

# Stadt Esens

## Landkreis Wittmund

### Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung „Alter Sielweg“

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 .....	7
2.3	Entwicklungskonzept .....	7
2.2	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung .....	10
2.3	Verfahren .....	11
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>11</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	11
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	11
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	11
3.2	Relevante Belange für die Abwägung.....	13
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>14</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
4.1.1	Sonstige Sondergebiete „Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung“ .....	14
4.1.2	Sonstige Sondergebiete „Fremdenbeherbergung und Wohnen“ .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3	Höhe baulicher Anlagen .....	17
4.4	Nebenanlagen und Garagen .....	17
4.5	Baugrenzen .....	18
4.6	Bauweise.....	18
4.7	Anpflanzungen .....	18
4.8	Immissionsschutz .....	18
4.9	Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen .....	19
4.10	Küstenschutz.....	19
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>21</b>
6.1	Hinweise.....	21
6.2	Nachrichtliche Übernahmen .....	22
<b>7.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>22</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	22
7.2	Ver- und Entsorgung .....	22
7.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	22

Anhang

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

Die Ortschaft Bensersiel 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. 8 „Alter Sielweg“, 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 sowie die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu sichern, gleichzeitig aber auch Wohnraum für die Bevölkerung bzw. Personalwohnraum zu ermöglichen.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung, sind 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 hat eine Größe von 26.250 m<sup>2</sup> und erfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet aus dem Übersichtsplan.

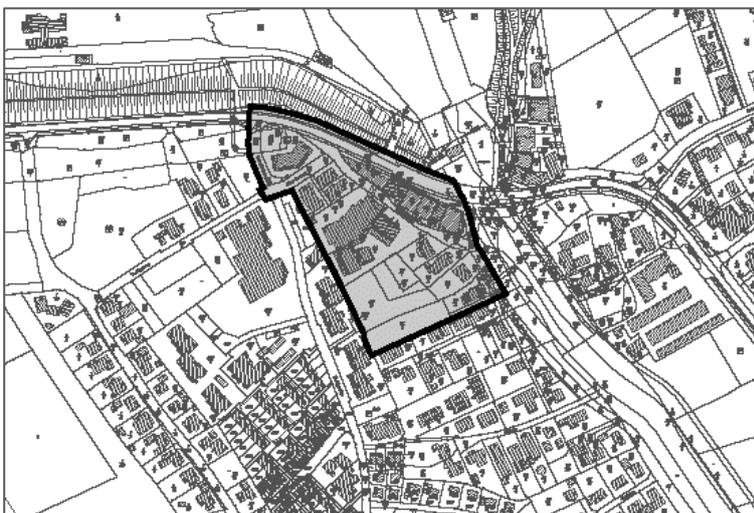


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, 1. Änderung

## 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 Benersiel 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 gemischte Bauflächen 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. 8 „Alter Sielweg“. Im Änderungsbereich sind überwiegend Mischgebiete ausgewiesen. In den Mischgebieten sind Regelungen zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Bordellen und Vergnügungsstätten und zur Zulässigkeit von Wohnungen getroffen. Im Südosten ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl in den Mischgebieten beträgt zwischen 0,6 und 1,0. Es sind überwiegend zwei und in einem Teilbereich auch drei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl beträgt bis zu 2,5. Im allgemeinen Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine eingeschossige Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind überwiegend durch Baugrenzen definiert und relativ großflächig festgesetzt. Lediglich im Einmündungsbereich zum Alten

Sielweg ist eine Baulinie festgesetzt. Zudem ist das Gebäude Alter Sielweg bestandsgenau durch eine Baugrenze eingefasst.

Des Weiteren beinhaltet der Plan neben Verkehrs- und Versorgungsflächen Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu einer abweichenden Bauweise, zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen, zu Flächen für Gemeinschaftsanlagen, zu Anpflanzungen, zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zur Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse und zum Immissionsschutz.

