

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 101 „Hotel Aquantis Bensorsiel“

Ortsteil Bensorsiel

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Mai 2019

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
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2.1	Planungsanlass	5
2.2	Grundsätzliche Ziele	6
2.3	Entwicklungskonzept	6
2.2	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	9
2.3	Verfahren	9
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	10
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	10
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	10
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
3.2	Relevante Belange für die Abwägung	11
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Höhe baulicher Anlagen	14
4.6	Baugrenzen	15
4.7	Bauweise	15
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	15
6.	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
6.1	Hinweise	16
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	17
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	17
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	17
7.2	Ver- und Entsorgung	17
7.3	Daten zum Verfahrensablauf	18
ANHANG		<u>18</u>

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 der touristischen Infrastruktur sowie zur Sicherung des Dauerwohnens in den zentralen Bebauungsplänen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dem vorhandenen und gewollten Gebietscharakter anzupassen. Insgesamt wurden sechs Bebauungspläne im Ortszentrum von Bensorsiel geändert.

Die Stadt Esens beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 das bestehende Hotelobjekt umfassend zu sanieren und an die heutigen Anforderungen der Gästebeherbergung anpassen zu können. Dies betrifft zum einen die Erweiterung/Änderung des Nutzungsspektrums, als auch die geringfügige Anpassung der Traufhöhen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 101, 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 des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6.000 m² und erfasst den östlichen Teil des Flurstücks 427/4. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet aus dem Übersichtsplan.



Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereiches

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Im Landesraumordnungsprogramm LROP wurde unter 1.3 „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 abwägende 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 Sonderbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Taddigshörn“, 2. Änderung. Für den Geltungsbereich ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ festgesetzt. Im Erdgeschoss sind Läden, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften sowie Kureinrichtungen zulässig. Im II. bis V. Obergeschoss ist eine Hotelnutzung zulässig. In dem darüber liegenden VI. Vollgeschoss sind Betriebswohnungen und Café-Nutzungen zulässig.

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5. Das Grundstück staffelt sich in vier unterschiedliche Bereiche zulässiger Anzahl an Vollgeschossen: Für den überwiegenden Anteil ist ein Vollgeschoss zulässig. Für kleinere Teilbereiche ist maximal eine vier-, fünf- oder sechsgeschossige Bebauung zulässig. Die Traufhöhen sind ebenfalls entsprechend der Vollgeschosse gestaffelt. Diese dürfen maximal 13,5 m, 17,0 m bzw. 20,0 m betragen. Zudem gilt die geschlossene Bauweise.

Des Weiteren beinhaltet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 neben Verkehrs- und Versorgungsflächen, Grünflächen, Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu Leitungsrechten und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen. Zudem enthält der B-Plan örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Außenwandflächen, Nebenanlagen und Garagen sowie zur Einfriedung.

Nebenanlagen und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den festgesetzten Stellplatzflächen angeordnet werden. In den Vorgärten sind diese Anlagen nicht zulässig. Je Hauptgebäude ist eine Nebenanlage zulässig; hierzu zählen auch Garagen.

1.6 Beschreibung des Plangebietes¹

Das Plangebiet liegt im westlichen Abschnitt des Nordseeheilbades Bengersiel, westlich der Straße Taddigshörn und südlich der Straße Taddigsweg. Das Plangebiet selbst ist durch Hotel- und Kurgebietsnutzungen geprägt. Das Hotel wurde in den 1970er errichtet und leistet seit dem einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des Tourismus in Bengersiel.

Die angrenzenden Bereiche sind durch eine Mischung aus Ferienwohnungen und Zweitwohnungen geprägt. Vereinzelt sind dort auch Dauerwohnungen vorhanden. Den höchsten Anteil nimmt jedoch die Vermietung von Ferienwohnungen ein.

Im südlichen Anschluss an das derzeit bestehende Hotel Aquantis und nordöstlich der Straße Taddigshörn befindet sich ein Abschnitt mit mehrgeschossigen Gebäuden und mehreren Wohneinheiten. Die Gebäude beinhalten ausschließlich Ferienwohnungen. Die Fläche gegenüber dem Hotel Aquantis wird als Hotel-Parkplatz genutzt. Daran schließt ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung (Verwaltung der Ferienhausvermietung) an.

