

Stadt Esens
Landkreis Wittmund



Begründung zum

**Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 84**

„Touristisches Wohnen – Hayungshaus“

August 2016



CHF Architekten
Mamburger Weg 9
26427 Esens

04971-6770027
www.chf-architekten.de
info@chf-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Aufstellungsbeschluss	4
1.4	Lage, Größe und Topographie des Planungsgebietes	4
2.	Öffentliche und private Belange	5
2.1	Abfallentsorgung	5
2.2	Abwasserbeseitigung	5
2.3	Gasversorgung	5
2.4	Brandschutz	5
2.5	Immissionen / Emissionen	5
2.6	Natur und Landschaft	5
2.7	Oberflächenentwässerung	6
2.8	Stromversorgung	6
2.9	Trinkwasserversorgung	6
2.10	Telekommunikation	6
2.11	Verkehrssituation	7
3.	Planungsrechtliche Situation	7
3.1	Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Planungsrecht	7
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage	8
5.	Flächenbilanz	8
6.	Umweltbericht	8
7.	Hinweise	8
7.1	Denkmalschutz	8
7.2	Altlasten	9
7.3	Baugrund	9
7.4	Archäologische Bodenfunde	10
8.	Verfahrensvermerke	10

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Touristisches Wohnen Hayungshaus“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP) und das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

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 – Bensersiel). 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 maximal 2 Festvermietungen vorgesehen.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Sowohl der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens als auch der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens haben in ihrer Sitzung am 01.02.2016 bzw. 04.02.2016 die Aufstellung des VBB Nr. 84, "Touristisches Wohnen Hayungshaus" positiv beschlossen und die 122. Flächennutzungsplanänderung angeschoben.

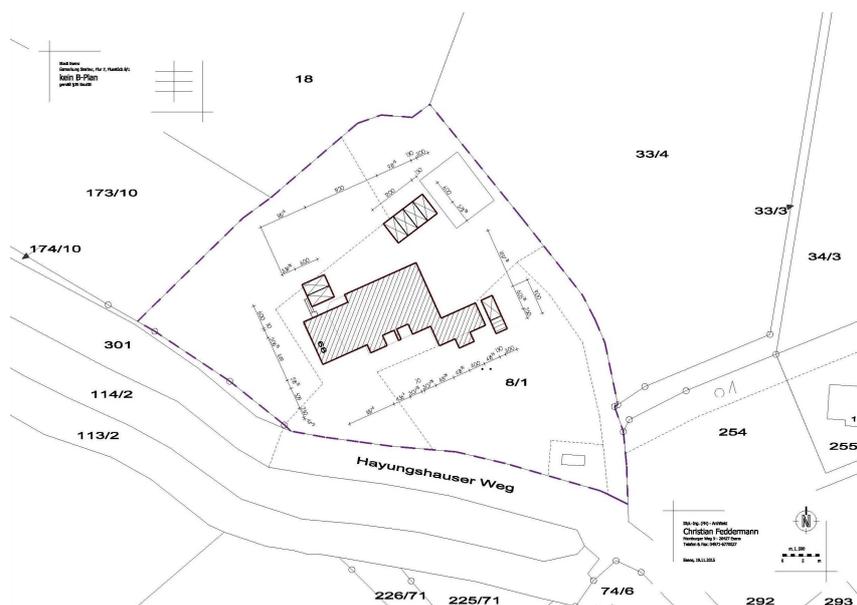
1.4 Lage, Größe und Topographie des Planungsgebietes

Gemarkung Sterbur, Flur 7, Flurstück 8/1

"Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Hayungshauser Weg 68", 65ar und 27 qm (Auszug aus Grundbuch, Grundbuchbezirk Sterbur 368 bzw. Blatt 636).

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich (rechter Hand am Ende des Hayungshauser Weges) und betrifft das Flurstück 8/1 welches 65ar und 27qm (6527qm) umfasst.

Die ebenfalls erworbenen Flurstücke 173/10 sowie 33/4 werden hier nicht weiter betrachtet; sie sind für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet.



2. Öffentliche und private Belange

2.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Verbundstoffe, Papier, Baum- und Strauchschnitt, sowie Rest- und Bioabfall) erfolgt durch die öffentlichen und privaten Entsorger.

2.2 Abwasserbeseitigung

Für die zentrale Abwasserentsorgung hat der Vorhabenträger bereits mit dem OOWV Kontakt aufgenommen. Der direkte Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung wurde bereits technisch durch den OOWV bestätigt und ein entsprechendes Angebot vorgelegt. Dies ersetzt somit die heutige Kleinkläranlage, die nicht mehr zeitgemäß ist. Dazu ist es erforderlich, einen Übergabeschacht (Kleinpumpwerk) einzubauen, sowie die entsprechenden Abwasserdruckleitungen zu verlegen.

