

# Stadt Esens

## Landkreis Wittmund

### Bebauungsplan Nr. 5, 3. Änderung „Seestraße“

Ortsteil Bensorsiel

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 A BauGB



Übersichtsplan

April 2017

Entwurf

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	4
1.4.1	Raumordnung.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	4
1.4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
1.6	Beschreibung des Plangebietes .....	5
1.9	Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten .....	5
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsanlass .....	6
2.2	Grundsätzliche Ziele .....	6
2.3	Entwicklungskonzept .....	7
2.2	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung .....	9
2.3	Verfahren .....	10
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>11</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	11
3.2	Relevante Belange für die Abwägung.....	12
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.1.1	Sonstige Sondergebiete SO <sub>1</sub> und SO <sub>2</sub> „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ gem. 11 BauNVO .....	13
4.2	Nebenanlagen und Garagen .....	15
4.3	Mindestgrößen der Baugrundstücke .....	15
4.4	Örtliche Bauvorschriften .....	15
4.5	Bauweise.....	15
4.6	Baugrenzen .....	16
<b>5.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>16</b>
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	16
6.2	Ver- und Entsorgung .....	16
7.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	17
<b>ANHANG .....</b>		<b>17</b>

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Die Ortschaft Bensorsiel hat sich in den letzten Jahrzehnten immer mehr zu einem Ferienort bzw. einem Ort der Erholung entwickelt. Diese Entwicklung ist gewollt und soll auch in Zukunft so bleiben. Daher hat die Stadt Esens die Absicht, in dem durch Einrichtungen für den Fremdenverkehr geprägten Ort zur Sicherung des Ferienwohnens und des Dauerwohnens sowie zur Sicherung der touristischen Infrastruktur in den zentralen Bebauungsplänen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dem vorhandenen und gewollten Gebietscharakter anzupassen.

Die Stadt Esens beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Seestraße“, die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Stadt dabei das Ziel, die Beherbergung von Touristen zu sichern, gleichzeitig aber auch einen prozentualen Anteil an der Geschossfläche für Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 5, 3. Änderung, 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 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat eine Größe von 2.993 m<sup>2</sup> und erfasst den südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet aus dem Übersichtsplan.

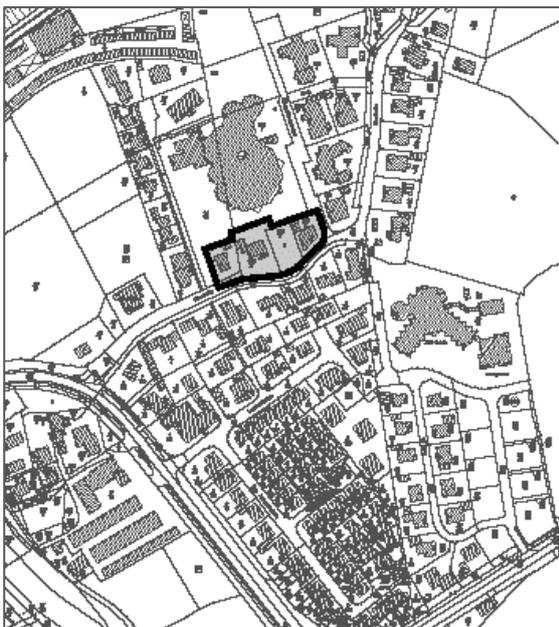


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### 1.4.1 Raumordnung

Das **LROP** Niedersachsen 2008 bzw. die Änderung 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Im Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung des 2012) wurde unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ folgendes festgelegt:

- Touristische Nutzungen in der Küstenzone sind zu sichern und nachhaltig zu entwickeln.
- In der niedersächsischen Küstenzone sind durch eine ganzheitliche räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.

Im regionalen Raumordnungsprogramm **RROP** 2005 für den Landkreis Wittmund ist Bensenried als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr gekennzeichnet. Die Flächen im Plangebiet sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Randlich des Ortskerns sind gemäß der Zielen der Raumordnung Vorsorge- und Vorranggebiete für die Erholung dargestellt.

An den Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr sind unter anderem folgende Ziele zu beachten:

- Planungen und Maßnahmen, die der Verlängerung der Saison und damit der Reduzierung der saisonbedingten Arbeitslosigkeit im Tourismusbereich dienen,
- Verbesserung der Qualitätsstandards im Konzentrationsbereich des Kurwesens und im Beherbergungsbereich,
- Bedarfsgerechte Schaffung qualitativ hochwertiger Beherbergungskapazitäten (z.B. 4-Sterne-Hotels).

