

Stadt Esens

Fachbereich 3 - Bauen

Vorlagen-Nr.
ST/107/2017/1



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	28.11.2017
Verwaltungsausschuss	04.12.2017

Betreff:	Bebauungspläne der Stadt Esens - Benersiel 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lammertshörn" 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Lammertshörn" 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Taddigshörn" hier: Erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1, 2 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB)
-----------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Esens verfolgt mit der Überarbeitung der Bebauungspläne das Ziel, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in den Siedlungen Taddigshörn und Lammertshörn in Benersiel planungsrechtlich abzusichern.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.07.2017 bis zum 21.08.2017 statt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2017 gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Am 16.08.2017 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung in Benersiel durchgeführt. In dieser wurde deutlich, dass die Anwohner mit der derzeit getroffenen Festsetzung eines Ferienhausgebietes gem. § 10 BauNVO nicht einverstanden sind. Zwischen Ferien- und Dauerwohnungen soll flexibel gewählt werden.

Das Planungsbüro NWP hat seit dieser Veranstaltung an mehreren Seminaren teilgenommen sowie Kontakt zum Landkreis Wittmund aufgenommen. Hier wurde empfohlen, ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Ferienwohnungen und Dauerwohnungen wären somit zulässig und ein Wechsel möglich. Nachteil hierbei ist, dass der Stadt die Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung Benersiels genommen wird.

Dennoch empfiehlt auch die Verwaltung, wie bereits zur frühzeitigen Beteiligung geschehen, ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen.

Zusammenfassend sind folgende Änderungen zwischen dem Entwurf (öffentliche Auslegung) und dem hier vorliegenden erneuten Entwurf (für die erneute Auslegung) erfolgt:

Bebauungsplan Nr. 7 "Taddigshörn"

- Änderung des südlichen Bereiches (SO₁ und SO₆) von einem Sondergebiet für die Erholung gem. § 10 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Herausnahme des Flurstücks 64/13 aus dem Geltungsbereich (auf Anregung der Eigentümerin)
- Verkleinerung der überbaubaren Flächen (südlicher Bereich Taddigshörn): Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, dass ein 3,00 m breiter Streifen zur Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zum Schutz freigehalten werden soll, Aufnahme der Anforderungen der Bepflanzung des Schutzstreifens bei erforderlichen Neuanpflanzungen.
- Aufnahme des Hinweises zur geotechnischen Erkundung

Bebauungsplan Nr. 2 "Lammertshörn"

- Änderung des südlichen Bereiches (SO_{T1} und SO_{T2}) von einem Sondergebiet für die Erholung gem. § 10 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Aufnahme des Hinweises zur geotechnischen Erkundung

Bebauungsplan Nr. 3 "Lammertshörn"

- Änderung der Bereiche (SO₁ und SO₂) von einem Sondergebiet für die Erholung gem. § 10 BauNVO in ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Aufnahme des Hinweises zur geotechnischen Erkundung
- Aufnahme des Hinweises mit dem Verweis auf die geltenden örtlichen Bauvorschriften

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt, weshalb eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen ist. Die Dauer der erneuten Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. In dieser Zeit können Anregungen nur zu den geänderten Teilen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 u. 3 BauGB vorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der geänderten Entwürfe:

- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lammertshörn“
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“
- 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Esens, den 17.11.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Horst, Tanja)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Abwägung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lammertshörn"
 Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lammertshörn " (Erneuter Entwurf)
 Planzeichnung 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Lammertshörn"
 (Erneuter Entwurf)

Abwägung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Lammertshörn"
 Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Lammertshörn" (Erneuter Entwurf)
 Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Lammertshörn" (Erneuter Entwurf)

Abwägung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Taddigshörn"
 Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Taddigshörn" (Erneuter Entwurf)
 Planzeichnung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Taddigshörn" (Erneuter Entwurf)

Bestandsanalyse Taddigshörn-Lammertshörn
 Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsbereiche Taddigshörn-Lammertshörn
 Entwicklungsziele für Bengersiel