

**Samtgemeinde Esens**  
Landkreis Wittmund



Begründung zur

# 122. Flächennutzungsplanänderung

„Touristisches Wohnen – Hayungshaus“

(zur Erstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 84 der Stadt Esens)

August 2016



**CHF Architekten**  
Mamburger Weg 9  
26427 Esens

04971-6770027  
[www.chf-architekten.de](http://www.chf-architekten.de)  
[info@chf-architekten.de](mailto:info@chf-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtsgrundlage	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Änderungsbereich	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	3
1.5.1	Raumordnung	3
1.5.2	Flächennutzungsplan	4
1.5.3	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
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	5
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung	5
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Fachbehördenbeteiligung	5
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Raumordnerische Belange	6
3.2.2	Erschließung	6
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild	6
3.2.5	Belange der Forstwirtschaft	7
3.2.6	Klimaschutz	7
3.2.7	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
3.2.8	Belange der Landwirtschaft	7
3.2.9	Denkmalpflege	8
<b>4.</b>	<b>Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Ergänzende Angaben</b>	<b>9</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	9
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	9

## **1. Einleitung**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Esens hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch und Wiederaufbau des Hayungshauses in Esens, sowie die Nutzung als Touristisches Wohnen am nördlichen Ende des Hayungshauser Weges zu schaffen.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 122. Flächennutzungsplanänderung 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 (UVPg), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Esens in einer Außenbereichslage, nordöstlich am Ende des Hayungshauser Weges. Das Areal ist mit einem Gulfhof, einer Nebenscheune und eine Fertigteilgarage bebaut. Der Gulfhof ist auf einer denkmalgeschützten Düne/Sandkuppe errichtet. Das Plangebiet stellt grundsätzlich ein Gartengrundstück dar, wobei Teilbereiche auch noch landwirtschaftlich als Viehweide genutzt werden. Die Hofstelle selbst wird jedoch nicht mehr landwirtschaftlich betrieben.

### **1.4 Änderungsbereich**

Der etwa 0,6 ha große Änderungsbereich erfasst das Flurstück 8/1 nordöstlich am Ende des Hayungshauser Weges.

### **1.5 Planungsrahmenbedingungen**

#### **1.5.1 Raumordnung**

Das LROP Niedersachsen 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (2005) liegt das Plangebiet in einem Voranggebiet für ruhige Erholung und einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie an einem regional bedeutsamen Wanderweg (Ostfriesland-Wanderweg). Insofern unterstützt das Vorhaben in diesem Bereich die Ziele der Raumordnung bzw. widerspricht diesen nicht.

Die vorliegende Planung stärkt das raumordnerische Ziel „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ bzw. passt sich diesem an. Dies entspricht dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), sowie dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (siehe auch Umweltbericht).

### **1.5.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

### **1.5.3 Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Hayungshaus“ aus dem Jahre 2000 grenzt im Südosten an das Plangebiet und umfasst die Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes. Das unmittelbar an das Plangebiet grenzende Flurstück 254 des Bebauungsplanes ist als Spielplatz ausgewiesen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Esens hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch und Wiederaufbau des Hayungshauses in Esens, sowie die Nutzung als Touristisches Wohnen am nördlichen Ende des Hayungshauser Weges zu schaffen.

Der heutige landwirtschaftliche Hof „Hayungshuus“ (der wohl nach Siebolt Hayungs (1593-1676) benannt wurde) befindet sich im nordwestlichen Außenbereich der Stadt Esens (Gemarkung Sterbur), am Ende des „Hayungshauser Weges“, in Nähe des Kanals Benser Tief (bzw. direkt am Oster Kajedeich) und am Ostfriesland-Wanderweg (Esens – Bensorsiel). Er liegt auf einer denkmalgeschützten Düne und besteht aus einem Haupthaus, einer größeren Gultscheune, einem Schweinestall sowie einer Nebenscheune.

Alle Gebäude, insbesondere die Scheunen und der Schweinestall, sind in einem schlechten Zustand; mehrfache –nicht immer fachmännisch durchgeführte (und wahrscheinlich auch nicht genehmigte) Erweiterungen und Reparaturen- sowie die alten, nicht abdichtenden Ondulinplatten i.V.m. der alten Bausubstanz, lassen den Hof zusehends verfallen.

Es ist geplant, unter Berücksichtigung der archäologischen und auch sonstigen relevanten (gesetzlichen) Rahmenbedingungen (Düne/Sandkuppe ist Bodendenkmal) den nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähigen Hof abzutragen und unter Beibehaltung und Würdigung der heutigen, aktuellen Grundmasse sowie in Anlehnung an das heutige Erscheinungsbild einer neuen Nutzung in Form von Gelegenheiten für touristisches Wohnen aber auch Festvermietung zuzuführen. Die Möglichkeit einer überschaubaren gastronomischen „Kollateralaktivität“ soll offen

gehalten werden. Funktionale architektonische Anpassungen, die dem neuen Nutzungsgedanken Rechnung tragen, sind erforderlich.