Im Südwesten ist am Taddigshörn eine kleinteilige eingeschossige Reihenhausbauung mit überwiegend Ferienwohnungen vorhanden. Wohnungen als Dauer- und Zweitwohnsitz sind nur vereinzelt vorhanden. Im Südosten befindet sich an der Straße Taddigshörn eine kleinteilige eingeschossige Bauung mit Einzelhäusern, die eine Mischung aus Ferienwohnungen, Hauptwohnungen und Zweitwohnungen beinhaltet. Der Anteil an Ferienwohnungen überwiegt gegenüber den Dauer- und Zweitwohnungen. Der Hauptanteil mit Dauer- und Zweitwohnungen befindet sich am südlichen Bereich der Straße Taddigshörn.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass

Das Hotel Aquantis, sowie die angrenzenden südlichen Bereiche wurden um 1970er unter dem Gesichtspunkt der „Erholung“ entwickelt und bebaut. Ziel der Planung war es bereits damals gewesen, die touristische Entwicklung des Ortes Bengersiel zu fossilieren und den Gästen vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. Nicht nur das Plangebiet, sondern der gesamte Ort Bengersiel hat sich zu einem Ferienort entwickelt. Der Tourismus stellt die wichtigste Einkommensquelle dar, so dass die Fortbestehung und die Weiterentwicklung entsprechend gesichert werden soll.

Mittlerweile entspricht das Hotel jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies betrifft zum einen den generellen baulichen und energetischen Zustand, aber insbesondere auch dem Service- und Übernachtungsangebot. Zugenommen hat vor allem der Anspruch der Gäste an

¹ siehe Karte Bestandanalyse

eine gehobene Ausstattung sowie mehr Komfort. Dazu zählt bspw. auch Tee, Kaffee oder kleinere Speisen auf dem Zimmer zubereiten zu können. Das bestehende Hotel soll daher umfassend saniert und an die sich wandelnden Bedürfnisse angepasst werden, um auch zukünftig attraktive Unterkünfte anbieten zu können.

Neben einer zeitgerechten, funktionalen Anpassung des Hotels, soll auch das äußere Erscheinungsbild an die heutigen Bauformen und –Farben angepasst werden. Dafür ist sollen die örtlichen Bauvorschriften geringfügig erweitert werden.

2.2 Grundsätzliche Ziele

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

- Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der touristischen Infrastruktur,
- 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.

