



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019
Verwaltungsausschuss	11.06.2019
Rat der Stadt Esens	17.06.2019

Betreff:	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Taddigshörn" der Stadt Esens mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: - Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen, öffentlichen, der ersten und zweiten erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss - Herbeiführung der Rechtskraft
-----------------	--

Sachverhalt:

Die Stadt Esens verfolgt mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“ – 3. Änderung das Ziel, Ferienwohnungen und Dauerwohnen in der Siedlung Taddigshörn in Benersiel planungsrechtlich abzusichern.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde am 06.02.2017 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Esens gefasst.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 27.02.2017 - 14.03.2017 sowie eine öffentliche Auslegung vom 18.07.2017 - 21.08.2017 wurden durchgeführt. Zusätzlich fanden zwei Bürgerinformationsveranstaltungen in Benersiel statt, in der der Bebauungsplan vorgestellt und Anregungen aufgenommen wurden.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen, insbesondere aus der Öffentlichkeit, ein. Diverse Anregungen betrafen die Festsetzung von Ferienhausgebieten gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Eigentümer monierten, dass eine Änderung von Ferienwohnungen zu Dauerwohnungen zukünftig nicht möglich ist. Aufgrund von diesen Stellungnahmen wurden die Bebauungspläne überarbeitet und statt Ferienhausgebiete, Gebiete nach § 11 BauNVO - Sonstige Sondergebiete „Touristische Wohngebiete“ mit der Beschreibung: „Die Sonstigen Sondergebiete dienen überwiegend der

Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften, aber auch dem Wohnen.“ festgesetzt. Ferienhäuser, Ferienwohnungen sowie Wohngebäude und Wohnungen sind in diesem Gebiet zulässig.

Während der erneuten Auslegung vom 18.12.2017 – 09.01.2018 wurde die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger über die Änderungen informiert. Ebenfalls fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 18.12.2017 in Bengersiel statt. Während der erneuten Auslegung durften Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB abgegeben werden. Im Zuge der erneuten Auslegung wurden Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingereicht. Der Bebauungsplan wurde daraufhin erneut überarbeitet.

Die Überarbeitung betraf die folgenden Bereiche des Bebauungsplans Nr. 7 „Taddigshörn“ – 3. Änderung:

- Reduzierung der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken Taddigshörn Nr. 270-273.
- Festlegung einer Bauverbotszone im südlichen und westlichen Bereich von Taddigshörn zur Abschirmung des Landschaftsschutzgebietes LSG 25 II und Vogelschutzgebiet V 63 vor Beeinträchtigungen.
- Vergrößerung des Baufensters SO3 und Änderung der örtlichen Bauvorschrift in diesem Bereich.
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften: „Zur Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00m oder Gartenzäune bis max. 1,20m Höhe zulässig. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen“ und „Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Carportanlagen, Wintergärten und Gartenhäuser“.

Da der Bebauungsplans Nr. 7 „Taddigshörn – 3. Änderung“ erneut überarbeitet werden musste, wurde der Bebauungsplan zum zweiten Mal erneut öffentlich ausgelegt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 25.02.2019 die zweite erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die Dauer der zweiten erneuten Auslegung wurde auf zwei Wochen verkürzt und fand in der Zeit vom 11.03.2019 bis 26.03.2019 statt. In dieser Zeit durften Anregungen nur zu den ergänzten Teilen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vorgebracht werden.

Die im Zuge der zweiten erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führen lediglich zu redaktionellen Änderungen, so dass keine erneute Auslegung erfolgen muss.

Über die in der Anlage vorliegenden Anregungen und Hinweise aus den insg. vier Beteiligungsverfahren ist abschließend untereinander und gegeneinander abzuwägen und der Satzungsbeschluss zu fassen.

Die Abwägung der Stellungnahmen aus den vier genannten Beteiligungsverfahren sowie gesondert die Abwägung der Stellungnahmen von der zweiten erneuten Auslegung, die Begründung sowie die Planzeichnung sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, der erneuten Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB sowie der zweiten erneuten Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Taddigshörn“ vorgebrachten Stellungnahmen wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit dem in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft. Der Rat der Stadt Esens stimmt den aufgeführten Abwägungen der Stellungnahmen sowie den jeweiligen Beschlussvorschlägen zu.

2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Taddigshörn“ der Stadt Esens mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) mit den textlichen Festsetzungen wird gem. § 10 BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird mit der Einleitung der für das Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 nach § 10 BauGB erforderlichen Schritte beauftragt.
4. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Esens, den 29.05.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01 - Planzeichnung
- 02 - Begründung
- 03 - Zusammenfassende Abwägung der Stellungnahmen
- 04 - Abwägung der Stellungnahmen