

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung „Lammertshörn“

Ortsteil Bensorsiel

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan

Oktober 2017

Erneuter 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
1.9	Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten	5
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
2.1	Planungsanlass	6
2.2	Grundsätzliche Ziele	6
2.3	Entwicklungskonzept	7
2.2	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	9
2.3	Verfahren	10
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....	11
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.....	11
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	12
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
3.2	Relevante Belange für die Abwägung.....	13
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.1.1	Sonstige Sondergebiete SO ₁ und SO ₂ „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ gem. 11 BauNVO	14
4.1.2	Sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet“ (SO _{T1} und SO _{T2}) gemäß § 11 BauNVO	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3	Nebenanlagen und Garagen	17
4.5	Zulässige Anzahl der Wohnungen	18
4.6	Bauweise.....	18
4.7	Baugrenzen	18
4.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
5.	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	19
5.1	Hinweise.....	19
5.2	Nachrichtliche Übernahmen	19
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	20
6.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
6.2	Ver- und Entsorgung	20
7.3	Daten zum Verfahrensablauf	21
ANHANG	22	

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

Die Stadt Esens beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lammertshörn“, die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und den heutigen Bedarfen gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Stadt dabei das Ziel, die Beherbergung von Touristen zu sichern, gleichzeitig aber auch einen prozentualen Anteil an der Geschossfläche für Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat eine Größe von 23.242 m² und erfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet aus dem Übersichtsplan.

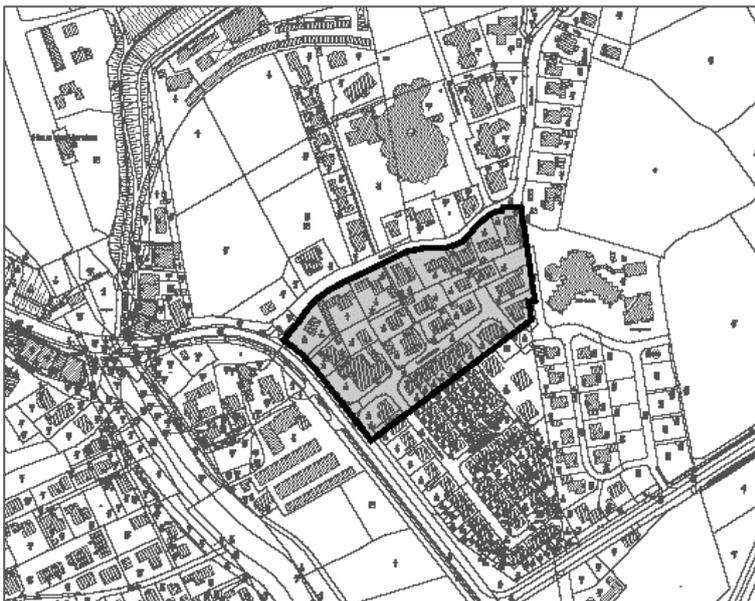


Abbildung 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Raumordnung

Das **LROP** Niedersachsen 2008 bzw. die Änderung 2012 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Im Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) wurde unter 1.4 „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 räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.

Im regionalen Raumordnungsprogramm **RROP** 2005 für den Landkreis Wittmund ist Benersiel 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 Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung an die Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 2 „Lammertshörn“ einschließlich der 1. bis 3. Änderung. Hier sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist überwiegend mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 und 0,5 in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Nur ein kleiner Teilbereich entlang der Hauptstraße ist zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die überbaubaren Flächen sind parallel zu den Erschließungsstraßen relativ großzügig festgesetzt und durch Baugrenzen definiert. Überwiegend gilt eine offene Bauweise, in einem Teilbereiche eine geschlossene Bauweise.

Zudem beinhaltet der Plan die Festsetzung von Verkehrsflächen.

1.6 Beschreibung des Plangebietes¹

Das Plangebiet liegt im östlichen Abschnitt des Nordseeheilbades Bengersiel an der Straße Lammertshörn, südlich der Seestraße und östlich der Hauptstraße. Dieser Abschnitt ist durch eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Mischung aus Ferienwohnungen, Zweitwohnungen und Dauerwohnungen geprägt. Dabei sind diese Nutzungen teilweise in separaten Gebäuden untergebracht, teilweise gibt es aber auch Gebäude mit einer Dauerwohnung und ein bis zwei Ferienwohnungen.