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung an die Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

### 1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 5 „Seestraße“ einschließlich der 1. und 2. Änderung. Im Änderungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind großzügig durch Baugrenzen eingefasst.

Ein Grundstück gehört zum Sondergebiet SO<sub>2</sub> mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 in zweigeschossiger abweichender Bauweise und einem großflächigem Bauteppich. Im Sondergebiet SO<sub>2</sub> sind als Art der Nutzung Kur- und freizeitanlagen, Kindergarten/Spielkreis/Jugendzentrum/Räume für Vereinsarbeit und Selbsthilfegruppen festgesetzt. Je Gebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Sichtdreiecken, zu Gemeinschaftsstellplätzen, zur Mindestgröße der Baugrundstücke, zu Leitungsrechten.

## 1.6 Beschreibung des Plangebietes<sup>1</sup>

Der Änderungsbereich liegt im östlichen Abschnitt des Nordseeheilbades Bengersiel und erfasst eine Bauzeile an der Seestraße mit eingeschossige Einzelhäusern mit Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung.

Randlich ist das Plangebiet teilweise durch Gehölzpflanzungen eingefasst. Die unbebauten Grundstücksflächen werden vorwiegend als Scherrasen (GR)<sup>2</sup> gepflegt. Sie sind häufig durch Schnitt-, bzw. Zierhecken (BZH) und Einzelbäume (HB) gärtnerisch gestaltet.

## 1.9 Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung<sup>3</sup> ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.
- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.
- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- Die **Vermietung von Ferienwohnungen und Ferienappartements** dient zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt. Ferienwohnungen und Ferienhäuser, die nach ihrer Ausstattung auf eine ausnahmslose Selbstversorgung ausgerichtet sind, gehören nach mehreren Rechtsprechungen nicht zu den Beherbergungsbetrieben und auch nicht zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Nach dem vorliegendem Referentenentwurf zur Anpassung des Städtebaurechts (Stand Juni 2016) des Bundesbauministeriums zur Änderung des BauGB und der BauNVO ist eine Zuordnung zu diesen Nutzungen vorgesehen, so dass Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden könnten, wenn der Hauptnutzung (Dauerwohnen) in der Anzahl deutlich untergeordnet sind.
- Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine **Ferienwohnnutzung** nach derzeitiger Rechtsprechung eine **eigenständig typisierte Nutzungsart**, die die in allen Wohngebieten und im Mischgebiet nicht zulässig ist.

<sup>1</sup> siehe Karte Bestandanalyse

<sup>2</sup> In Klammern jeweils Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2016)

<sup>3</sup> OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07  
 OVG Oldenburg, 14.02.2013 Az: 4 A 3211/09  
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13  
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13  
 VG Schwerin, Beschluss v. 20.12.2012 - 2 A 621/11  
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007 – 3M 190/07  
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19.11.2008 – 3K 2/07

- Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO.
- **Sondergebiete für die Erholung** gemäß § 10 BauNVO kommen dann in Frage, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Betreiberwohnungen und keine eigenständige Wohnnutzung.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Planungsanlass

Das Plangebiet wurde unter dem Gesichtspunkt der „Erholung“ entwickelt und bebaut worden. Ziel der Planung war es bereits damals gewesen, dort eine Mischung aus Wohn- und Ferienhausbebauung zu erzielen. Es sollten sowohl Feriengäste für einen befristeten Zeitraum zur Erholung in dem Gebiet untergebracht werden, als auch dauerhaft gewohnt werden. Bis heute ist diese nebeneinander Mischung erhalten.

Nicht nur das Plangebiet, sondern der gesamte Ort Bengersiel hat sich zu einem Ferienort entwickelt. Der Tourismus stellt die wichtigste Einkommensquelle dar, sodass die Fortbestehung und die Weiterentwicklung entsprechend gesichert werden soll.