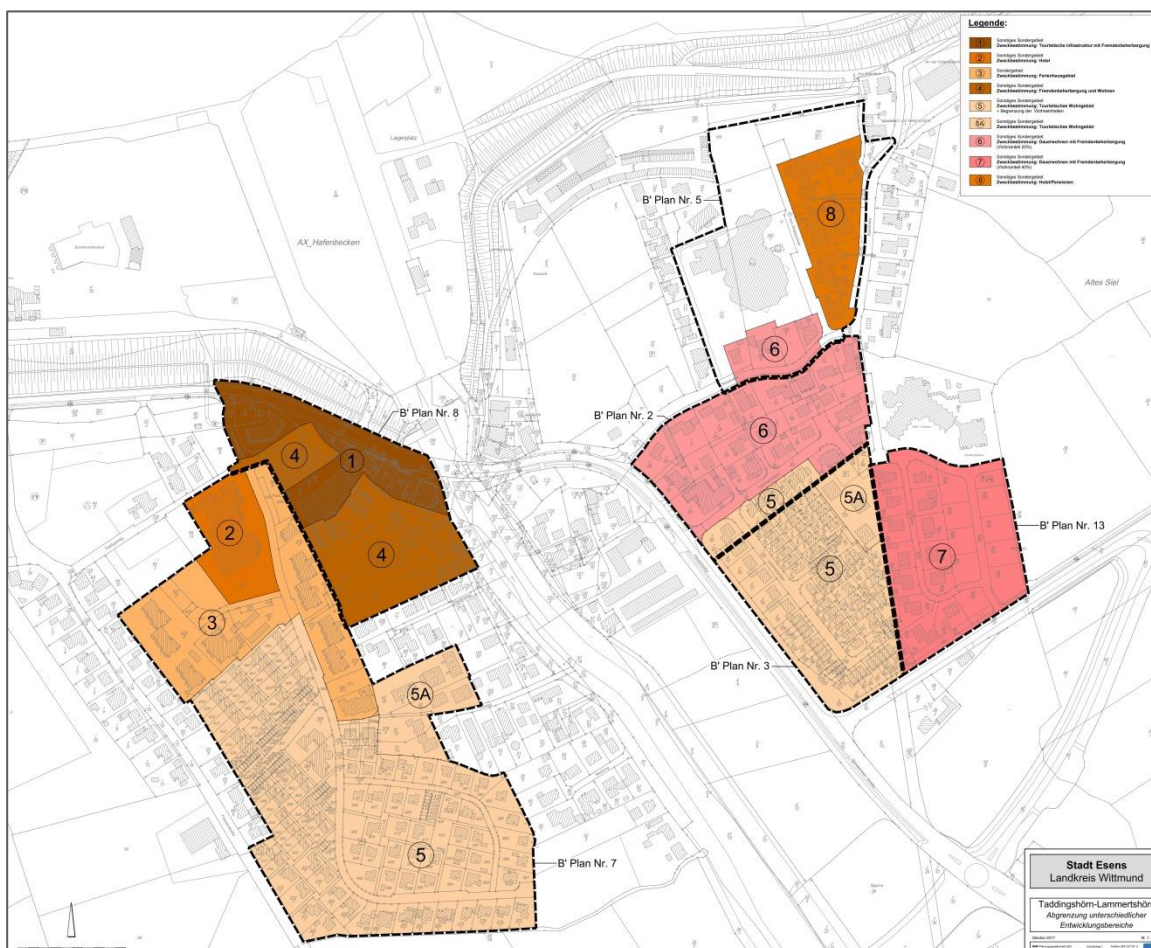


Abbildung 2: Entwicklungskonzept Bensorsiel, siehe Anhang

Für die einzelnen Teilbereiche ist folgende Entwicklung vorgesehen:

Lage / Bezeichnung	Festsetzung / zulässige Nutzung
Entwicklungsbereich 1	Sonstiges Sondergebiet 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	Sonstiges Sondergebiet Touristisches Wohngebiet

und 5A	Ferienwohnungen und Ferienhäuser Wohnungen Kleine Läden als ergänzende Nutzung Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung Räume für freie und der Gesundheit dienenden Berufe
Entwicklungsbereich 6	Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung Ferienwohnungen Beherbergungsbetriebe Dauerwohnungen und Zweitwohnungen (Geschossflächenanteil 20 %) Schank- und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzung
Entwicklungsbereich 7	Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung Dauerwohnungen (Geschossflächenanteil 40 %) Ferienwohnungen
Entwicklungsbereich 8	Sonstiges Sondergebiet Hotel/Pensionen Beherbergungsbetriebe Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung

Die Untersuchungsbereiche in Bensorsiel 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 und 5A** ist ein Mix aus Ferienwohnungen und Dauer- sowie Zweitwohnungen 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 des Bebauungsplanes Nr. 101 liegt im Entwicklungsbereich Nr. 2. Dieser ist durch die Hotelnutzung geprägt. Im Erdgeschoss befinden sich ergänzende gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel), Kureinrichtungen und gastronomische Nutzungen. Das Hotel verfügt über sechs Vollgeschosse.

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 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 Plangebiete in der Ortslage Bengersiel 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 dieses Bebauungsplanes Nr. 101 gehört nach dem Gesamtkonzept zu den Gebieten, die hohe Anteile an Ferienunterkünften (Hotelzimmer) aufzeigen. Diese sollen auch zukünftig gesichert und erhalten werden. Dadurch ergibt sich das Erfordernis, das Plangebiet an die heutigen Anforderungen anzupassen.

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 6.156 m². Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von 6.156 m² liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Insgesamt werden in Bengersiel sechs weitere Bebauungspläne in engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Grundflächen dieser Bebauungspläne mitzurechnen. Ziel der Änderung der sechs B-Pläne ist

die Absicherung von Ferienwohnen und Dauerwohnen, wodurch die Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich wurde. Zusätzliche Baufelder oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl wird nur vereinzelt ermöglicht. Lediglich wird die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die den Bestand absichert, angepasst. Somit werden keine Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt, den Wasserhaushalt etc. erwartet, sodass in diesem Fall, trotz der Kumulation der Flächen im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, die Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Esens führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB durch.