An der Hauptstraße ist ein Hotel mit Gastronomie und eine Pension vorhanden. Östlich an das Plangebiet grenzt das Kurheim.

Randlich ist das Plangebiet teilweise durch Gehölzpflanzungen eingefasst. Die unbebauten Grundstücksflächen werden vorwiegend als Scherrasen (GR)² gepflegt. Sie sind häufig durch Schnitt-, bzw. Zierhecken (BZH) und Einzelbäume (HB) gärtnerisch gestaltet.

1.9 Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung³ ergibt die für die Wohnnutzung und die Gästebeherbergung folgende Situation:

- Eine **Wohnnutzung** ist durch eine Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet und wird durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt, in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.
- **Zweitwohnungen** unterscheiden sich von Ferienwohnungen dadurch, dass der Eigentümer bzw. Mieter seinen dort häuslichen Wirkungskreis – wenn auch nur vorübergehend- unabhängig gestaltet und die Wohnungen nicht zum Zweck der Erzielung von Einkünften an wechselnde Feriengäste vermietet werden.
- In **Beherbergungsbetrieben** werden Räume einem ständig wechselnden Gästekreis zur Verfügung gestellt, ohne dass diese ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Zu den Beherbergungsbetrieben gehören i.d.R. Hotels, Pensionen, Gästehäuser und Gebäude mit Fremdenzimmern.
- **Ferienwohnungen und Ferienappartements** werden zur Nutzung von einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt. Ferienwohnungen und Ferienappartements sind zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt. Sie gehören nach der Novelle des BauGB und der BauNVO (Mai/Juli 2017) den nicht störenden Gewerbebetrieben sowie den Betrieben des Beherbergungsgewerbes an. Gemäß § 13 a BauNVO sind Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten nun ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Hauptnutzung (Dauerwohnen) in der Anzahl deutlich untergeordnet sind.

¹ siehe Karte Bestandanalyse

² In Klammern jeweils Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2016)

³ OVG Lüneburg, Beschluss v. 18.07.2008 - 1 LA 203/07
 OVG Oldenburg, 14.02.2013 Az: 4 A 3211/09
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 22.11.2013 - 1 LA 49/13
 OVG Lüneburg, Beschluss v. 12.12.2013 - 1 LA 123/13
 VG Schwerin, Beschluss v. 20.12.2012 - 2 A 621/11
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 28.12.2007 – 3M 190/07
 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19.11.2008 – 3K 2/07

- Nach Auswertung der derzeitigen Rechtslage empfiehlt sich für die Sicherstellung der Ferienwohnanteile im Zusammenhang mit einer Dauerwohnnutzung die Ausweisung von **Sonstigen Sondergebieten** gemäß § 11 BauNVO.
- **Sondergebiete für die Erholung** gemäß § 10 BauNVO kommen dann in Frage, wenn Schwerpunkt die Erholungsnutzung ist und die Wohnnutzung deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Betreiberwohnungen und keine eigenständige Wohnnutzung.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungsanlass

Das Plangebiet wurde Ende der 1970er Jahre unter dem Gesichtspunkt der „Erholung“ entwickelt und bebaut. Ziel der Planung war es bereits damals gewesen, dort eine Mischung aus Wohn- und Ferienhausbebauung zu erzielen. Es sollten sowohl Feriengäste für einen befristeten Zeitraum zur Erholung in dem Gebiet untergebracht werden, als auch dauerhaft gewohnt werden. Bis heute ist diese Mischung erhalten.

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.

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wird die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13a BauNVO abgesichert. Ferienwohnungen werden mit nicht störenden Gewerbebetrieben und kleinen Beherbergungsbetrieben gleichgesetzt. Damit wären Ferienwohnungen im Plangebiet bei Beibehaltung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um ein Gebiet, in dem das Ferienwohnen und das Dauerwohnen gleichwertig vorhanden ist.