Ein Planungserfordernis ergibt sich nunmehr unter anderem aus der aktuellen Rechtsprechung, wonach die grundsätzliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten nicht gegeben ist.<sup>4</sup> Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine **Ferienwohnungsnutzung** nach aktueller Rechtsprechung eine **eigenständig typisierte Nutzungsart**, die in den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO nicht zulässig ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gewerbebetriebe, zu denen Hotels und Pensionen zählen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Damit wären die Nutzungen im Plangebiet bei Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nach aktueller Rechtslage überwiegend auf das Wohnen beschränkt und Ferienwohnungen unzulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um ein Gebiet, in dem das Wohnen und Ferienwohnen überwiegt und das Zweitwohnen nur untergeordnet vorhanden ist. Hierbei handelt es sich nicht mehr um ein Allgemeines Wohngebiet, sondern vielmehr um eine Mischung aus überwiegend Dauerwohnen und Ferienwohnen. Die Grundstückseigentümer wären mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in der Möglichkeit der Vermietung von Ferienwohnungen beschnitten. Um die vorhandenen Strukturen von Dauerwohnen mit touristischer (Privat-) Vermietung zu sichern, ergibt sich für die Stadt Esens ein Planungserfordernis.

### 2.2 Grundsätzliche Ziele

Die Stadt Esens verfolgt mit der vorliegenden Planänderung für den Ortsteil Bengersiel die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der touristischen Nutzungen im Küstenort Bengersiel zur Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus gemäß den Zielen der Raumordnung. In Einzelnen ergeben sich hieraus folgende grundsätzliche Ziele:

- Planungsrechtliche Absicherung der Ferienhäuser- und Ferienwohnungen durch entsprechende Sondergebiete gemäß §11 BauNVO,