2.3 Gasversorgung

Das heutige Hayungshaus ist bereits an das Netz der EWE angeschlossen. Dies wird beibehalten und gilt dann auch, unter Berücksichtigung der Installationen entsprechend getrennter und individuell ablesbarer Zählereinheiten, für die neue Wohnanlage.

2.4 Brandschutz

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

2.5 Immissionen / Emissionen

Abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen gehen von dem Planungsgebiet (hier Flurstück 8/1) nicht aus.

2.6 Natur und Landschaft

Das heutige Hayungshaus steht auf einer denkmalgeschützten Düne/Sandkuppe. Von der ostfriesischen Landschaft/Archäologischer Dienst, wurde bereits im Juli 2014 eine Prospektionsuntersuchung durchgeführt. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger mit der ostfriesischen Landschaft in regelmäßigem Kontakt.

Die Düne/Sandkuppe ist umgeben von Bäumen (Linden, Buchen, Weide, Schwarzerlen, Birken und Kastanien) und Sträuchern, die aufgrund ihres alters- und witterungsbedingten Zustandes im November/Dezember 2015 von Gartenfachkräften des Pflanzenmarktes Wichmann entsprechend zurückgeschnitten wurden. Dabei mussten auch 2 alte, bereits bei Stürmen mehrfach beschädigte und das Gemeinwohl gefährdende Kastanien, entsorgt werden. Hecken wurden zurückgeschnitten, herumliegender Eisenmüll (alte Gartentore, Sitzbänke u.a.) entsorgt. 8 neue Winterlinden (*Tilia cordata*) wurden gepflanzt.

Ziel ist es, nicht nur baulich sondern auch landschaftlich ein ansprechendes und qualitativ hochwertiges „Neues Hayungshaus“ entstehen zu lassen, wobei die bereits heute existierende Grünflächen weitgehend beibehalten werden sollen (Ausnahme: Zufahrt zum Haupthaus im Norden, sowie Erstellung von Carports für 7 Fahrzeuge). Es wurde ein umfassender Umweltbericht durch das „Büro für Ökologie und Landschaftsplanung“ Aurich, erstellt, dem Details zu entnehmen sind.

2.7 Oberflächenentwässerung

Da das neue Gebäude weitgehend auf den Maßen des bestehenden Hayungshauses aufbaut und somit auf der Düne/Sandkuppe steht, ist nicht mit Problemen durch Oberflächenwasser zu rechnen. Das Wasser welches sich in den unteren Bereichen der Warft eventuell ansammelt, fließt ab in die die Düne/Sandkuppe umgebenden Kleinkanäle/Siele und wird in den Oster Kajedeich abgeführt.

2.8 Stromversorgung

Auch hier ist das bestehende Hayungshaus bereits an das Netz der EWE angeschlossen, analog der Gasversorgung. Dies soll beibehalten werden.

2.9 Trinkwasserversorgung

Da bereits heute eine Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Esens stattfindet, soll dies ebenfalls so weitergeführt werden. Laut Aussage des OOWV ist die heutige 32 PE-HD Leitung auch für die geplanten 7 Wohneinheiten ausreichend.

2.10 Telekommunikation

Für die Wohnanlage ist entsprechende telekommunikative Vernetzung geplant (TV/Satelit-Kabel, Internet, Telefon...); verschiedene Anbieter stehen zur Verfügung.

2.11 Verkehrssituation

Das Projekt wird erreicht über den Hayungshauser Weg, an dessen Ende (Sackgassenlage) es sich befindet. Es gilt eine maximal gültige zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h für den Hayungshauser Weg, die auch manchmal –so z.B. geschehen am 15.1.2016- per Radar überwacht wird.

Es wird jeweils ein Carport Stellplatz für jede Wohneinheit vorgesehen, darüber hinaus ist für eventuelle Besucher bzw. Zweitwagen ausreichend Platz vorhanden: einmal im Innenbereich (Auffahrt über den bereits heute bestehenden Weg rechts am Flurstück 8/1 entlang, Parken auf Platz zwischen Nebenscheune und Schweinestall), weitere (Kurzfrist) Parkmöglichkeiten werden –analog heute- am Straßenrand zum Ausgang ins Haupthaus vorhanden sein. Insgesamt ist aber nicht damit zu rechnen, dass sich (evtl. mit Ausnahme in der Hauptsaison) deutlich mehr als 7 Fahrzeuge am „Neuen Hayungshaus“ befinden werden.