Dem Ferienwohnen kommt ein prägender Anteil zu, so dass es sich nicht mehr um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, sondern eher um eine Mischung der beiden Nutzungen. Die Grundstückseigentümer wären mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in der Möglichkeit der Vermietung von Ferienwohnungen beschnitten. Außerdem soll – für Teilbereiche – das Dauerwohnen gesichert werden. Um die vorhandenen Strukturen von Dauerwohnen mit touristischer (Privat-) Vermietung zu sichern, ergibt sich für die Stadt Esens ein Planungserfordernis.

2.2 Grundsätzliche Ziele

Die Stadt Esens verfolgt mit der vorliegenden Planänderung 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. In Einzelnen ergeben sich hieraus folgende grundsätzliche Ziele:

- Planungsrechtliche Absicherung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen durch entsprechende Sondergebiete gemäß §11 BauNVO,
- Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der touristischen Infrastruktur,
- Sicherung / Steuerung von Dauerwohnungen zur Sicherung einer verträglichen Mischung,
- 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.

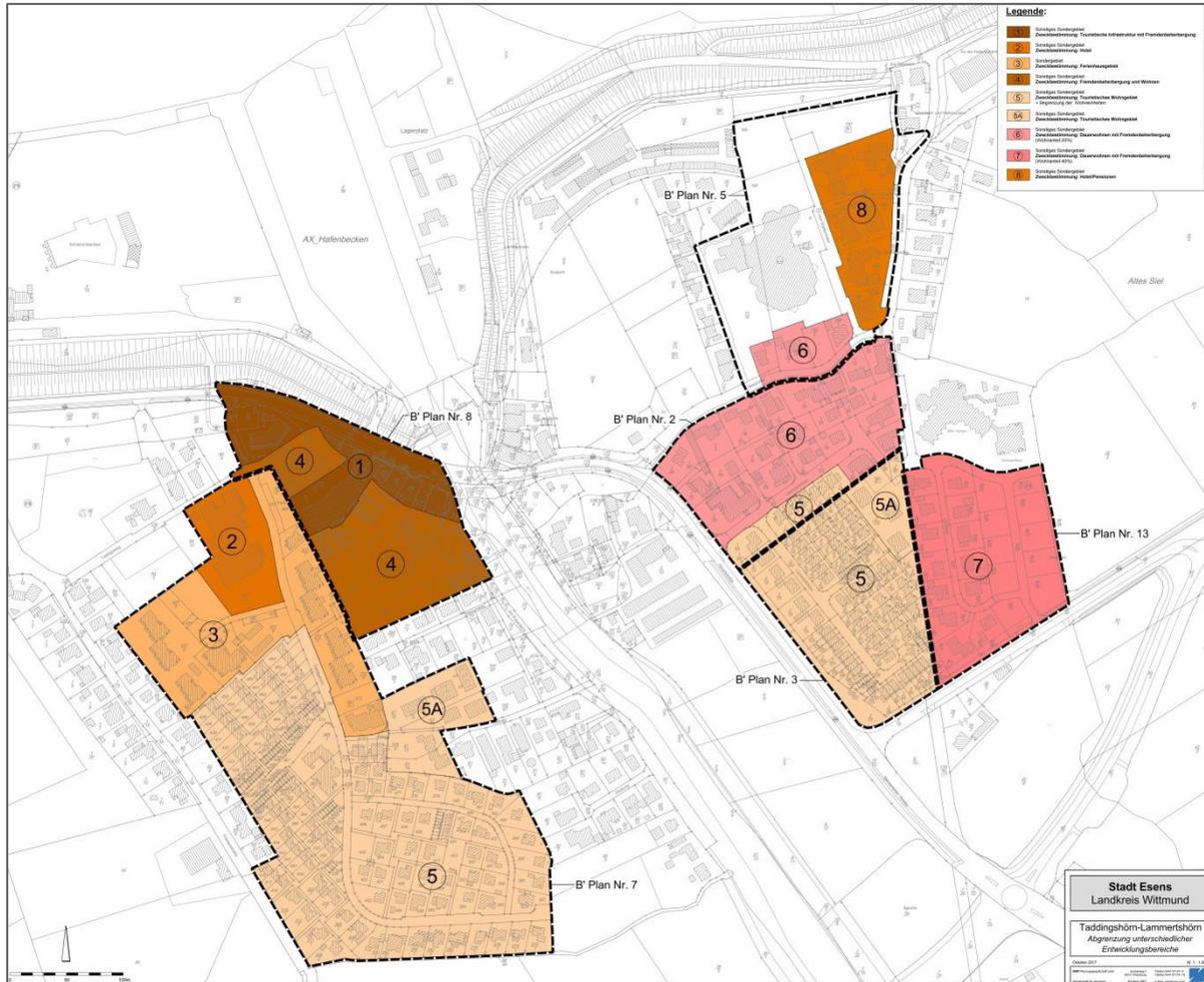


Abbildung 2: Entwicklungskonzept Bensersiel, siehe Anhang

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 und 5A	5	Sonstiges Sondergebiet Touristisches Wohngebiet Ferienwohnungen und Ferienhäuser Wohnungen Kleine Läden als ergänzende Nutzung Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
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 Bengersiel 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet die Entwicklungsbereiche Nr. 5 und Nr. 6.

Der südöstliche Bereich der 4. Änderung ist dem Entwicklungsbereich Nr. 5 zugeordnet. Dieser ist durch eingeschossige Satteldachbauten als Reihenhäuser geprägt. Je Wohngebäude befindet sich eine Wohneinheit, die überwiegend als Ferienwohnung genutzt wird. Außerdem befinden sich dort auch Dauerwohnungen und/oder Zweitwohnungen. Seit der Entwicklung dieses Gebietes besteht ein Nebeneinander zwischen Ferien- und Dauerwohnnutzungen.