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

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Abschnitt des Nordseeheilbades Bensorsiel, südlich der Hauptstraße, westlich der Straße Taddingshörn und westlich des Benser Tiefs. Dieser Bereich ist entlang der Hauptstraße durch gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie oder eine Bank im Erdgeschoss geprägt und Beherbergungsbetrieben wie Hotels, Pensionen oder Ferienwohnungen mit Verwaltung in den oberen Geschossen. Angrenzend sind diese Nutzungen ebenfalls vorhanden, jedoch meist ohne horizontale Nutzungsgliederung. Zudem befinden sich hier auch Zweitwohnungen und Dauerwohnungen. Im Südwesten ist eine größere Freifläche vorhanden, die in einem Teilbereich als Parkplatz genutzt wird. Der übrige Bereich stellt sich als Grünfläche mit randlichen Gehölzen dar.

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

<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

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.
- 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 Bereitstellung von touristischen Infrastrukturangeboten entwickelt und bebaut. Dazu zählen zum einen Versorgungs- und Freizeitangebote, als auch touristische Beherbergungsangebote. Ziel der Planung war es, dort eine Mischung aus Versorgungseinrichtungen und Wohn- bzw. Beherbergungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese Mischung hat sich auch so eingestellt und ist auch heute noch erhalten. Das Gebiet übernimmt Versorgungsfunktionen für den gesamten Ort Bengersiel, die als solche erhalten und gestärkt werden soll.

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 Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO sowie des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO nach aktueller Rechtslage überwiegend auf das Wohnen bzw. auf eine Mischung aus Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben beschränkt. Ferienwohnungen wären nach aktueller Rechtsprechung unzulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich aber um ein Gebiet, mit einer

---

<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)

Mischung aus (touristischer) Infrastruktur und Beherbergung, Wohnen ist nur untergeordnet vorhanden. Dem Ferienwohnen kommt jedoch ein prägender Anteil zu, sodass es sich nicht mehr um ein Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet handelt, sondern eher um eine eigenständig typisierte Nutzungsart. Die Grundstückseigentümer wären mit der Ausweisung als Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet in der Möglichkeit der Vermietung von Ferienwohnungen beschnitten. Um die vorhandenen Strukturen von Infrastruktureinrichtungen, Touristenbeherbergung (Ferienwohnen) und Dauerwohnen, ergibt sich für die Stadt Esens ein Planungserfordernis.