Das Vorhaben liegt am ostfriesischen Wanderweg und wird (auch über den Hayungshauser Weg) im Sommer und generell in der Ferienzeit stark von Spaziergängern und Fahrradfahrern frequentiert. Das neue Vorhaben greift nicht in diesen Rad- und Fußgängerverkehr ein.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung

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 Flächennutzungsplan

Da sich das Planungsgebiet im Außenbereich befindet, ist eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 04.02.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

3.3 Planungsrecht

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine Einheit. Sie sind vom Rat der Stadt Esens zu beschließen. Daneben wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Esens abgeschlossen, indem sich der

Vorhabenträger verpflichtet, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie die Kosten von Planung und Erschließung zu übernehmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der unter Punkt 1.2 erläuterten Zielsetzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebiet für den „Fremdenverkehr / Touristisches Wohnen“ festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt Esens (Dauerwohnung), sowie Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen. Ausnahmsweise zulässig ist maximal eine Schank- und Speisewirtschaft: Cafe. Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Ferienwohnnutzung, es dient auch zur Unterbringung von Wohnungen zur Dauerwohnnutzung und zur Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft (Cafe).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m über NN festgesetzt.

5. Ergänzende Angaben

Das Planungsgebiet (Gemarkung Sterbur, Flur 7, Flurstück 8/1) hat eine Größe von insgesamt 6.527,00 qm. Davon sind 1.603,00 qm bereits bebaut bzw. für die Bebauung vorgesehen. Als Freifläche verbleiben somit 4.924 qm.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde durch ein anderes Büro erstellt und ist dieser Begründung als Anhang beigefügt.

7. Hinweise

7.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine urzeitliche Düne/Sandkuppe, die als Bodendenkmal geschützt ist. Dieses Bodendenkmal umfasst insbesondere den vollständigen Bodenhügel, dessen Ausmaße die umgebende Geländehöhe überragen. Nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz ist ein

Bodendenkmal ein Kulturdenkmal und somit ist eine beabsichtigte Veränderung genehmigungspflichtig. Der Vorhabenträger ist daher in Kontakt mit der „ostfriesischen Landschaft“ (Aurich), die in das Projekt eingebunden ist. Parallel geschieht dies auch über den normalen Verwaltungsweg, je nach Entwicklungsstufe der Planung.

Die ostfriesische Landschaft (Archäologischer Dienst) hat bereits im Juli 2014 eine Prospektionsuntersuchung (2 Baggerschurfe) am Hayungshaus durchgeführt; zusammenfassend wurde festgehalten, dass aufgrund der erläuterten Befunde eine fachliche Betreuung von Bodeneingriffen (die der Vorhabenträger bemüht ist, auf ein Minimum zu beschränken) erforderlich ist.

Das Hayungshaus selbst ist aufgrund erheblicher baulicher Veränderungen, die in der Vergangenheit das Gesamtgebäude in seinem ursprünglichen Aussehen stark beeinträchtigt haben, nicht als Baudenkmal ausgewiesen und geschützt. Es ist auch nicht zu erwarten, dass dies überhaupt möglich ist, ein negativer Bescheid wurde, laut Aussage der Vorbesitzer, bereits vor längerer Zeit durch das Regionalreferat Oldenburg, erteilt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenbefunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14, Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

7.2 Altlasten

Gemäß § 4 Abs. 1 des BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß Abs. 2 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Sollten Böden verunreinigt sein oder werden, sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung wie z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser verhindern. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des LK Wittmund ist sofort zu informieren.

7.3 Baugrund

Aufgrund der Tatsache, dass das „neue Hayungshaus“ zwar auf den Grundrissen des alten Hayungshauses, jedoch mit neuen Anforderungen an die Statik auf einer Düne/Sandkuppe entsteht, muss eine entsprechende Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. Daher hat der Vorhabenträger bereits mit der Firma Geonovo, Leer, Kontakt aufgenommen, die eine entsprechende Ramm(kern)sondierung

durchführen werden, mit geotechnischer Erkundung der Bodenschichtung und entsprechender Erstellung von Bodenprofilen. In einem geotechnischen Bericht werden die Untersuchungsergebnisse beschrieben und bewertet sowie eine Empfehlung zum Tragschichtaufbau bzw. Gründung gegeben. Im Vorfeld wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst (kbd) gebeten, eine entsprechende Luftbildauswertung durchzuführen.

7.4 Archäologische Bodenfunde

Wie bereits unter 7.1. angesprochen, müssen, falls bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenbefunde gemacht werden, diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG der Denkmalschutzbehörde des LK unverzüglich gemeldet werden.

8 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	01.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	28.05.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	06.06.-08.07.2016
Satzungsbeschluss durch den Rat	____.____.____

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 84
CHF Architekten, Mamburger Weg 9, 26427 Esens

Esens, 01.08.2016

Unterschrift

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 84 als Anlage beigefügt.

Esens, _____.____.____

Stadtdirektor/in

Bürgermeister/in