Zukünftig soll der bestehende Charakter als Gebiet für die Erholung sowie des Wohnens weiter forciert werden. Ferienwohnungen und Ferienhäuser sollen sich hier weiter entwickeln können, gleichzeitig soll das dauerhafte Wohnen ermöglicht werden, um das Gebiet dauerhaft zu beleben. Aufgrund des bestehenden Nebeneinanders beider Nutzungen wird auch zukünftig von einer verträglichen Mischnutzung mit einem vergleichbaren Störgrad ausgegangen.

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches umfasst den Entwicklungsbereich Nr. 6. Dieser ist überwiegend durch Dauerwohnungen und Ferienwohnungen geprägt. Diese Nutzungen finden meist nebeneinander auf dem gleichen Grundstück statt. Entlang der Hauptstraße befindet sich ein Hotelbetrieb mit Gastronomiebetrieb.

Im Gegensatz zum Bereich Nr. 5 findet im Bereich Nr. 6 eine Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen auf den einzelnen Grundstücken statt. Zudem ist der Anteil an Dauerwohnungen insgesamt deutlich höher als in den anderen Gebieten. Die bestehenden Strukturen sollen entsprechend gesichert werden, sodass 20 % der Geschossfläche für die Nutzung als Dauerwohnraum eingefordert werden soll. Ziel ist es, den Dauerwohnraum langfristig zu erhalten, um zum einen ausreichend Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zu sichern, zum anderen aber auch die ganzjährige Belegung des Gebiets sicherzustellen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit der Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen und Hotels gefördert werden. Zweitwohnungen sollen nicht von der Nutzung ausgeschlossen werden.

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 Bengersiels 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 dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gehört nach dem Gesamtkonzept zu den Gebieten, in dem eine Mischnutzung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen auf dem gleichen Grundstück stattfindet. Hier soll für einen Teilbereich ein Prozentsatz an der Geschossfläche für Dauerwohnen eingefordert werden. Ferienwohnungen sowie die Beherbergung von Touristen in Hotels sollen ebenfalls gefördert werden.

Um die vorhandenen und mit der Entwicklung des Plangebietes gewollten Strukturen von Ferienwohnen und Dauerwohnen zu sichern, ergibt sich für die Stadt Esens ein Planungserfordernis. Gleichzeitig soll eine geringfügige bauliche Erweiterung ermöglicht werden sowie die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen an die aktuellen Bedarfe angepasst werden.