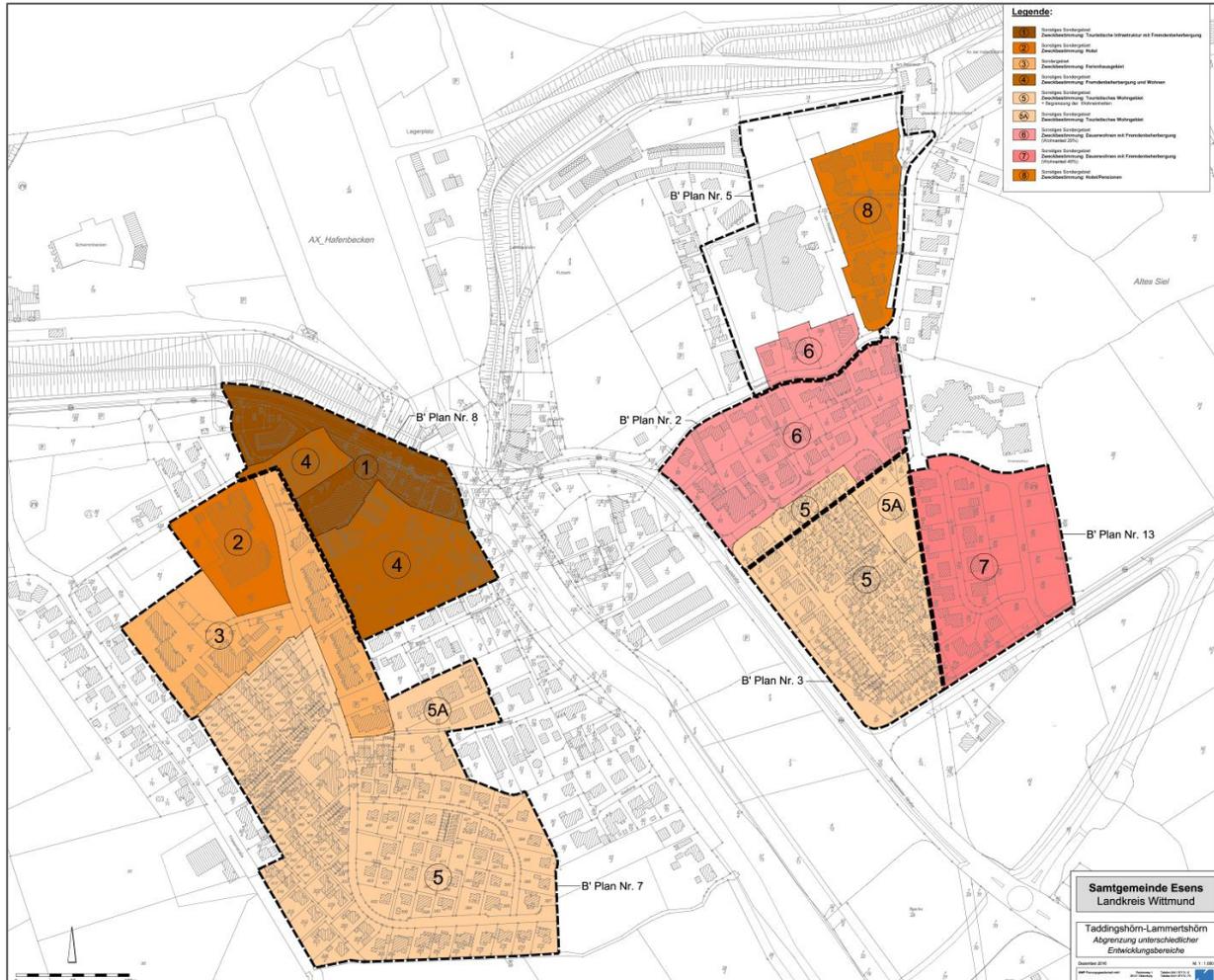
## 2.2 Grundsätzliche Ziele

Die Stadt Esens verfolgt mit der vorliegenden Planänderung für den Ortsteil Bensorsiel die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der touristischen Nutzungen im Küstenort Bensorsiel 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,
- 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

	Läden, Schank- und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzungen
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.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen die Entwicklungsbereiche Nr. 1 und 4.

Der Bereich 1 ist durch eine gewerbliche Nutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Bank etc. im Erdgeschoss geprägt. In den darüber liegenden Geschossen sind überwiegend Hotelnutzungen oder Ferienwohnungen vorhanden. Dauerwohnnutzungen sowie Zweitwohnnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden. Dieser Bereich stellt wichtige Infrastrukturangebote für den gesamten Ort Bensersiel bereit.

Ziel ist es daher, diese horizontale Nutzungsgliederung aufrecht zu erhalten, um die entsprechenden Versorgungseinrichtungen langfristig zu sichern. Im Erdgeschoss sollen daher Kureinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder nicht störende Handwerksbetriebe verpflichtend im Erdgeschoss eingefordert werden. Ab dem ersten Obergeschoss soll auch die Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Hotels/Aparthotels, Ferienwohnungen/Ferienappartements gefördert werden. Dauerwohnungen sowie Zweitwohnungen sollen untergeordnet ebenfalls ermöglicht ein.

Der Bereich 4 ist überwiegend durch Ferienwohnungen geprägt. Dauerhafte Wohnnutzungen sind dort nur vereinzelt vorhanden. Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist derzeit noch nicht bebaut.

Ziel ist es, die Unterbringung der Gäste in Ferienwohnungen oder Pensionen in diesem Bereich zu fördern. Gleichzeitig soll die Errichtung ergänzender Infrastrukturangebote ermöglicht werden.

## **2.2 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Seit über 100 Jahren wird in Bensersiel 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 Bensersiel gehalten, ein entsprechendes touristisches Angebot vorzuhalten und stetig zu ergänzen. Andererseits ist Bensersiel 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 Bensersiels 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 gehört nach dem Gesamtkonzept zu den Gebieten, die hohe Anteile an Fremdenbeherbergungsmöglichkeiten (überwiegend Hotel und Ferienwohnungen) aufzeigen. Hier sollen entlang der Hauptstraße gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Beherbergungsmöglichkeiten in den darüberliegenden Geschossen gefördert werden. In den Angrenzenden Bereichen soll überwiegend das Ferienwohnen forciert werden, aber auch das Dauerwohnen ermöglicht 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.

