

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung „Oll Deep“

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
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
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
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
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
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	11
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
3.2	Relevante Belange für die Abwägung.....	12
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1	Sonstige Sondergebiete SO ₁ und SO ₂ „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“	14
4.2	Höhe baulicher Anlagen	15
4.2	Nebenanlagen und Garagen	15
4.5	Zulässige Anzahl der Wohnungen	16
4.6	Bauweise.....	16
4.7.	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...	16
4.8.	Gewässerräumstreifen - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
4.9.	Wasserleitung.....	17
4.10	Baugrenzen	17
4.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	17
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	17
5.1	Örtliche Bauvorschriften	17
5.2	Hinweise.....	18
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	18
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	19
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	19
6.2	Ver- und Entsorgung	19
7.3	Daten zum Verfahrensablauf	20
	ANHANG	

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. 13 „Oll Deep“, 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. 13, 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 hat eine Größe von 20.037 m² und erfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet aus dem Übersichtsplan.

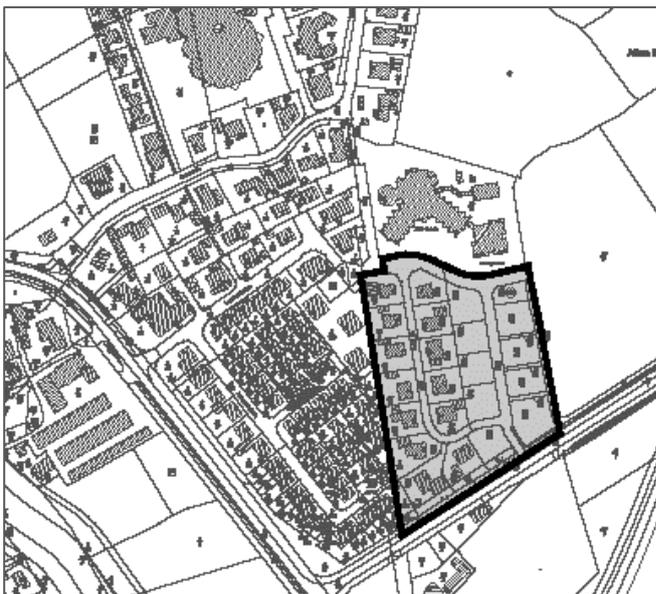


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

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 Bensorsiel 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. 13 „Oll Deep“. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Zudem sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die zulässige Zahl der Wohnungen ist auf 3 Wohnungen je Wohngrundstück begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,3 in eingeschossiger offener Bauweise für Einzelhäuser ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt und durch Baugrenzen definiert.

Zudem beinhaltet der Plan Verkehrsflächen, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu Gewässerräumstreifen, zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zum Schutz einer Wasserleitung, zum Anpflanzen von Gehölzen

sowie zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Carports- und Stellplätzen. Des Weiteren enthält der B-Plan örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Außenwandflächen, Nebenanlagen und Garagen, Dachgestaltung sowie zur Einfriedung und Vor-gärten.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf eine Fläche von 30 m² begrenzt und zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Letzteres gilt auch Garagen, Carports- und Stellplätzen. Diese müssen zur seitlichen Grenze mit Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche oder Grünfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

1.6 Beschreibung des Plangebietes¹

Das Plangebiet liegt im östlichen Abschnitt des Nordseeheilbades Bensorsiel an der Straße Oll Deep, nördlich der Straße Westbense. Das Plangebiet ist erst zur Hälfte bebaut. Dieser Abschnitt ist durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Mischung aus Ferienwohnungen und Dauerwohnungen geprägt. Kennzeichnend für dieses Gebiet sind Gebäude mit einer Dauerwohnung und ein bis zwei Ferienwohnungen. Der Anteil an Dauerwohnungen ist hier noch relativ hoch. Zweitwohnungen sind nur vereinzelt vorhanden. Nördlich an das Plangebiet grenzt das Kurheim.

Randlich ist das Plangebiet teilweise durch Gehölzpflanzungen eingefasst. Die unbebauten Grundstücksflächen werden vorwiegend als Scherrasen (GR)² gepflegt. Bei dem unbebauten Abschnitt handelt es sich ebenfalls um Scherrasen. Sie sind häufig durch Schnitt-, bzw. Zierhecken (BZH) und Einzelbäume (HB) gärtnerisch gestaltet.

1.9 Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung³ 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.