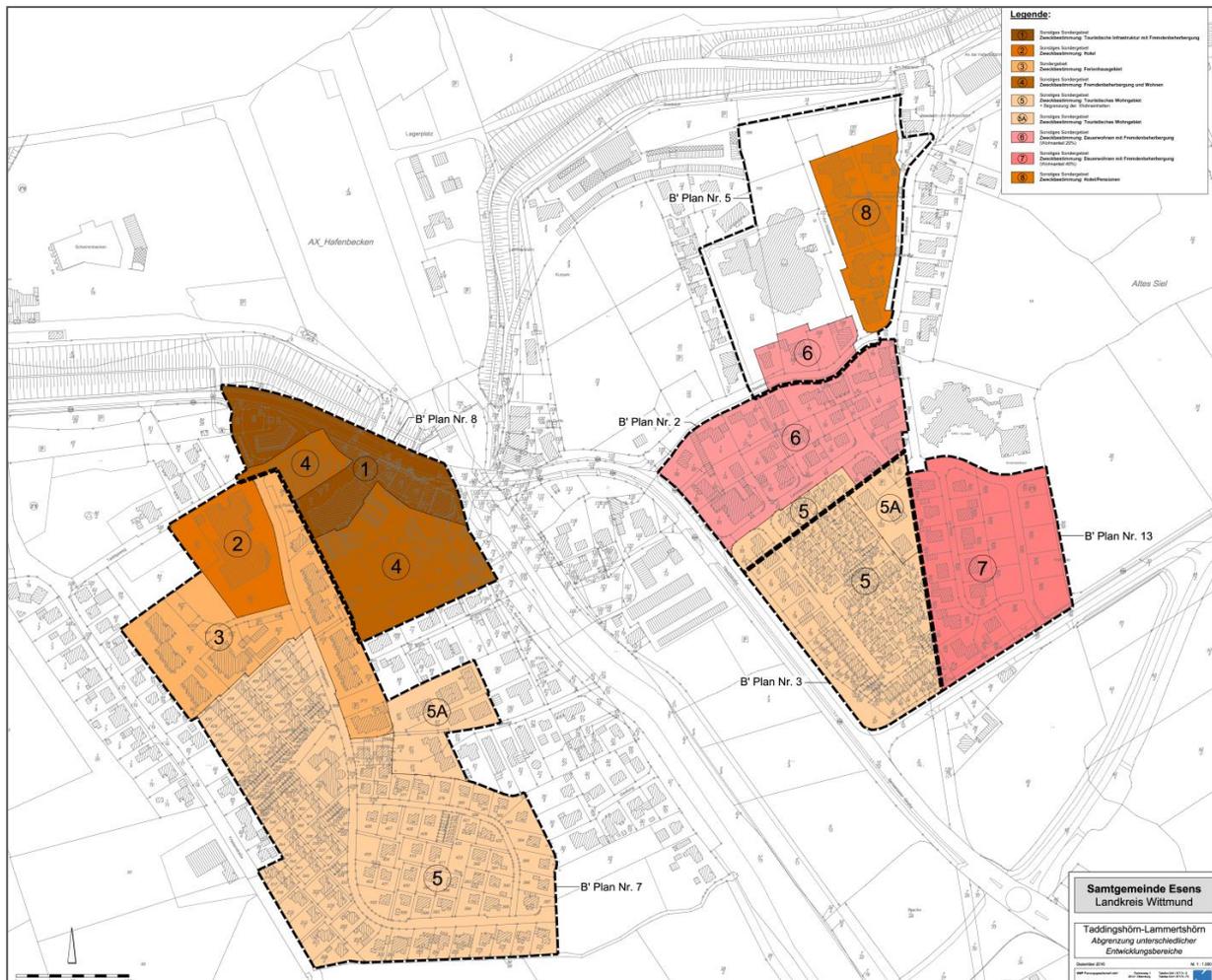
---

<sup>4</sup> vgl. Urteil des OVG Greifswald vom 19. Februar 2014 (3 L 212/12) und Urteil des OVG Lüneburg 1. Senat vom 18.09.2014 (1 KN 123/12)

- Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der touristischen Infrastruktur,
- Sicherung / Steuerung von Dauerwohnungen zur Sicherung einer verträglichen Mischung,
- Sicherung der städtebaulichen Strukturen (Siedlungs- und Nutzungsstrukturen) unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Anpassung,
- Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten in den einzelnen Baugebieten.

### 2.3 Entwicklungskonzept

Zur Umsetzung der in Kapitel 2.2 genannten Planungsziele wurde auf der Grundlage der Bestandsanalyse folgendes **Entwicklungskonzept** als Grundlage für den gesamten Ort für die Bauleitplanung erstellt.



**Abbildung 2: Entwicklungskonzept Bensorsiel, siehe Anhang**

Für die einzelnen Teilbereiche ist folgende Entwicklung vorgesehen:

Lage / Bezeichnung	Festsetzung / zulässige Nutzung
Entwicklungsbereich 1	Sonstiges Sondergebiet <b>Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung</b> Touristische Infrastruktur zur Versorgung im Erdgeschoss Fremdenbeherbergung im Obergeschoss
Entwicklungsbereich 2	Sonstiges Sondergebiet <b>Hotel</b>
Entwicklungsbereich 3	Sondergebiet <b>Ferienhausgebiet</b> Ferienwohnungen Ferienhäuser  Anlagen zur Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung
Entwicklungsbereich 4	Sonstiges Sondergebiet <b>Fremdenbeherbergung und Wohnen</b> Ferienwohnungen Beherbergungsbetriebe Dauerwohnungen und Zweitwohnungen
Entwicklungsbereich 5	Sonstiges Sondergebiet <b>Touristisches Wohngebiet</b> Ferienwohnungen Dauerwohnungen und Zweitwohnungen Kleine Läden als ergänzende Nutzung
Entwicklungsbereich 6	Sonstiges Sondergebiet <b>Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</b> Ferienwohnungen Beherbergungsbetriebe Dauerwohnungen und Zweitwohnungen (Geschossflächenanteil 20 %) Schank- und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzung
Entwicklungsbereich 7	Sonstiges Sondergebiet <b>Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</b> Dauerwohnungen (Geschossflächenanteil 40 %) Ferienwohnungen
Entwicklungsbereich 8	Sonstiges Sondergebiet <b>Hotel/Pensionen</b> Beherbergungsbetriebe Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung

Die Untersuchungsbereiche in Bengersiel unterscheiden sich aufgrund ihrer bestehenden Strukturen deutlich voneinander und lassen sich insgesamt in acht unterschiedliche Bereiche untergliedern.

**Entwicklungsbereich 1** ist geprägt durch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandel, Gastronomie, Bank, Lebensmittelmarkt etc.) In den oberen Geschossen überwiegt die Gästebeherbergung in Ferienwohnungen/Ferienappartements oder Hotels. Es herrscht eine hohe Verdichtung mit zwei bis drei Vollgeschossen.

**Bereich 2** ist geprägt durch die Hotelnutzung. Im Erdgeschoss befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel), Kureinrichtungen und gastronomische Nutzungen sowie Empfang/Rezeption des Hotels. In den oberen Geschossen ist ausschließlich die Hotelnutzung sowie Betriebsleiterwohnungen und ein Café vorhanden.