### **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 26.250 m<sup>2</sup>. Insgesamt weisen die Sonstigen Sondergebiete eine Größe von 18.844 m<sup>2</sup> auf. Bei einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine Grundfläche von 11.306 m<sup>2</sup>. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von 11.306 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 gemischten Baufläche Wohnbaufläche in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmungen „Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung“ und „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).
  - In den bisherigen Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass der nördliche Teil des Plangebiets innerhalb der 50 m Deichschutzzone gemäß § 16 NDG liegt. Die Freihaltung dieses Bereichs für Zwecke der etwaigen Deichverstärkung kann in diesem Einzelfall ohnehin nicht mehr gewährleistet werden, da es sich um eine vollkommen geschlossene Bebauung handelt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Bauwerke bereits vor Inkrafttreten des NDG bestanden haben. Ferner verläuft zwischen dieser Bebauung und dem Deich die Landesstraße 5. Auch die gesicherte Deichverteidigung ist in diesem Einzelfall durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinflusst. Die Lage der Deichschutzzone ist nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen.
  - Die Stellungnahmen des vorherigen Verfahrens werden weiterhin berücksichtigt: Die Deichschutzzone ist im Vorentwurf bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Zusätzlich besteht der Hinweis (Nr. 4) in der Planzeichnung, der auf das Nutzungsverbot hinweist. Dies wird durch eine temporäre Festsetzung verstärkt. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.
- Der Bebauungsplan erstreckt sich direkt entlang der Hauptdeichlinie. Die bisherige Gebäudeflucht entlang der Hauptstraße in Bensorsiel als max. Baufluchtlinie Richtung Hauptdeich anzusehen (Deichacht).
  - Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder ein Heranrücken an die Hauptdeichlinie, noch eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Die Deichschutzzone ist im Vorentwurf bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.
- 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):
  - Die sich innerhalb von privaten Flächen befinden Hauptleitungen sind bereits als unterirdische Leitung, hier Trink- und Abwasserleitung des OOWV, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Einzeichnung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich.
- Nach den textlichen Festsetzungen dürfen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Bauverbotszone ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dementsprechend dürfen hier auch keine Nebenanlagen errichtet werden (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich).

- Die textliche Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig sind.
- Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 5 auf das Plangebiet ein. Der Straßenbaulastträger der L 5 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich).
  - Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen nicht ändert, wird die Schutzwürdigkeit der Bebauung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Es wird jedoch ein Hinweis zur Vorbelastung in die Planzeichnung aufgenommen.
- 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 für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets geringe Möglichkeiten der Nachverdichtung. Ein grundlegend höheres Verkehrsaufkommen ist daher nicht zu erwarten.

#### ➤ Immissionsschutz

Für die Bereiche mit überwiegender Nutzungsmischung aus überwiegend gewerblicher Nutzung mit Ferienwohnen und vereinzelt Dauerwohnen geht die Stadt Esens davon aus, dass der Schutzanspruch mit einem „Mischgebiet“ gleichzusetzen ist. Für den Bereich im Westen mit überwiegender Ferienwohn- und Wohnnutzung geht die Stadt Esens von einem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ aus.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 5 und ist bereits erschlossen und vollständig bebaut.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Alter Sielweg“ wurden im nördlichen, also unmittelbaren Bereich entlang der Landesstraße, Lärmpegelbereiche für ein Mischgebiet festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Lärmpegelbereich III und IV. Für das Allgemeine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 8 wurden keine Lärmpegelbereiche festgesetzt. Dieses befindet sich in deutlich geringerem Abstand zur Lärmquelle als das Plangebiet.

Durch die Planung ändert sich weder die tatsächliche Nutzung, noch das Verkehrsaufkommen. Daher geht die Stadt Esens davon aus, dass die Schutzansprüche ausreichend sind. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche wird in die 1. Änderung übernommen.