¹ siehe Karte Bestandanalyse

² In Klammern jeweils Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2016)

³ 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

- 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 vorliegenden 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 erst vor einigen Jahren entwickelt und in Teilen bebaut. Der östliche Bereich ist weitestgehend noch unbebaut. Die Baugrundstücke wurden damals von der Stadt Esens günstig an ihrer Bürgerinnen und Bürger veräußert, um dort ihr Eigenheim unsetzen zu können und die Bürger langfristig an die Kommune binden zu können. Zur Finanzierung des Hauses sollte ein Teil an Feriengäste abvermietet werden können. Es sollte sowohl dauerhaft gewohnt werden als auch Feriengäste für einen befristeten Zeitraum zur Erholung in dem Gebiet untergebracht werden. So hat sich hier ein Nebeneinander auf dem gleichen Grundstück von Dauerwohnen und Ferienwohnen eingestellt.

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.⁴ Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine **Ferienwohnnutzung** 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.

⁴ 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)

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 eine Mischung aus Wohnen und Ferienwohnen vorhanden ist. 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 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.

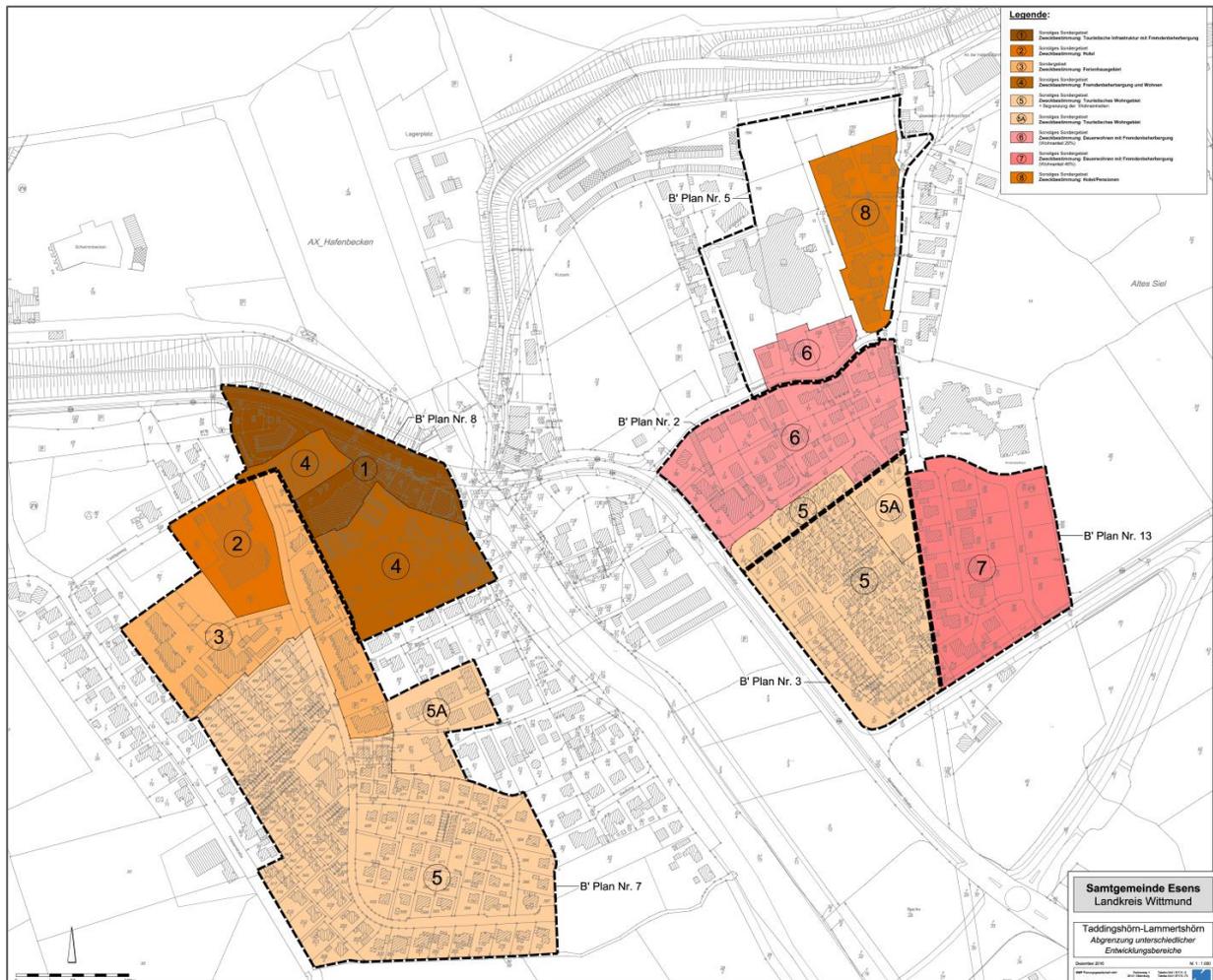


Abbildung 2: Entwicklungskonzept Bensersiel, siehe Anhang

Für die einzelnen Teilbereiche ist folgende Entwicklung vorgesehen:

Lage / Bezeichnung	Festsetzung / zulässige Nutzung
Entwicklungsbereich 1	Sonstiges Sondergebiet Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung Touristische Infrastruktur zur Versorgung im Erdgeschoss Fremdenbeherbergung im Obergeschoss
Entwicklungsbereich 2	Sonstiges Sondergebiet Hotel
Entwicklungsbereich 3	Sondergebiet Ferienhausgebiet Ferienwohnungen Ferienhäuser Anlagen zur Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung
Entwicklungsbereich 4	Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Wohnen Ferienwohnungen Beherbergungsbetriebe Dauerwohnungen und Zweitwohnungen

Entwicklungsbereich 5	<p>Sonstiges Sondergebiet Touristisches Wohngebiet</p> <p>Ferienwohnungen Dauerwohnungen und Zweitwohnungen Kleine Läden als ergänzende Nutzung</p>
Entwicklungsbereich 6	<p>Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</p> <p>Ferienwohnungen Beherbergungsbetriebe Dauerwohnungen und Zweitwohnungen (Geschossflächenanteil 20 %) Schank- und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzung</p>
Entwicklungsbereich 7	<p>Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</p> <p>Dauerwohnungen (Geschossflächenanteil 40 %) Ferienwohnungen</p>
Entwicklungsbereich 8	<p>Sonstiges Sondergebiet Hotel/Pensionen</p> <p>Beherbergungsbetriebe Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung</p>

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 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt in den Entwicklungsbereichen Nr. 7.

Das Plangebiet ist durch eingeschossige Einzelhäuser mit Satteldach geprägt. Je Grundstück befindet sich mindestens eine Dauerwohnung und zusätzlich ein bis zwei Ferienwohnungen. Zweitwohnungen sind nur vereinzelt vorhanden. Der Anteil an Dauerwohnungen ist in diesem Bereich der höchste in Bengersiel.

Zukünftig soll in diesem Bereich das Dauerwohnen im Vordergrund stehen. Bengersielern und Hinzugezogenen soll es ermöglicht werden, hier dauerhaft zu wohnen und Nachbarschaften zu pflegen. Daher soll jedes Gebäude dauerhaft bewohnt werden. Zur Finanzierung des Hauses sollen zwei weitere Wohneinheiten entstehen können. Ziel ist es, die bestehenden Strukturen entsprechend zu sichern, sodass 40 % der Geschossfläche für die Nutzung als Dauerwohnraum eingefordert werden soll. Der Dauerwohnraum soll langfristig erhalten bleiben, 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 gefördert werden. Zweitwohnungen sollen jedoch 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 Bengersiels 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. 13 gehört nach dem Gesamtkonzept zu den Gebieten, in dem eine Mischnutzung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen auf dem gleichen Grundstück stattfindet. Hier soll ein Prozentsatz an der Geschossfläche für Dauerwohnen eingefordert werden. Ferienwohnungen 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.

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 m² nicht überschreitet. Das Plangebiet hat eine Größe von 20.037 m². Insgesamt weisen die Sonstigen Sondergebiete eine Größe von 16.316 m² auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 6.526 m². Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von 6.526 m² liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². 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 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 befindet sich eine Hauptleitung. Diese wird als nachrichtliche Übernahme mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des OOWV in den Bebauungsplan übernommen.
- 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.
 - 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 einwandfreie 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 Landesstraße 5 „Westbense“ und ist bereits voll erschlossen und teilweise bebaut.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein Lärmschutzwall entlang der „Hauptstraße“ sowie entlang der „Westbense“ zum Schutz des Gebiets vor Lärmimmissionen festgesetzt. Dieser ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden und wird auch in die erste Änderung übernommen.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird keine weitere Verdichtung ermöglicht, sodass von einer zusätzlichen Versiegelung über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Es kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch die Bebauung der freien Grundstücke und die damit für Natur und Landschaft zu erwartenden Beeinträchtigungen im Einzelfall, z.B. bei betroffenen Althölzern die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, so dass ein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegt. Derzeit ist davon jedoch nicht auszugehen.