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 23.242 m². Insgesamt weisen die Sonstigen Sondergebiete eine Größe von 20.605 m² auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 8.242 m². Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von 8.242 m² liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB ist daher möglich.

Insgesamt werden in Bengersiel sechs 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 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 in 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.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erfolgt nicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht. Die Voraussetzungen für

das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB sind nach Prüfung der o.g. Kriterien gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt eine Umwandlung der Darstellung der Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ und „Touristisches Wohngebiet“.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 1 BauGB fand vom 27.02.2017 bis 14.03.2017 statt. Es wurden keine Anregungen und Hinweise abgegeben.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB fand vom 27.02.2017 bis 14.03.2017 statt. Es wurden folgende relevante Anregungen und Hinweise dargelegt:

- Die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Deichbehörde sind auch weiterhin zu beachten (Landkreis Wittmund).
 - Nach 1990 sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Bedenken seitens der Unteren Deichbehörde eingegangen. Ältere Stellungnahmen sind nach Rücksprache mit der Unteren Deichbehörde als gegenstandslos zu betrachten.
- Die Kläranlage Esens hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Für eine Intensivierung der Touristik muss die Auslastung der Kläranlage Esens überprüft und die KA evtl. angepasst werden (Landkreis Wittmund).
 - Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden über das bestehende Planrecht keine weiteren Bauflächen geschaffen. Somit werden keine neuen Grundstücke an die Kläranlage angeschlossen.
- Die Änderungen lassen keine bzw. nur eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades zu. Aus diesem Grunde ist mit einer signifikanten Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu rechnen (Landkreis Wittmund).
 - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt (Landkreis Wittmund).
 - Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.
- Die Sicherheitsbestimmungen und Schutzabstände der Versorgungsleitungen sind zu beachten. Zur Sicherung der Leitungen ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht einzutragen (OOWV):
 - Innerhalb von privaten Flächen befinden sich keine Hauptleitungen. Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des OOWV ist daher nicht erforderlich.

- Nach den textlichen Festsetzungen dürfen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Bauverbotszone ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dementsprechend dürfen hier auch keine Nebenanlagen errichtet werden (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich).
 - Die textliche Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig sind.
- Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs soll nicht geändert werden. Dementsprechend ist das in der heute rechtskräftigen Planfassung dargestellte Zu- / Abfahrtsverbot auf dem Flurstück 1/65 südöstlich des Knotenpunktes L 5 / Lammertshörn auch in die aktuelle Bauleitplanung zu übernehmen (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich).
 - Das Zu- und Abfahrtsverbot auf dem Flurstück 1/65 wird in die Planung übernommen.
- Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 5 auf das Plangebiet ein. Der Straßenbaulastträger der L 5 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich).
 - Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen nicht ändert, wird die Schutzwürdigkeit der Bebauung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Es wird jedoch ein Hinweis zur Vorbelastung in die Planzeichnung aufgenommen.
- Die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung kann derzeit nicht erteilt werden. Für den Entwurf ist eine geometrisch einwandfreie Planunterlage zu verwenden (LGLN).
 - Die Erstellung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage mit Feldvergleich wurde bereits in Auftrag gegeben und wird für den Entwurf ausgetauscht.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte vom 18.07.2017 bis 21.08.2017. Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 18.07.2017 bis 21.08.2017 statt. Es wurden folgende relevante Anregungen und Hinweise dargelegt:

- Die Kläranlage Esens hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Für eine Intensivierung der Touristik muss die Auslastung der Kläranlage Esens überprüft und die KA evtl. angepasst werden (Landkreis Wittmund).
 - Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden über das bestehende Planrecht keine weiteren Bauflächen geschaffen. Somit werden keine neuen Grundstücke an die Kläranlage angeschlossen.
- Die Änderungen lassen keine bzw. nur eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades zu. Aus diesem Grunde ist mit einer signifikanten Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu rechnen (Landkreis Wittmund).
 - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt (Landkreis Wittmund).

- Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.
- 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.
- Das beschleunigte Verfahren kann nur angewendet werden, wenn: weniger als 20 000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer überschlägige Ermittlung der versiegelbaren Flächen der o. g. Bebauungspläne, inklusive Überschreitung von 50 % (§ 19 NBauO) ist der obere Schwellenwert von 70.000 m² bereits deutlich überschritten (Landesjägerschaft Niedersachsen e.V).
 - Bei den Änderungen der Bebauungspläne handelt es sich jedoch um Bestandsbebauungspläne. Das bedeutet, die Gebiete sind bereits vollständig bebaut, eine weitere Versiegelung ist nur sehr geringfügig möglich. Ziel der Änderung der B-Pläne ist die Absicherung von Ferienwohnen und Dauerwohnen, wodurch die Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich wurde.
 - Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die den Bestand absichert, 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.

3.2 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

Für die Bereiche mit überwiegender Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen geht die Stadt Esens davon aus, dass der Schutzanspruch mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gleichzusetzen ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der „Hauptstraße“, der Landesstraße 5 sowie der „Seestraße“ und ist bereits erschlossen und vollständig bebaut.

Im Ursprungsbebauungsplan sowie deren rechtskräftigen Änderungen wurden keine Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche wird ein Abstand von 20,0 m zur Landesstraße sichergestellt. Die vorgelagerten Bepflanzungen und Nutzungen (Parkplatz) schirmen zusätzlich die Geräuschemissionen ab.

Durch die Planung ändert sich weder die tatsächliche Nutzung, noch das Verkehrsaufkommen. Daher geht die Stadt Esens davon aus, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines

Wohngebiet im Plangebiet eingehalten werden und zusätzliche Lärmfestsetzungen daher nicht erforderlich werden.

➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im Rahmen der Innenentwicklung eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Diese führt nur in 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 Altgehölzen 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 planungsrechtlich und sind vor dem Eingriff 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.

➤ **Wasserwirtschaft**

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

4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen, die Anzahl und der Umfang der Wohnungen in Wohngebäuden sowie die überbaubaren Flächen angepasst. Die übrigen Festsetzungen werden inhaltlich übernommen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO werden aufgehoben und durch Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ersetzt.

4.1.1 Sonstige Sondergebiete SO₁ und SO₂ „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ gem. 11 BauNVO

Die Sonstigen Sondergebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften und dem Wohnen. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.1 Wohnungen, für Personen mit Lebensmittelschwerpunkt in Bensorsiel für den dauerhaften Aufenthalt
 - 1.1.2 Ferienwohnungen
 - 1.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 1.1.4 sonstige Wohnungen
- Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:
- 1.1.5 Schank- und Speisewirtschaften
 - 1.1.6 nicht störende Gewerbebetriebe
 - 1.1.7 Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche
 - 1.1.8 Räume für freie Berufe
- 1.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO₁ und SO₂ wird gem. § 11 BauNVO festgesetzt, dass je Baugrundstück mindestens 20 % der Geschossfläche als Fläche für Wohnraum, im Sinne von § 1.1.1 dieser Festsetzung, nachgewiesen bzw. geschaffen werden muss.
 - 1.3 Als Berechnungsgrundlage der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO ist diese nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie von allen Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln. Flächen gem. § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.
 - 1.4 Baumaßnahmen, die die Geschossfläche, entsprechend der Berechnung nach § 1.3 dieser Festsetzung, um insgesamt weniger als 2 % als vor in Kraft treten des Bebauungsplanes betreffen oder verändern, sind von § 1.2 dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da sich das Plangebiet von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet und sich die vorhandene und geplante Gebietsstruktur nicht aus ihnen entwickeln lässt.

Die angestrebte Mischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen ist in keinem anderen Gebiet nach §§ 2 bis 9 BauNVO als einen Sonstigen Sondergebiet umsetzbar. Mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ wird deutlich, dass in dem Plangebiet eine Prägung durch Wohnen und Tourismus vorhanden ist. Daher sind als allgemeine Nutzung Ferienwohnungen und Dauerwohnungen zulässig.