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

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im Rahmen der Innenentwicklung eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Diese führt nur in geringem Maße zu einer höheren Versiegelung. Von der zusätzlich möglichen 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 Altbäumen 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 und Maß der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen 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 Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden aufgehoben und durch Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ersetzt.

#### **4.1.1 Sonstige Sondergebiete „Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung“**

Die Sonstigen Sondergebieten dienen der Unterbringung von touristischen Infrastruktureinrichtungen sowie der Beherbergung von Gästen. Innerhalb des Erdgeschosses sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe
- 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.3 Geschäfts- und Bürogebäude
- 1.1.4 Kureinrichtungen

### 1.1.5 Rezeption und Speiseräume als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise sind im Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:

#### 1.1.5 nicht störende Handwerksbetriebe

Ab dem ersten Obergeschoss sind alle Nutzungen des Erdgeschosses zulässig. Außerdem sind auch folgende Nutzungen allgemein zulässig:

#### 1.1.6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### 1.1.7 Ferienwohnungen

Ausnahmsweise sind ab dem ersten Obergeschoss folgende Nutzungen zulässig:

#### 1.1.8 Wohnungen

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 gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Hotelnutzung sowie Ferienwohnen und Dauerwohnen in den darüber liegenden Geschossen ist in keinem anderen Gebiet nach §§ 2 bis 9 BauGB als einen Sonstigen Sondergebiet der BauNVO umsetzbar. Mit der Zweckbestimmung „Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung“ wird deutlich, dass in dem Plangebiet eine Prägung aus Infrastruktur und Tourismus bzw. Beherbergung vorhanden ist. Daher besteht eine Mischung aus Infrastruktureinrichtungen, Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen.

In dem Erdgeschoss sind nur gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, Kureinrichtungen oder Rezeption und Speiseräume als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Diese Infrastruktureinrichtungen stellen die Versorgung des Ortes von Benseniel, sowohl für den täglichen Bedarf der Bewohner als für den Bedarf der Feriengäste sicher. Um diese Einrichtungen zu sichern, werden diese zwingend für das Erdgeschoss festgesetzt. Ausnahmsweise sind auch nicht störende Handwerksbetriebe, die mit den anderen Nutzungen vereinbar sind, zulässig, um das bestehende Angebot zu ergänzen.

Die Nutzungen des Erdgeschosses sollen auch in den darüber liegenden Geschossen fortgeführt werden können, sofern dies für die Betriebsführung erforderlich ist und das Platzangebot im Erdgeschoss nicht ausreichend ist. Zusätzlich sind jegliche Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen zulässig, um auch zukünftig die Gäste im Plangebiet unterbringen zu können. Ziel ist es, die Bettenzahl in diesem Bereich auf hohem Niveau zu halten. Für den Betrieb und die Verwaltung der Beherbergungsbetriebe sowie der Ferienwohnungen sind jedoch unter Umständen insbesondere Betriebsleiter- und Personalwohnungen erforderlich. Daher werden Wohnungen auch ausnahmsweise zugelassen.

## 4.1.2 Sonstige Sondergebiete „Fremdenbeherbergung und Wohnen“

Die Sonstigen Sondergebieten dienen der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften sowie dem Wohnen. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

#### 1.2.1 Ferienwohnungen

#### 1.2.2 Wohnungen

#### 1.2.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

#### 1.2.4 Läden

- 1.2.5 Schank- und Speisewirtschaften
- 1.2.6 Räume für freie Berufe

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 überwiegend Ferienwohnen, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Dauerwohnen ist in keinem anderen Gebiet nach §§ 2 bis 9 BauGB als einen Sonstigen Sondergebiet der BauNVO umsetzbar. Mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung und Wohnen“ wird deutlich, dass in dem Plangebiet eine Prägung durch Wohnen und Tourismus vorhanden ist. Daher sind als allgemeine Nutzung überwiegend Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes aber auch Dauerwohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Aufgrund der zentralen Lage im Ort und der guten Anbindung eignet sich dieser bereits von Gästen hoch frequentierte Bereich hervorragend zur Ergänzung der bestehenden Angebote und Einrichtungen. Die Möglichkeit, freie Berufe im Plangebiet auszuüben soll ebenfalls ermöglicht werde.