Der **Bereich 3** ist geprägt durch ausschließlich Ferienwohnungen bzw. Ferienappartements. Im Norden ist das Gebiet mit bis zu drei Vollgeschosse höher verdichtet, nach Süden nimmt die Verdichtung mit einem Vollgeschoss (Bungalows) ab.

**Bereich 4** ist überwiegend durch Ferienwohnungen und kleinere Beherbergungsbetriebe geprägt. Eine Wohnnutzung findet hier fast nicht statt.

Im **Bereich 5** sind fast ausschließlich Ferienwohnungen und nur vereinzelt Dauerwohnungen vorhanden.

**Bereich 6** ist durch überwiegend Dauerwohnungen und Ferienwohnungen geprägt. Zudem sind eine Pension und eine Hotel mit Gastronomie vorhanden.

In dem **Abschnitt 7** sind in den Wohngebäuden meist eine Dauerwohnung und ein bis zwei Ferienwohnungen vorhanden.

Der **Entwicklungsbereich 8** ist geprägt durch Hotels und Pensionen. Es ist nur eine geringe Anzahl an Dauerwohnungen (vermutl. nur Betriebsleiterwohnungen) vorhanden.

Der Bereich des Geltungsbereiches umfasst den Entwicklungsbereich Nr. 6. Dieser ist überwiegend durch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen geprägt. Diese Nutzungen finden meist nebeneinander auf dem gleichen Grundstück statt. Entlang der Hauptstraße befindet sich ein Hotelbetrieb mit Gastronomiebetrieb.

Im Gegensatz zu den anderen Bereichen findet im Bereich Nr. 6 eine Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen auf den einzelnen Grundstücken statt. Zudem ist der Anteil an Dauerwohnungen insgesamt deutlich höher als in den anderen Gebieten. Die bestehenden Strukturen sollen entsprechend gesichert werden, sodass 20 % der Geschossfläche für die Nutzung als Dauerwohnraum eingefordert werden soll. Ziel ist es, den Dauerwohnraum langfristig zu erhalten, um zum einen ausreichend Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zu sichern, zum anderen aber auch die ganzjährige Belegung des Gebiets sicherzustellen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit der Unterbringung von Gäste in Ferienwohnungen und Hotels gefördert werden. Zweitwohnungen sollen nicht von der Nutzung ausgeschlossen werden.

## 2.2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Seit über 100 Jahren wird in Bengersiel Fremdenverkehr betrieben. Bis zum Ende des vorigen Jahrhunderts hat sich der Ort nach und nach baulich, sozial- und ökonomisch-, strukturell zum Fremdenverkehrsort entwickelt. Diese Funktion ist auch im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund sichergestellt. Die Gästebeherbergung hat dabei historisch ihren Ursprung neben Hotels und Pensionen in der Privatvermietung von Fremdenzimmern.

Aufgrund erhöhter Nutzungsansprüche und veränderter Rahmenbedingungen sind die Fremdenzimmer im Bereich der Privatvermietung überwiegend durch Ferienwohnungen ersetzt worden. Zielsetzung der Stadt Esens ist einerseits, den Wirtschaftsfaktor Tourismus auf dem vorhandenen Niveau zu halten und - falls möglich - behutsam zu steigern. Aufgrund der sich wandelnden, höher werdenden Ansprüche der Gäste ist Bengersiel gehalten, ein entsprechendes touristisches Angebot vorzuhalten und stetig zu ergänzen. Andererseits ist Bengersiel auch bestrebt, das gewachsene Ortsbild und seinen dörflichen Charakter zu erhalten. Auch soll die vorhandene Infrastruktur wie Schulen, Kindergarten und

Einkaufsmöglichkeiten gesichert und gestärkt werden. Die wohnbauliche Entwicklung soll daher in kleinteiliger Form erhalten bzw. weitergeführt werden.

Im Entwicklungskonzept hat die Stadt Esens für die jeweiligen Wohngebiete in der Ortslage Bensorsiels unter Berücksichtigung der örtlichen Situation mit den bestehenden Nutzungen und des Standortes Entwicklungsziele zur Zulässigkeit von Anlagen der Gästebeherbergung sowie zur Sicherung des Dauerwohnens und der touristischen Infrastruktur formuliert, die nunmehr durch eine Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gehört nach dem Gesamtkonzept zu den Gebieten, in dem eine Mischnutzung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen auf dem gleichen Grundstück stattfindet. Hier soll für einen Teilbereich ein Prozentsatz an der Geschossfläche für Dauerwohnen eingefordert werden. Ferienwohnungen sowie die Beherbergung von Touristen in Hotels sollen ebenfalls gefördert werden.