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 statt. Es wurden keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB fand vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 statt. Es wurden folgende Anregungen und Hinweise abgegeben:

- Der nördliche Bereich des Gebietes liegt auf einer Wurt. Wurten stehen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unter Schutz. Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen (Landkreis Wittmund und Ostfriesische Landschaft).
 - Alle Erdarbeiten werden somit archäologisch begleitet. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung unter den Hinweisen ergänzt
- Die in der vorgelegten Planung dargestellte südliche Begrenzung der Deichschutzzone ist überholt (Landkreis Wittmund).
 - Der aktuelle Verlauf der Deichschutzzone wird redaktionell angepasst. Damit befindet sich die Deichschutzzone außerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenze wird entsprechend der anderen Bereiche auf 5,0 m angeglichen.
- Die Aussagen zu den umliegenden „Natura 2000-Gebieten“ sollten ergänzt werden (Landkreis Wittmund).
 - Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 3.2 redaktionell ergänzt.
- Bei einer eventuellen Entfernung von Bäumen mit Habitaten ist grundsätzlich durch eine fachkundige „ökologische Baustellenbetreuung“ eine Kontrolle auf mögliche Quartiere für Höhlenbrüter oder Fledermäuse vorzunehmen.
 - Der Hinweis wird unter Kapitel 3.2 der Begründung redaktionell ergänzt.
- In den einzelnen Planungsbereichen stehen als Baugrund organische und biogene Lockergesteine an, die aufgrund ihrer sehr geringen Tragfähigkeit bei Bauvorhaben

besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung). Es ist eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach den allgemeinen Vorgaben erforderlich (LBEG).

- Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell auf der Planzeichnung unter den Hinweisen ergänzt. Die Erkundung hat bei Neubauvorhaben zu erfolgen.
- Hinweise auf Leitungen und deren Schutzanforderungen (OOWV; EWE Netz GmbH, Vodafone GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH).
 - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung beachtet.
- Eine vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung kann nur erteilt werden, wenn keine Veränderung des dargestellten Gebäudegrundrisses vorgenommen werden (LGLN, Regionaldirektion Aurich).
 - Eine Veränderung des Erdgeschossgrundrisses ist derzeit grundsätzlich nicht vorgesehen. Die Anfertigung einer neuen geometrisch einwandfreien Planunterlage ist daher nicht erforderlich.
- Die vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet, daher besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel (LGLN, Regionaldirektion Hameln – Hannover).
 - Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Bei den Baumaßnahmen wurden keine Anzeichen auf Kampfmittel entdeckt. Daher geht die Stadt Esens von keiner Kampfmittelbelastung aus. Der Bauherr ist verantwortlich für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstücks. Er ist deshalb verpflichtet - vor Baubeginn im Zuge der Genehmigungsplanung - entsprechende regelgerechte Untersuchungen zur Belastung des Baubereichs mit Kampfmitteln zu veranlassen. Eine Luftbildauswertung ist bei Bedarf vom Bauherren/Eigentümer zu beantragen.

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

Die Art der baulichen Änderung ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 nicht. Die Stadt Esens geht daher davon aus, dass sich der Schutzanspruch nicht ändert und eine Verträglichkeit dadurch auch zukünftig gewährleistet ist.

Das Plangebiet liegt in der Nähe zu der Landesstraße 6 und ist bereits erschlossen und vollständig bebaut. Durch die Planung ändert sich weder die tatsächliche Nutzung, noch das Verkehrsaufkommen.

Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 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 bestehende Riegelbebauung entlang der L 5 sowie den bereits vorhandenen Ferienwohnungen zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße geht die Stadt Esens davon aus, dass die Orientierungswerte für ein Sondergebiet „Hotel“ im Plangebiet eingehalten werden und Lärmfestsetzungen daher nicht erforderlich werden.

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird im Rahmen der Innenentwicklung eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Diese führt nur durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche in sehr 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 Althölzern 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 gem. § 13 a (2) Nr.4 BauGB als vor der planungsrechtlich Entscheidung erfolgt und 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.

➤ Natura 2000-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Soweit ein Natura 2000-Gebiet in ein Schutzgebiet nach deutschem Recht überführt ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck des dazu erlassenen Schutzgebietes.

