



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Samtgemeindeausschuss	12.10.2021
Ausschuss für Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Naturschutzangelegenheiten	25.11.2021
Samtgemeindeausschuss	25.11.2021

Betreff:	142. Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung von Sondergebietsflächen im Ortsteil Ostbense, Gemeinde Neuharlingersiel hier: - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Neuharlingersiel hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 die Aufstellung zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 12 „Reithalle und Pferdeboxen (keine Wohnungen)“ mit der neuen Bezeichnung „Ostbense am Deich“ beschlossen.

Das Gebäude Ostbense am Deich 1 in Ostbense liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Reithalle mit Pferdeboxen, keine Wohnungen“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reithalle und Pferdeboxen (keine Wohnungen)“ ausgewiesen.

Der Eigentümer plant den Verkauf des Gebäudes. Hierfür gibt es mehrere Interessenten. Diese Interessenten beabsichtigen das Hauptgebäude selbst dauerhaft zu bewohnen bzw. mit ergänzender Ferienwohnungsvermietung zu bewohnen. Daneben ist eine Tierhaltung geplant.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Neuharlingersiel lässt nur Betreiberwohnungen zu und die Reithalle ist nur für Pferde vorgesehen. Mit der Neufassung des Bebauungsplanes ist es Ziel der Gemeinde Neuharlingersiel, die Art der baulichen Nutzung als ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen, Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe“ auszuweisen und fünf Wohnungen, davon drei Ferienwohnungen, zuzulassen. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung

„Hobby- und Nutztierhaltung“ sollen Ställe, Reithalle, Nebengebäude und Freilaufflächen als zulässige Nutzungen festgesetzt werden (s. Anlage 1).

Nach Beurteilung des Landkreises Wittmund kommt ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB für diese Planung nicht in Betracht. Es handelt sich bei dem Vorhaben weder um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, noch um Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Somit ist ein zweistufiges Verfahren durchzuführen. Notwendig ist hierfür auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens.

Die zukünftig als Sondergebietsfläche SO1 (Sonstiges Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung: Ferienwohnen, Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe und als Sondergebietsfläche SO2 (Sonstiges Sondergebiet) mit der Zweckbestimmung: Hobby- und Nutztierhaltung geplanten Flächen stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens derzeit als Sondergebietsfläche SOR mit der Zweckbestimmung: Reithalle und Pferdeboxen (ohne Wohnungen) dar (s. Anlage 2).

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, wie in der anliegenden Planzeichnung dargestellt (s. Anlage 3).

Beschlussvorschlag:

1. Der Samtgemeindeausschuss beschließt die Aufstellung der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens, hier: Darstellung von Sondergebietsflächen im Ortsteil Ostbense, Gemeinde Neuharlingersiel.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Esens, den 17.11.2021	Abstimmungsergebnis:			
	Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	SGA	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(von Rahden, Tanja)</i>	SG-Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 12 (Stand Juli 2021)
- Anlage 2: Luftbild/FNP-Ausschnitt
- Anlage 3: 142. Flächennutzungsplanänderung (Stand Juli 2021)