Um die vorhandenen und mit der Entwicklung des Plangebietes gewollten Strukturen von Ferienwohnen und Dauerwohnen zu sichern, ergibt sich für die Stadt Esens ein Planungserfordernis. Gleichzeitig soll eine geringfügige bauliche Erweiterung ermöglicht werden sowie die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen an die aktuellen Bedarfe angepasst werden.

### **2.3 Verfahren**

Die geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung und zur Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in den vorhandenen Baugebieten entspricht den gesetzlichen Anforderungen zum Klimaschutz, wonach die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden soll. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher nach § 13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Das Plangebiet hat eine Größe von 2.993 m<sup>2</sup>, davon entfällt alles auf das Sonstige Sondergebiet. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 1.197 m<sup>2</sup>. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von 1.197 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB ist daher möglich.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erfolgt nicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind nach Prüfung der o.g. Kriterien gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt eine Umwandlung der Darstellung der Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“.

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

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

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB wurden keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

##### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Absatz 1 BauGB wurden folgende relevante Anregungen und Hinweise dargelegt:

- Die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Deichbehörde sind auch weiterhin zu beachten (Landkreis Wittmund).
  - Nach 1990 sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Bedenken seitens der Unteren Deichbehörde eingegangen. Ältere Stellungnahmen sind nach Rücksprache mit der Unteren Deichbehörde als gegenstandslos zu betrachten.
- Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der gewidmeten Hauptdeichlinie. Auf die sehr eingeschränkten Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen in den Verbotsbereichen aus dem Nds. Deichgesetz (NDG) wird nochmals explizit hingewiesen (Landkreis Wittmund).
  - Der Verlauf der Deichschutzzone wird in den entsprechenden Bebauungsplänen dargestellt und auf das Nutzungsverbot gemäß NDG hingewiesen. Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird von der Deichschutzzone jedoch nicht tangiert.
- Die Kläranlage Esens hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Für eine Intensivierung der Touristik muss die Auslastung der Kläranlage Esens überprüft und die KA evtl. angepasst werden.
  - Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Bauvorhaben ermöglicht.
- Die Änderungen lassen keine bzw. nur eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades zu. Aus diesem Grunde ist mit einer signifikanten Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu rechnen (Landkreis Wittmund).
  - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt (Landkreis Wittmund).
  - Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.
- Die Sicherheitsbestimmungen und Schutzabstände der Versorgungsleitungen sind zu beachten. Zur Sicherung der Leitungen ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht einzutragen (OOWV):
  - Innerhalb von privaten Flächen befinden sich keine Hauptleitungen. Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des OOWV ist daher nicht erforderlich.
- Die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung kann derzeit nicht erteilt werden. Für den Entwurf ist eine geometrisch einwandfreien Planunterlage zu verwenden (LGLN).

- Die Erstellung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage mit Feldvergleich wurde bereits in Auftrag gegeben und wird für den Entwurf ausgetauscht.

### 3.2 Relevante Belange für die Abwägung

#### ➤ Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt wie bisher über das vorhandene Erschließungssystem. Die Planung schafft im Rahmen der Innenentwicklung nur geringe Möglichkeiten der Nachverdichtung. Ein grundlegend höheres Verkehrsaufkommen ist daher nicht zu erwarten.

#### ➤ Immissionsschutz

Für die Bereiche mit überwiegender Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen geht die Gemeinde davon aus, dass der Schutzanspruch mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gleichzusetzen ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der „Seestraße“ ist bereits erschlossen und vollständig bebaut.

Im Ursprungsbebauungsplan sowie deren rechtskräftigen Änderungen wurden keine Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wird ein Abstand von 5,0 m zur „Seestraße“ sichergestellt. Die vorgelagerten Bepflanzungen schirmen zusätzlich die Geräuschemissionen ab.

Durch die Planung ändert sich weder die tatsächliche Nutzung, noch das Verkehrsaufkommen. Daher geht die Stadt Esens davon aus, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten werden und zusätzliche Lärmfestsetzungen daher nicht erforderlich werden.

#### ➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird keine Nachverdichtung ermöglicht. Diese führt somit zu keiner höheren Versiegelung. Von der noch möglichen weiteren Versiegelung können vorrangig Scherrasen, gegebenenfalls auch Schnitthecken oder Einzelbäume betroffen sein.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die damit für Natur und Landschaft zu erwartenden Beeinträchtigungen im Einzelfall, z.B. bei betroffenen Altgehölzen die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, so dass ein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 13 a (2) Nr.4 BauGB planungsrechtlich als vor dem Eingriff zulässig, so dass dafür keine weiteren Kompensationsleistungen erforderlich sind.

#### ➤ Artenschutz

Nach den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist auf der Ausführungsebene sicher zu stellen, dass bei der Beseitigung von Gehölzen und bei Maßnahmen an Gebäuden keine Vogelarten oder Fledermäuse getötet werden. Dies kann durch Berücksichtigung der Brutvogelzeiten bzw. der Quartierszeiten der Fledermäuse oder durch eine ökologische Baubetreuung sichergestellt werden.

Insofern ist bereits auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung erkennbar, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

#### ➤ **Wasserwirtschaft**

Da allenfalls nur eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu erwarten sind, werden Beeinträchtigungen der Wasserwirtschaft nicht erwartet.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Art der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, die Anzahl und der Umfang der Wohnungen in Wohngebäuden sowie die überbaubaren Flächen angepasst. Die übrigen Festsetzungen werden inhaltlich übernommen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO werden aufgehoben und durch Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ersetzt.

#### **4.1.1 Sonstige Sondergebiete SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ gem. 11 BauNVO**

Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften und dem Wohnen. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.1 Wohnungen, für Personen mit Lebensmittelschwerpunkt in Bensersiel für den dauerhaften Aufenthalt
- 1.1.2 Ferienwohnungen
- 1.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 1.1.4 sonstige Wohnungen

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.5 Schank- und Speisewirtschaften
  - 1.1.6 nicht störende Gewerbebetriebe
  - 1.1.7 Läden bis max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - 1.1.8 Räume für freie Berufe
- 1.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> wird gem. § 11 BauNVO festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens 20 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnraum, im Sinne von § 1.1.1 dieser Festsetzung, nachgewiesen bzw. geschaffen werden muss.
  - 1.3 Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
  - 1.4 Baumaßnahmen, die die Geschossfläche, entsprechend der Berechnung nach § 1.3 dieser Festsetzung, um insgesamt weniger als 2 % als vor in Kraft treten des

Bebauungsplanes betreffen oder verändern, sind von § 1.2 dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet und sich die vorhandenen und geplante Gebietsstruktur nicht aus ihnen entwickeln lässt.

Die angestrebte Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen ist in keinem anderen Gebiet nach §§ 2 bis 9 BauGB als einen Sonstigen Sondergebiet der BauNVO umsetzbar. Mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ wird deutlich, dass in dem Plangebiet eine Prägung durch Wohnen und Tourismus vorhanden ist. Daher sind als allgemeine Nutzung Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zulässig.

Um zu verhindern, dass auf lange Sicht Dauerwohnungen zugunsten der Ferienwohnungen wegfallen, und dieser Bereich auch außerhalb der Saison dauerhaft bewohnt und belebt bleibt, werden entsprechend des Bestandes 20 % der Geschossfläche für Wohnungen eingefordert. Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts, der Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Wohnungen, in denen der Eigentümer bzw. Mieter seinen häuslichen Wirkungskreis nur vorübergehend gestaltet, sind im Sinne dieser Festsetzung keine Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Juist haben und somit nicht zulässig. Dagegen sind Wohnungen, die der Unterbringung von Personal/ Saisonarbeitskräften dienen, auch wenn der Aufenthalt zeitlich befristet ist, als Wohnungen zu verstehen.

Es werden 20 % der Geschossfläche für Wohnungen eingefordert, da ein geringerer Prozentsatz nicht zielführend wäre. Dann wäre zu befürchten, dass zu kleine Wohnungen entstehen, die für den dauerhaften Aufenthalt ungeeignet sind. Ein höherer Prozentsatz dagegen würde dem Bestand nicht gerecht werden und die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu stark einschränken, zumal der bestehende Nutzungsmix beibehalten werden soll. Die Bezugsgröße der Geschossfläche schafft gerechte Verhältnisse; Gebäude mit einem hohen Geschossflächenanteil müssen einen entsprechend hohen Anteil an Wohnungen/ Dauerwohnraum zur Verfügung stellen, während in kleineren Gebäuden ein geringerer Anteil für Wohnen vorgehalten werden muss.