Die jeweiligen Nutzung steht nicht im Gegensatz zueinander, vielmehr ergänzen sie sich gegenseitig sowie das bestehende Nutzungsangebot. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 5.1 Von der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage sind dem Flurstück 214/102 fünf Stellplätze zugeordnet. Dadurch erhöht sich die rechnerische Größe des Baugrundstückes um 62,5 qm.

Diese Festsetzung wurde aus Ursprungsplan übernommen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im Bereich  $SO_{T_2}$  eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze für ein Sondergebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit überschritten. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze jedoch überschritten werden, sofern städtebauliche Gründe dies erfordern. Bei dem Sondergebiet  $SO_{T_2}$  handelt es sich lediglich um ein Grundstück. Dieses liegt zentral an der Hauptstraße und ist bereits vollständig bebaut. Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts und der Umlagerung von zwei Erschließungsstraßen, der Hauptstraße und der dem Alten Sielweg, kann eine gewerbliche Nutzung des Gebäudes im Erdgeschoss nur erfolgen, wenn die Grundfläche eine ausreichende Größe aufweist. Der Bereich zwischen den beiden Verkehrsflächen ist daher bereits vollständig bebaut. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke ergeben sich dadurch nicht. Daher wird die Überschreitung der Obergrenze aus der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Für die direkt angrenzenden Bereiche wird die Grundflächenzahl von 0,8 aus dem Ursprungsbebauungsplan ebenfalls übernommen. Der Bereich weist die höchste Verdichtung auf soll aufgrund seiner günstigen Lage im Ort wichtige Infrastrukturangebote bereit stellen.

Mit Ausnahme des  $SO_5$ -Gebietes verfügen alle anderen Gebiete über eine Grundflächenzahl von 0,6. Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen.

Um eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen und gleiche nachbarschaftliche Verhältnisse zu schaffen, wird die Grundflächenzahl in dem Sondergebiet

SO<sub>5</sub> auf von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies stellt eine gleichmäßigere und gerechte Ausnutzung der Baugrundstücke sicher.

- 7.1 Für die Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse in den gekennzeichneten Baugebieten ( SO<sub>T2</sub> bis SO<sub>T4</sub>) wird als natürliche Geländeoberfläche die Oberkante der nordöstlich angrenzenden Hauptstraße festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Diese hat sich im Plangebiet eingestellt und sorgt für ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild.

### **4.3 Höhe baulicher Anlagen**

- 2.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist das maximal zulässige Maß zwischen Normal-Null (NN) (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z. B. Antennen, Schornsteine) ist zulässig.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf die maximale Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche (oberer Bezugspunkt) und Normal - Null (NN) (unterer Bezugspunkt).
- 2.2.1 Die Traufhöhe bezieht sich auf die Haupttraufe des Gebäudes. Traufen von Gauben, Zwerchhäusern und anderen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten sind hiervon nicht betroffen.
- 2.3 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) in den Sonstigen Sondergebieten SO<sub>3</sub> und SO<sub>4</sub> im I. OG muss mindestens NN +/- 0,0 m betragen.
- 2.4 Die Höhe der Oberkante von Tiefgaragenzufahrten, gemessen am Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, muss mindestens NN +/- 0,0 m betragen.
- 2.5 Die lichte Höhe der Fußgängerbrücke über den „Alten Sielweg“ hat mindestens 4,1 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zu betragen. Die Höhe der Fußgängerbrücke darf 9, m über NN nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die restriktiven Festsetzungen haben zu einer homogenen Ausprägung der Gebäudehöhen geführt. Die Höhenentwicklung der Dachlandschaften ist in den unterschiedlichen Sondergebieten somit sehr ähnlich.

### **4.4 Nebenanlagen und Garagen**

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; innerhalb der Bauverbotszone sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, dieser Abstand muss mindestens 3,0 m betragen, sind sie jedoch unzulässig.
- 4.2 Je Hauptgebäude sind maximal zwei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut) zulässig. Als Nebenanlagen gelten auch Garagen oder Carports gemäß § 12 BauNVO.