Nördlich des Plangebietes im Außendeichbereich beginnt ab etwa 500 m Entfernung das **EU-Vogelschutzgebiet V01 „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“** (EU-Kennzahl DE2210-401) und das **FFH-Gebiet 1 „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“** (EU-Kennzahl 2306-301). Sie sind nach deutschem Recht gemäß § 24 BNatSchG als **„Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“** (NLP NDS 1) geschützt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der besonderen Erhaltungsziele im Nationalpark² für die Lebensräume und Arten der

- Meeresgebiete,
- Wattgebiete einschließlich der Ästuare,
- Salzwiesen,
- Strände und Dünen,

² Gesetz über den Nationalpark „Niedersächsisches Wattenmeer“ vom 11. Juli 2001

- feuchten Dünentäler,
- Stillgewässer,
- des Grünlands, hier störungsarme Brut- und Rastgebiete für charakteristische Brut- und Gastvogelarten des Grünlands wie Uferschnepfe, Rotschenkel, Blässgans

sind auf Grund

- des räumlichen Abstands,
- der fehlenden Bedeutung des Plangebietes für charakteristische Brutvögel des Grünlands und der fehlenden Bedeutung für Gastvögel
- und der demnach nicht zu erwartenden Wechselbeziehungen

auszuschließen.

Binnendeichs in Entfernungen ab etwa 250 m beginnt das **EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“** (EU-Kennzahl DE2309-431).

Es ist in das **Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“** (LSG WTM 25)³ und in das **Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens im Bereich Bensorsiel“** (LSG WTM 26)⁴ überführt.

Besonderer Schutzzweck ist die Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands für die im Anhang I (Artikel 4 Absatz 1) der Richtlinie 2009/147EG aufgeführten und in den beiden LSG wertbestimmenden Arten Weißsterniges Blaukehlchen, Wiesenweihe, Goldregenpfeifer, Weißwangengans, Schilfrohrsänger, Großer Brachvogel und für die nach Artikel 4 Absatz 2 vorkommenden und hier wertgebenden Zugvogelarten Schilfrohrsänger, Großer Brachvogel, Lachmöwe, Sturmmöwe.

Erhebliche Beeinträchtigungen der hier wertbestimmenden Brut- und Rastvögel können im Hinblick auf die hier bereits vorhandenen Bebauung und auf Grund der fehlenden Bedeutung des Plangebietes für die genannten Arten und der damit fehlenden Wechselbeziehungen zwischen Plangebiet und Schutzbereich ausgeschlossen werden.

➤ **Wasserwirtschaft**

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

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Hotel Aquantis Bensorsiel“ werden die zulässigen Nutzungen erweitert, das Maß der baulichen Nutzung (Anpassung der Abgrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse) sowie die Bauweise angepasst. Außerdem werden die örtlichen Bauvorschriften geringfügig erweitert. Die übrigen Festsetzungen werden inhaltlich übernommen.

³ Vorordnung vom 30.09.2010 über das Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens im Bereich des Landkreises Wittmund“

⁴ Vorordnung vom 13.10.2016 über das Landschaftsschutzgebiet 25 II „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens im Bereich Bensorsiel, Samtgemeinde Esens, Landkreis Wittmund“

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird beibehalten. Die Zweckbestimmung „Kurgebiet“ wird durch die Zweckbestimmung „Hotel“ ersetzt.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dient überwiegend der Unterbringung von Gästen in einem Hotel.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel)

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe
- 1.1.4 Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Wellness)
- 1.1.5 Büroräume, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
- 1.1.6 Anlagen zur Freizeitgestaltung (Indoorspielplatz)
- 1.1.7 Tagungs- und Veranstaltungsräume
- 1.1.8 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

Das Plangebiet (Entwicklungsbereich 2) dient hauptsächlich der Unterbringung von Touristen in Hotels. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die Funktionalität des Hotels gewährleistet ist. Weitere Nutzungen, die dem Hotel zugeordnet und für den Betriebsablauf dringend erforderlich sind, wie z.B. eine Wäscherei, sind ebenfalls zulässig. Eine gesonderte Auflistung dieser Nutzungen ist nicht erforderlich, da sie stark untergeordnet und somit unter die generelle Nutzung „Hotel“ fallen.

Zur Erweiterung des Angebots des Hotels, sowie zur Aufrechterhaltung und Attraktivierung der (touristischen) Infrastruktur des Ortes Bensorsiel werden die ausnahmsweise aufgelisteten Nutzungen zugelassen, die eigenständig neben dem Hotel betrieben werden können. Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie sich weder in die vorhandenen Strukturen einfügen, noch einen unmittelbaren Mehrwert für das Hotel oder die angrenzenden Bereiche erzielen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,5 begrenzt. Diese Festsetzungen wurden aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird überwiegend übernommen, jedoch werden die Abgrenzungen der Vollgeschosse geringfügig verschoben und an den Bestand angepasst.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

In dem Sondergebiet werden die maximale Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.