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**

Beeinträchtigungen der Wasserwirtschaft werden nicht erwartet, da zusätzliche Versiegelungen über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht ermöglicht werden.

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Art und Maß 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 SO₁ und SO₂ „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“

Die Sonstigen Sondergebiete dienen 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
- Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:
- 1.1.3 Räume für freie Berufe
- 1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO wird gem. § 11 BauNVO festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens 40 % 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 Treppenträume 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 Dauerwohnungen und Ferienwohnungen 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 40 % 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 40 % der Geschossfläche für Wohnungen eingefordert, da ein geringerer Prozentsatz nicht zielführend wäre. Dann wäre zu befürchten, dass viele kleine Wohnungen entstehen, die insbesondere für Familien mit Kindern 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.

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 Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Die Traufhöhen werden am unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks gemessen. Sie dürfen bei einhüftiger Bauweise das Maß von 5,20 m, mit Ausnahme der Dachaufbauten, nicht überschreiten.
- 2.2 Bei Nebengebäuden einschließlich Garagen wird die Traufhöhe auf max. 3,00 m festgesetzt.
- 2.3 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.
- 2.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und entsprechen den Gegebenheiten der Örtlichkeit.

4.2 Nebenanlagen und Garagen

- 4.1 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie innerhalb der Bauverbotszone sind sie jedoch unzulässig.
- 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze haben zur Eingrünung in den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, wenn diese Grenze an öffentliche Verkehrsflächen bzw. Grünflächen anschließt.
- 4.3 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 wurden lediglich Festsetzungen zur Materialverwendung von Nebenanlagen getroffen. Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen, sollen Nebenanlagen jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen werden. Zu den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen ist daher auch Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

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.

4.5 Zulässige Anzahl der Wohnungen

3.1 Im gesamten Sondergebiet sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Festsetzung regelt die Anzahl der Wohnungen bzw. Ferienwohnungen in Wohngebäuden und wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die zulässige Anzahl der Wohnungen oder Ferienwohnungen wird dabei auf das Wohngebäude bezogen.

4.6 Bauweise

5.1 Es gilt die abweichende Bauweise. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude maximal 18,0 m betragen. Garagen und Nebenanlagen sind auf die Gesamtlänge nicht anzurechnen.

5.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Errichtung von Einzelhäusern bestehend aus Baukörpern mit mehreren zusammengefügt, selbständig nutzbaren Gebäuden ist nicht zulässig.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um zu vermeiden, dass durch Grundstückszusammenlegung Baukörper entstehen, die sich in die vorhandenen Strukturen nicht einfügen. Die maximale Gebäudelänge wurde aus dem Bestand abgeleitet. Zudem sollen nur Einzelhäuser und keine Doppel- oder Reihenhäuser entstehen können. Diese sind für dies Gebiet untypisch und werden daher ausgeschlossen.

4.7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Wall mit einer Höhe von mindestens 1,5 m bis höchstens 2 m über Oberkante der Fahrbahn der L 5 anzulegen.

6.2 Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ist auch in der Örtlichkeit vorzufinden.

4.8. Gewässerräumstreifen - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7.1 Die gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Esens belastet. Der Grabenräumstreifen ist von festen Bauten jeglicher Art freizuhalten, ebenfalls sind hier Bäume und Gehölze unzulässig. Tätigkeiten im Rahmen der Grabenunterhaltung sind auf diesen Flächen zulässig.

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ist auch in der Örtlichkeit vorzufinden.

4.9. Wasserleitung

8.1 Die gekennzeichnete Wasserleitung ist einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens zu beachten. Es dürfen hier keine tiefwurzelnden Gehölze verwendet werden.

Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ist auch in der Örtlichkeit vorzufinden.

4.10 Baugrenzen

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

4.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Diese Festsetzungen zu den Verkehrsflächen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsbebauungsplan 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 6.00 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 1,00 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 1,00 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.

5.2 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. Altlasten

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

3. Verkehrslärm

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

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone

Gemäß Niedersächsischen Straßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

2. Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtgebiet	20.037 m²
Sonstige Sondergebiete SO	16.316 m ²
davon Erhalt von Bäumen und Sträuchern	749 m ²
Verkehrsflächen	3.129 m ²
Grünflächen (öffentlich)	357 m ²
Wasserfläche	235 m ²

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als Anlage beigefügt.

Esens, den

.....

Bürgermeisterin

Anhang

- Bestandsanalyse
- Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsbereiche
- Entwicklungsziele