Im Ursprungsbebauungsplan waren keine Regelungen zur Anzahl der Nebenanlagen enthalten. Zwei Nebenanlagen je Hauptgebäude sind jedoch als ausreichend anzusehen, sodass dies in Angleichung an die anderen Baugebiete ebenfalls aufgenommen wird. Um ein

einheitliches städtebauliches Bild beizubehalten, wird die Anordnung der Nebenanlagen aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### 4.5 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen werden für alle Sondergebiete vom Grundsatz aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht werden im SO<sub>1</sub> bis SO<sub>4</sub>-Gebiet die Baugrenzen nur geringfügig angepasst: Um die überbaubaren Flächen abzurunden wird ein einheitlicher Abstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für alle anderen Sondergebiete werden die Baugrenzen aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### 4.6 Bauweise

Im SO<sub>1</sub> sowie im SO<sub>T1</sub> gilt die offene Bauweise. Für alle anderen Gebiete gilt die abweichende Bauweise. Diese ist wie folgt definiert:

- 3.1 In der abweichenden Bauweise a<sub>1</sub> sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 20 m je Gebäude bzw. Hausgruppe. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO. (SO<sub>5</sub>)
- 3.2 In der abweichenden Bauweise a<sub>2</sub> sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Es gelten die Abstandsvorschriften der NBauO. (SO<sub>T5</sub>, SO<sub>2</sub>, SO<sub>3</sub> und SO<sub>4</sub>)
- 3.3 In der abweichenden Bauweise a<sub>3</sub> sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand wie in der geschlossenen Bauweise oder mit einem seitlichen Grenzabstand von bis zu 2,0 m zu errichten. (SO<sub>T2</sub> und SO<sub>T4</sub>)

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

#### 4.7 Anpflanzungen

- 6.1 Innerhalb der markierten Fläche sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen (Pflanzabstand 1 - 1,5 m) und dauerhaft zu erhalten. Sofern möglich, sind die vorhandenen Bäume in die Pflanzung zu integrieren.

Zur Durchgrünung des Plangebiets werden die Festsetzungen zu Anpflanzungen aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### 4.8 Immissionsschutz

- 8.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'w, res) auszuführen:

##### Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. R'w, res = 35 db
Büroräume u.ä.:	erf. R'w, res = 30 db

##### Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen            erf. R´w, res = 40 db  
Büroräume u.ä. :                                    erf. R´w, res = 35 db

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.

Ausnahmsweise können im Baugenehmigungsverfahren geringere resultierende Schalldämm-Maße zugelassen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass dies in Bezug auf die anzutreffenden Lärmemissionen verträglich ist.

- 8.2 In den markierten Gebieten sind Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen, Loggien etc.) an den der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten nach Osten, Westen bzw. Süden zu orientieren. Ausnahmsweise dürfen Außenwohnbereiche auch nach Norden orientiert werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass am maßgeblichen Immissionsort der Immissionsgrenzwert von 64 dB (A) tagsüber (gem. 16. BImSchV) eingehalten wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurden die Anforderungen an die Lärmschutzmaßnahmen gutachterlich untersucht. Für Teile des Plangebiets wurden die Lärmpegelbereiche IV und III festgesetzt. Da sich weder die vorhandene Nutzung, noch das Verkehrsaufkommen durch die Änderung des Bebauungsplanes ändert, werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

#### **4.9 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes – Hauptstraße, Schmiedeweg und Alter Sielweg – werden in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem werden Geh- Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger sowie für die Allgemeinheit festgesetzt. Dies dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche

Diese Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sowie den Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Verkehrsfläche verändert sich daher nicht.

#### **4.10 Küstenschutz**

Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Schutzdünen nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG). Jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünen-sicherung durch ihren Träger ist innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Die zuständige Deichbehörde kann in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange - widerruflich - Ausnahmen genehmigen, sofern die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet wird. Das Benutzungsverbot gilt nicht für Nutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen, also solcher, die vor Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung in der jetzigen Form schon vorhanden waren. Deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen, die nach Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung für bauliche Anlagen erteilt wurden, sind widerruflich.