Um zu verhindern, dass auf lange Sicht Dauerwohnungen zugunsten der Ferienwohnungen wegfallen, und dieser Bereich auch außerhalb der Saison dauerhaft bewohnt und belebt bleibt, werden entsprechend des Bestandes 20 % der Geschossfläche für Wohnungen eingefordert. Eine Wohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts, der Eigengestaltung der Haushaltsführung gekennzeichnet ist und die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt wird und in der der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird. Wohnungen, in denen der Eigentümer bzw. Mieter seinen häuslichen Wirkungskreis nur vorübergehend gestaltet, sind im Sinne dieser Festsetzung keine Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Bensorsiel haben und somit nicht zulässig. Dagegen sind Wohnungen, die der Unterbringung von Personal/ Saisonarbeitskräften dienen, auch wenn der Aufenthalt zeitlich befristet ist, als Wohnungen zu verstehen.

Es werden 20 % der Geschossfläche für Wohnungen eingefordert, da ein geringerer Prozentsatz nicht zielführend wäre. Dann wäre zu befürchten, dass zu kleine Wohnungen

entstehen, die für den dauerhaften Aufenthalt ungeeignet sind. Ein höherer Prozentsatz dagegen würde dem Bestand nicht gerecht werden und die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zu stark einschränken, zumal der bestehende Nutzungsmix beibehalten werden soll. Die Bezugsgröße der Geschossfläche schafft gerechte Verhältnisse; Gebäude mit einem hohen Geschossflächenanteil müssen einen entsprechend hohen Anteil an Wohnungen/ Dauerwohnraum zur Verfügung stellen, während in kleineren Gebäuden ein geringerer Anteil für Wohnen vorgehalten werden muss.

Zur Ergänzung der Infrastrukturangebote, sowie der Möglichkeit zur Nutzung des Grundstücks sind ausnahmsweise auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche und Räume für freie Berufe zulässig. Diese runden nicht nur das Angebot ab, sondern sind auch notwendig, da diese teilweise voneinander abhängig sind und sich gegenseitig bereichern. Das Fortbestehen der touristischen Infrastruktur, bildet die Grundlage für einen attraktiven Tourismus, der die Haupteinverksquelle in Benseniel darstellt. Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie mit den Hauptnutzungen nicht vereinbar sind und die Wohn- und Erholungsruhe zu sehr stören würden oder ein zu hohes Platzangebot benötigen.

Den Bauherren soll es ermöglicht werden, Kleinständerungen, die einer Genehmigungspflicht unterliegen, durchführen zu können, ohne sofort den Nachweis von Dauerwohnraum erbringen zu müssen. Es soll ihnen ermöglicht werden, ihre Gebäude insbesondere an die demografischen, energetischen und touristischen Ansprüche anpassen zu können. Daher wird festgesetzt, dass Baumaßnahmen, die die Geschossfläche um insgesamt weniger als 2 % betreffen oder verändern, ausgenommen werden. Dies soll jedoch nur für Kleinständerungen, wie die Errichtung einer Dachgaube, eines Balkons oder ähnliches ermöglicht werden. Es wird ein prozentualer Anteil gewählt, da dies gerechte Verhältnisse schafft. Ein reeller Anteil würde besonders kleinen Gebäuden im Verhältnis große Veränderung ermöglichen, während besonders großen Gebäuden nur eine stark eingeschränkte Veränderung ermöglicht wird. 1 % an der Geschossfläche stellt einen zu geringen Anteil dar, bei dem insbesondere bei kleinen Geschossflächen kaum Maßnahmen umgesetzt werden könnten. 3 % und mehr ermöglichen dagegen bereits größere Maßnahmen. Dies steht nicht mehr in der Verhältnismäßigkeit, zu den geforderten 20 % Dauerwohnraum zu schaffen. Daher beläuft sich der Anteil auf 2 %.

4.1.2 Sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet“ (SO_{T1} und SO_{T2}) gemäß § 11 BauNVO

Die Sondergebiete für die Erholung dienen überwiegend der Unterbringung von Gästen in Ferienhäusern. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften sowie dem Wohnen. Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1 Ferienhäuser und Ferienwohnungen

1.2.2 Wohnungen

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.2 Läden bis max. 50 m² Verkaufsfläche

1.2.3 Räume für freie und der Gesundheit dienenden Berufe

1.2.4 Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird aufgehoben und durch ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ersetzt. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich,

da das Plangebiet weder einem Allgemeinen Wohngebiet noch einem anderen Baugebiet gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht.

