



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Naturschutzangelegenheiten	15.02.2023
Samtgemeindeausschuss	09.03.2023

Betreff:	114. Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung einer Sonderbaufläche „Touristisches Wohnen,, im Bereich Taddigsweg/Friesenstraße in der Stadt Esens, Ortsteil Bensorsiel
-----------------	--

Sachverhalt:

Ein Vorhabenträger plant auf dem ehemaligen Campingplatzgelände im Bereich Taddigsweg/ Friesenstraße in Bensorsiel auf einer Fläche von ca. 1,2 ha die Errichtung von 33 Ferienhäusern / (Dauer-)wohnhäusern.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Esens hat das Projekt in seiner Sitzung am 10.11.2022 vorgestellt bekommen. Das Projekt wurde im Vergleich zu den vorherigen Planungen auf der Fläche positiv aufgenommen. Bedenken gab es insbesondere zur Erschließung der Anlage sowie zum Standort der Parkplätze. Die Parkplätze wurden vom Planungsbüro in den westlichen Bereich verschoben. Die Anbindung erfolgt nun auch über die Friesenstraße. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 „Taddigsweg/ Friesenstraße“ der Stadt Esens soll im kommenden Verwaltungsausschuss erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich am Taddigsweg Mischgebiet dar und soll für das gesamte Plangebiet in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Touristisches Wohnen geändert werden. Neben Ferienwohnungen und Ferienhäusern, sollen auch Wohnungen zugelassen werden, die zur dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Bensorsiel haben. Der Geltungsbereich der 114. Flächennutzungsplan- Änderung ist aus dem anliegenden Plan zu ersehen.

2017 wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet V 63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ für das nicht umgesetzte Projekt „Errichtung einer Ferien- und Fremdenbeherbergungseinrichtung am Taddigsweg in Bengersiel“ durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes auszuschließen sind. Für die vorliegende Planung ist diese FFH-Verträglichkeitsvorprüfung an den Bebauungsplan Nr. 19 anzupassen. Ebenso ist 2017 die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG für das nicht umgesetzte Projekt „Errichtung einer Ferien- und Fremdenbeherbergungseinrichtung am Taddigsweg in Bengersiel“ erarbeitet worden. Die UVP- Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter nur in sehr geringem Maße auftreten, die sich überwiegend auf das direkte Vorhabenumfeld beschränken. Mögliche Eingriffe sollten im Rahmen der Konfliktanalyse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan bewertet werden. Die UVP- Vorprüfung wird auf das nun vorliegende Projekt angepasst. Weitere Planunterlagen, wie der Umweltbericht mit Kompensationsmaßnahmen sowie das Oberflächenentwässerungskonzept mit Bodengutachten sind ebenfalls vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Samtgemeindeausschuss beschließt die Aufstellung der 114. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens, hier: Darstellung einer Sonderbaufläche „Touristisches Wohnen“ im Bereich Taddigsweg/ Friesenstraße in der Stadt Esens, Ortsteil Bengersiel. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. 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.
3. Anfallende Planungs- und Baukosten sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: ja, positiv *
 ja, negativ *
 nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ja * nein *

* Erläuterung siehe Begründung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 2 Abs. 4 BauGB verlangt für die Bauleitplanung eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In der noch zu erstellenden Begründung bzw. dem noch zu erstellenden Umweltbericht zur 114. FNP- Änderung wird sich mit den Klimaauswirkungen eingehend auseinandergesetzt.

Esens, den 04.02.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	SGA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	SG-Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Geltungsbereich der 114. FNP-Änderung (1)
- Geltungsbereich der 114. FNP-Änderung (2)
- Plan „Vogelperspektive“