrund ist sie als „Nachrichtliche Übernahme“ in den Bebauungsplan übernommen worden. Das Schutzregime für die Wallhecke ergibt sich aus § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NNatSchG. In dem Hinweis Nr. 9 wird erklärt, dass die Wallhecke Bestandteil des Grundstücks für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ist. Dieser Hinweis ist erforderlich, weil eine detaillierte zeichnerische Darstellung zeichentechnisch nur schwer umsetzbar ist.

5.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung.

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall

Die festgesetzte Flächenumgrenzung bestimmt die Herstellung eines Lärmschutzwalls (siehe TF 5). Weitere Informationen sind dem Punkt 3.5 „Emissionen / Immissionen“ zu entnehmen.

Immissionsbereich Landwirtschaft

Informationen hierzu sind dem Punkt 3.5 „Emissionen / Immissionen“ zu entnehmen.

5.8 Weitere Textliche Festsetzungen

Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Grundsätzlich soll der 5,00 m breite Grundstücksbereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie von den in TF 3 a genannten Vorhaben freigehalten werden. Hier soll die gärtnerische Gestaltung im Vordergrund stehen. Die Textliche Festsetzung steht in engem Zusammenhang mit den festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.

Nebenanlagen und Einrichtungen (§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Für den Ausschluss von Nebenanlagen und Einrichtungen unter TF 3 b gilt das zuvor beschriebene. Die genannten Ausnahmen sollen dabei zulässig sein, um eine sachgerechte Nutzung der vorderen Grundstücksbereiche zu ermöglichen. Vor dem Hin-

tergrund der festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften sind Zufahrten bis zu einer Flächengröße von 25 qm zulässig.

06. Örtliche Bauvorschriften gem. § 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 Gemeinde Dunum 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 Gemeinde Dunum bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten.

07. Hinweise

Die Hinweise auf dem Bebauungsplan dienen insbesondere der Aufklärung, wie in bestimmten Situationen zu verfahren ist, oder geben Hintergrundinformationen.

08. Flächenbilanz

- | | |
|--|------------|
| • Allgemeines Wohngebiet (WA), GFZ 0,25 | 16.367 qm |
| • Allgemeines Wohngebiet (WA), GFZ 0,3 | 13.467 qm |
| • Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 5.495 qm |
| • Öffentliche Fuß- und Radwege | 903 qm |
| • Öffentliche Grünfläche | 4.916 qm |
| • Private Grünfläche | 831 qm |
| • Fläche für ein Regenrückhaltebecken | 4.742 qm |
| • Wallhecke am Regenrückhaltebecken (überlagernde Darstellung) | (386 qm) |
| • Immissionsbereich (überlagernde Festsetzung) | (7.561 qm) |
| • Lärmschutzwall (überlagernde Festsetzung) | (2.431 qm) |
| • Wallhecke am Sportplatz (überlagernde Festsetzung) | (1.055 qm) |

Gesamt **46.721 qm**

09. Verfahrensvermerke Bebauungsplan

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Nr. 8 „Am neuen Sportplatz II“ (Stand: 28.11.2022) in der Zeit vom 27.12.2022 bis zum 31.01.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Außerdem fand in der Zeit vom 11.11.2024 bis zum 04.12.2024 ein weiteres Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Dunum in seiner Sitzung am 17.12.2024 den Bebauungsplan als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

10. Planverfasser / Unterschriften

Unterzeichnet:

Dunum, den 20.12.2024

gez. Freimuth

.....
Erwin Freimuth
(Bürgermeister)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken - Ufken Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel.: 04971-92910
mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de