- 2.1 Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich jeweils auf den Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (NHN). Dieser befindet sich

östlich des Geltungsbereiches in der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Taddigshörn und liegt 1,15 m üNNH.

- 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte.
- 2.4 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberster Bezugspunkt) und dem festgesetzten Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt), gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte.

Die Festsetzungen zur Trauf- und zur Gebäudehöhe wurden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. aus deren rechtskräftigen Änderungen übernommen. Allerdings wird die Traufhöhe für den IV-geschossigen Bereich von 13,5 m auf 14,5 m erhöht und für den V-geschossigen Bereich von 17,0 m auf 17,5 m. Die geringfügige Erhöhung der Traufhöhen ist erforderlich, da sich die Höhen im alten Bebauungsplan (Nr. 7) auf die Oberkante des Fertigfußbodens beziehen, in der Neuaufstellung beziehen sie sich über den Bezugspunkt von 1,15 m üNNH. Dadurch ergibt sich nur eine sehr geringfügige Erhöhung der Trauf- und Gebäudehöhen von wenigen Zentimetern bis Dezimetern. Von einer verträglichen Höhenentwicklung ist daher auszugehen.

4.6 Baugrenzen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein und werden aus dem Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung übernommen. Lediglich wird die Baugrenze nach Westen geöffnet, um eine durchgängige Bebauung auf dem Flurstück 427/4 zu ermöglichen.

4.7 Bauweise

Im Ursprungsplan wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese hat sich weder eingestellt, noch ist absehbar, dass sie sich zukünftig einstellen wird. Vielmehr entspricht der Bestand der abweichenden Bauweise. Daher wird auch die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten rot bis rotbraunem, anthrazit oder beigem Sicht- und Verblendmauerwerk oder als helle geputzte Fläche zu errichten. Zulässig sind die Farbtöne der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 1013 (Perlweiß), 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2004 (Feinorange), 2008 (Hellorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 7044 (Seidengrau), 7045 (Telegrau 1), 7046 (Telegrau 2), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun) für das Sicht- und Verblendmauerwerk. Für die geputzten Flächen helle Farben wie weiß, hellgrau oder beige Farbtöne zulässig, die entspricht den Farbtönen der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 9018 (Papyrusweiß), 9016 (Verkehrsweiß), 9010 (Reinweiß), 9003 Signalweiß, 9002 (Grauweiß), 7044 (Seidengrau), 7042 (Verkehrsgrau A), 1001 (Beige), 1014 (Elfenbein) und 1015 (Hellelfenbein).

Eine ergänzende Verwendung von anderen Materialien oder anderen Farben in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen, ist zulässig.

2. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch Gartenzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Außerdem darf von den Einfriedungen keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsplan übernommen und um die Farben 1013 (Perlweiß), 7044 (Seidengrau), 7045 (Telegrau 1), 7046 und (Telegrau 2) ergänzt. Die Ergänzung des Farbspektrums ist zum einen mit der angrenzenden Bebauung verträglich, zum anderen sollen auch moderne Farbtöne zugelassen werden, um auch eine gestalterische Attraktivität des Plangebiets zu gewährleisten.

Als Einfriedungen werden auch Gartenzäune zugelassen, um zum einen die bestehenden Einfriedungen im Nahbereich des Plangebiets aufzugreifen und zum anderen eine zeitgemäße Einfriedung zu ermöglichen.

6. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Hinweise

1. Denkmalschutz

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

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

2. Bau- und Bodendenkmalpflege

Der nördliche Bereich des Gebietes liegt auf einer Wurt. Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, zwingend erforderlich.

3. Altlasten

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

4. Geotechnische Erkundung

Bei Neubaumaßnahmen ist eine geotechnische Erkundung des Baugrundes erforderlich. Dabei sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

5. DIN-Normen

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Esens während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

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

Gesamtgebiet	6.156 m²
Sonstige Sondergebiete SO	6.156 m²

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:

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 (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:

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB sowie § 4a (3) BauGB:

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

Satzungsbeschluss durch den Rat:

Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 als Anlage beigelegt.

Esens, den

.....
Bürgermeisterin

.....
Stadtdirektor

Anhang

- Entwicklungsziele und Konzept für den Ortsteil Bengersiel