Zur Ergänzung der Infrastrukturangebote, sowie der Möglichkeit zur Nutzung des Grundstücks sind ausnahmsweise auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Läden bis max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Räume für freie Berufe zulässig. Diese runden nicht nur das Angebot ab, sondern sind auch notwendig, da diese teilweise voneinander abhängig sind und sich gegenseitig bereichern. Das Fortbestehen der touristischen Infrastruktur, bildet die Grundlage für einen attraktiven Tourismus, der die Haupteinverdienungsquelle in Bengersiel darstellt. Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie mit den Hauptnutzungen nicht vereinbar sind und die Wohn- und Erholungsruhe zu sehr stören würden oder ein zu hohes Platzangebot benötigen.

Den Bauherren soll es ermöglicht werden, Kleinständerungen, die einer Genehmigungspflicht unterliegen, durchführen zu können, ohne sofort den Nachweis von Dauerwohnraum erbringen zu müssen. Es soll ihnen ermöglicht werden, Ihre Gebäude insbesondere an die demografischen, energetischen und touristischen Ansprüche anpassen zu können. Daher wird

festgesetzt, dass Baumaßnahmen, die die Geschossfläche um insgesamt weniger als 2 % betreffen oder verändern, ausgenommen werden. Dies soll jedoch nur für Kleinständerungen, wie die Errichtung einer Dachgaube, eines Balkons oder ähnliches ermöglicht werden. Es wird ein prozentualer Anteil gewählt, da dies gerechte Verhältnisse schafft. Ein reeller Anteil würde besonders kleinen Gebäuden im Verhältnis große Veränderung ermöglichen, während besonders großen Gebäuden nur eine stark eingeschränkte Veränderung ermöglicht wird. 1 % an der Geschossfläche stellt einen zu geringen Anteil dar, bei dem insbesondere bei kleinen Geschossflächen kaum Maßnahmen umgesetzt werden könnten. 3 % und mehr ermöglichen dagegen bereits größere Maßnahmen. Dies steht nicht mehr in der Verhältnismäßigkeit, zu den geforderten 20 % Dauerwohnraum zu schaffen. Daher beläuft sich der Anteil auf 2 %.

#### **4.2 Nebenanlagen und Garagen**

- 2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie sind sie jedoch unzulässig.
- 2.2 Je Hauptgebäude sind maximal zwei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut) zulässig. Als Nebenanlagen gelten auch Garagen oder Carports nach § 12 BauNVO.

Im Ursprungsbebauungsplan sowie deren rechtskräftigen Änderungen wurden keine Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen, sollen Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen werden.

Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, sollen zwei Nebenanlagen je Hauptgebäude ermöglicht werden. Dies schafft die notwendige Flexibilität, verhindert gleichzeitig die übermäßige Bebauung des Grundstücks durch Nebenanlagen.

#### **4.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke**

- 3.1 Es wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen muss.

Diese Festsetzungen wurden inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind auch so in der Örtlichkeit vorzufinden.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

- 4.1 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung vom 14. Mai 1984 des Bebauungsplanes Nr. 5 „Seestraße“ ist für den Bestandteil dieser Änderung und bei allen Entscheidungen mit zu berücksichtigen.

Diese Festsetzungen wurden inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind auch so in der Örtlichkeit vorzufinden.

#### **4.5 Bauweise**

In dem Sondergebiet SO gilt die offene Bauweise

Diese Festsetzung wurde inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ist auch so in der Örtlichkeit vorzufinden.

## 4.6 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche wird vom Grundsatz her aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da die baugrenzenden stark bestandsorientiert sind, werden sie in Teilen geringfügig angepasst, sodass ein gleicher Abstand zu den Straßenverkehrsflächen hergestellt wird und gleiche nachbarschaftlichen Festsetzungen bestehen. Ziel ist es, eine einheitliche Flucht entstehen zu lassen sowie die flexible Arrondierung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglichen.

## 5. HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber unverzüglich zu informieren.

### 2. Altlasten

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

## 6. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>2.993 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet SO	2.993 m <sup>2</sup>

### 6.2 Ver- und Entsorgung

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

### 7.3 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss:

Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung

Ortsübliche Bekanntmachung:

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 2  
BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB:

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat:

Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Anlage beigefügt.

Esens, den

.....

Bürgermeisterin



## Anhang

---

- Bestandsanalyse
- Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsbereiche
- Entwicklungsziele