Das Bauvorhaben und die Ausführungen greifen nicht negativ in die Landschaft und das Landschaftsbild ein; Ziel ist es vielmehr, durch ein neues, qualitativ hochwertiges Gebäude mit 7 Wohneinheiten –unter Beibehaltung des allgemeinen Erscheinungsbildes “Haupthaus, Scheune, Schweinestall”- sowie der bereits initiierten “Aufforstung” des Baumbestandes (es wurden u.a. bereits 8 neue Linden gepflanzt) und Grünanlagen, das Hayungshaus deutlich aufzuwerten und somit positiv zum Gesamtbild der Samtgemeinde Esens beizutragen.

Die geplanten Wohneinheiten sind sowohl für touristisches Wohnen als auch für Festvermietung vorgesehen.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung; Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte eine frühzeitige Bürgerbeteiligung.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden nachfolgend aufgeführt.

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Es wurden keine Hinweise/Anregungen von Bürgern geäußert.

##### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Fachbehördenbeteiligung**

siehe anliegende Abwägungsvorschläge vom 27.04.2016

##### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Fachbehördenbeteiligung**

*später zu ergänzen*

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

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

### **3.2.1 Raumordnerische Belange**

Die vorliegende Planung stärkt das raumordnerische Ziel „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ bzw. passt sich diesem an. Dies entspricht dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), sowie dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (siehe auch Umweltbericht). Da es sich allerdings um ein Projekt im Außenbereich handelt, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern (122. FNP-Änderung).

### **3.2.2 Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist durch den Hayungshauser Weg gesichert. Der Hayungshauser Weg mündet am südlichen Ende auf die Landstraße 6, welche die Anbindung an das Stadtzentrum von Esens sowie an überregionale Erschließungsstraßen sichert.

### **3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft**

#### **Oberflächenentwässerung**

Das Vorkommen von Oberflächenwasser im Raum des Planungsgebietes beschränkt sich auf den Vorfluter „Wester Kaje“ südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Höhenlage der Düne/Sandkuppe sind im Plangebiet keine Entwässerungsgräben erforderlich.

#### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird in Abstimmung mit dem OOWV an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

### **3.2.4 Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild**

Die Samtgemeinde Esens führt die 122. Flächennutzungsplanänderung durch, um den Abbruch und Wiederaufbau sowie die Änderung der Nutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Gebäude als Touristisches Wohnen zu sichern. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,6 ha und liegt nordwestlich der Stadt Esens am nördlichen Ende des Hayungshauser Weges.

Die Belange von Natur und Landschaft / Ortsbild werden nicht beeinträchtigt, da das neue Gebäude in Position, Stil und Größe dem vorhandenen entsprechend wieder aufgebaut wird.

Zusätzliche versiegelte Flächen (Pflasterflächen) werden durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese nördlich des Hauptgebäudes kompensiert.

### **3.2.5 Belange der Forstwirtschaft**

*ggf. später zu ergänzen*

### **3.2.6 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 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 Gestaltung 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.*

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass der Wiederaufbau nach den aktuell gültigen energetischen Richtlinien errichtet wird.

### **3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Plangebiet ist östlich, nördlich und westlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, südlich grenzt das Plangebiet an eine Wohnbebauung. Der Hayungshauser Weg ist als „Tempo-30-Zone“ ausgewiesen.

Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird somit Rechnung getragen.

### **3.2.8 Belange der Landwirtschaft**

Aufgrund der sich aus örtlichen Situation ergebenden spezifischen Schutzansprüche im Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ werden keine nennenswerten Konflikte

erwartet. Kleinere Beeinträchtigungen durch die Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Viehweide sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme in Kauf zu nehmen.

### 3.2.9 Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Düne/Sandkuppe, auf der das vorhandene Gebäude abgebrochen und das neue Gebäude errichtet wird.

Die für den Neubau notwendige Baugrunduntersuchung ist bei der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wittmund denkmalrechtlich genehmigen zu lassen.

Die Ausführung der Baugrunduntersuchung und der Gründungsarbeiten werden in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Wittmund und der Ostfriesischen Landschaft Aurich durchgeführt.

## 4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Abbruch und Wiederaufbau des Hayungshauses, sowie der Nutzungsänderung als Touristisches Wohnen wird dem etwa 0,6 ha großen sonstigen Sondergebiet die Zweckbestimmung wie folgt ausgewiesen:

- „Fremdenverkehr / Touristisches Wohnen“
- Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung (Dauerwohnungen)
  - Ferienwohnungen
  - Schank- und Speisewirtschaften: Cafe

Dauerwohnungen: Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Esens

Ferienwohnungen: Wohnungen zur Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt

Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienwohnungen, es dient auch der Unterbringung von Wohnungen zur Dauerwohnnutzung und zur Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft (Cafe).

## 5. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch ein anderes Büro erstellt und ist die Begründung als Anlage beigefügt.

## 6. Ergänzende Angaben

### 6.1 Ver- und Entsorgung

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

### 6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Samtgemeindeausschuss	04.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	18.03.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	29.03 - 14.04.2016
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	29.03 - 14.04.2016
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung	12.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	28.05.2016
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	06.06.-08.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	06.06.-08.07.2016
Feststellungsbeschluss durch den Rat	____.____.____

Ausarbeitung der 122. Flächennutzungsplanänderung  
CHF Architekten, Mamburger Weg 9, 26427 Esens

Esens, 01.08.2016

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Die Begründung ist der 122. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Esens, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Samtgemeindebürgermeister