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der der Schutzdünen widerspricht dem Niedersächsischen Deichgesetz als Spezial- und Fachrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art. Die betroffenen

Flächen sind als Flächen gekennzeichnet (blaue Schraffur), in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist.

Innerhalb der Schutzdünen sind bereits Nutzungen sowie Bebauungen vorhanden, sodass diese Bereiche nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Zudem werden die Bauflächen mit bauleitplanerischen Festsetzungen unterlegt. Das Baurecht besteht jedoch nur, sofern die Deichschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Solange die Ausnahmegenehmigung Bestand hat, hat die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

### 1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk oder als Putzfassade zu errichten.

Zulässig sind für Außenwandflächen überwiegend rot bis rotbraune Farbtöne sowie entsprechend dem Farbregister RAL 840 HR, alle Weißtöne, Beige 1001, Sandgelb 1002, Elfenbein 1014, Lichtgrau 7035 und auch vergleichbare Produkte und Farbtöne. Bei Putzfassaden müssen Sockelbereiche abgestuft und passend zur Hauptfarbe jeweils dunkler abgesetzt werden. Eine ergänzende Verwendung von Holz, Metall, Werk- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 40% der jeweiligen Außenwandflächen nach Abzug der Fenster und Türöffnung und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

Flächig auf der Hausfassade verlegte Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitation sind nicht zulässig. Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung sind nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind bei Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.

### 2. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und je Grundstück 1 Gartenhaus sind von vorstehender Regelung ausgenommen.

Die mindestens 1,00 m breiten Grundstücksstreifen zwischen Garagen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen.

### 3. Dachformen, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 48° betragen. Die Dacheindeckung hat mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen.

Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufwandhöhe 6,0 m betragen, wenn alle Nebengiebel insgesamt nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge sind.

Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen.

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

#### 4. Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,5 m als Abstand bleiben. Die Abstände der Dachaufbauten von der Dachrinne, den Giebelwänden und der Abstand des Dachaustrittes zum First darf das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten.

#### 5. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

#### 6. Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Nutzgarten angelegt werden.

Nach § 56 Abs. 4 NBauO ist je Grundstück nur eine Einzelantenne zulässig. Sie ist so zu installieren, dass sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar ist. Die Einschränkung gilt für Einzelantennen jeder Art (auch Parabolspiegel) an Gebäuden sowie freistehend auf der Grundstücksfläche.

## **6. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **6.1 Hinweise**

#### 1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 unverzüglich gemeldet werden.

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

#### 2. Altablagerungen

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

#### 3. Abwasser- bzw. Trinkwasserleitungen

Die Abwasser- bzw. Trinkwasserleitungen wurden nach Angaben des OOWV eingetragen. Der OOWV hat dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben nicht lagegenau sind. Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umfeld der Leitungskennzeichnung wird dringend empfohlen, sich die genaue Lage vor Ort vom zuständigen Rohrnetzmeister Herr Söhlke, Tel. 04977/919211 in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der OOWV zum Schutz der Leitungen einen Schutzstreifen fordert, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Die Schutzstreifenbreite beträgt für die Leitungen DN 200 und DN 150 6,0 m und bei der Leitung DN 100 4,0 m.

#### 4. Deichschutzzone

Jede Benutzung des Deiches ist gemäß § 14 NDG außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.

Anlagen jeder Art dürfen gemäß § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

#### 5. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße L 5 vorbelastet. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 5 können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

### **6.2 Nachrichtliche Übernahmen**

#### 1. Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die maximal zulässige Traufhöhe von 20,00 m im Schutzgebiet der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

### **7. ERGÄNZENDE ANGABEN**

#### **7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>26.250 m<sup>2</sup></b>
Sonstige Sondergebiete SO	19.227 m <sup>2</sup>
<i>davon Anpflanzfläche</i>	383 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	6.455 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	170 m <sup>2</sup>
Grünfläche (öffentlich)	394 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	4 m <sup>2</sup>

#### **7.2 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Anlage beigefügt.

Esens, den

.....

Bürgermeisterin



## Anhang

---

- Bestandsanalyse
- Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsbereiche
- Entwicklungsziele