Die Bereiche der Sondergebiete SO₁ bis SO₇ sind geprägt durch eine Mischung aus der Vermietung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen an einen wechselnden Personenkreis und dem Dauerwohnen sowie dem Zweitwohnen. Diese Bereiche wurden zeitlich zusammenhängend und einheitlich mit Flachdachbauten in der Zeit um 1970 als Allgemeines Wohngebiet unter dem Gesichtspunkt der Erholung bebaut. Hier hat sich jedoch ein Nebeneinander aus Dauerwohnen und Ferienwohnen eingestellt und sich als verträglich erwiesen. Ziel ist es, die touristische Vermietung an Feriengäste weiter zu forcieren, gleichzeitig aber auch eine ganzjährige Belegung des Gebietes zu sichern. Durch diese Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO werden die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und von störenden Nutzungen frei gehalten.

Daher sind als allgemeine Nutzung Ferienwohnungen/Ferienhäuser aber auch Dauerwohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind kleine Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 50 m² zulässig, sodass ein Kiosk oder ein Bäcker zur Versorgung des Gebiets im Plangebiet entstehen kann. Größere Läden sind im Plangebiet nicht verträglich, da sie zum einen ein zu hohes Verkehrsaufkommen erzeugen würden, zum anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie touristische Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Entfernung bereits angesiedelt sind. Im Plangebiet sind vereinzelt bereits freie Berufe angesiedelt. Um diese langfristig zu sichern und zu ermöglichen werden diese ebenfalls ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzung steht nicht im Gegensatz zu der Wohn- oder zur Ferienwohnnutzung, vielmehr ergänzt es das Nutzungsangebot. Auch sollen Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung ermöglicht werden, um das bestehende Angebot zu erweitern und zu attraktiveren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird für alle Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen und gleiche nachbarschaftliche Verhältnisse zu schaffen. Dies stellt eine gleichmäßige und gerechte Ausnutzung der Baugrundstücke sicher. Im Plangebiet ist kaum eine weitere Verdichtung möglich, lediglich soll die rechtliche Grundlage für eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes oder eines Wintergartens geschaffen werden. Somit wird der Spielraum für die Ausnutzung der Grundstücke gelockert und dem heutigen Bedarf der Nutzung der Gebäude entgegen gekommen.

Die Anzahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl sowie die Bauweise werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Diese hat sich im Plangebiet eingestellt und sorgt für ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild.

4.3 Nebenanlagen und Garagen

- 2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie sowie innerhalb der Bauverbotszone sind sie jedoch unzulässig.
- 2.2 Je Hauptgebäude sind maximal zwei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut) zulässig. Als Nebenanlagen gelten auch Garagen oder Carports nach § 12 BauNVO.

Im Ursprungsbebauungsplan sowie deren rechtskräftigen Änderungen wurden keine Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen, sollen Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen werden.

Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, sollen zwei Nebenanlagen je Hauptgebäude ermöglicht werden. Dies schafft die notwendige Flexibilität, verhindert gleichzeitig die übermäßige Bebauung des Grundstücks durch Nebenanlagen.

4.5 Zulässige Anzahl der Wohnungen

4.1 In den Sondergebieten SO_{T1} und SO_{T2} ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Die Festsetzung bezieht sich bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auf die Doppelhaushälfte und das einzelne Reihenhaus.

Die Festsetzung regelt die Anzahl der Wohnungen bzw. Ferienwohnungen in Wohngebäuden. Die zulässige Anzahl der Wohnungen oder Ferienwohnungen wird dabei auf das Wohngebäude bezogen. Ziel ist es, die bestehenden kleinteiligen Strukturen, dass je Wohngebäude eine Wohneinheit vorhanden ist, aufrecht zu erhalten. Eine erhöhte Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude wäre zum einen aufgrund der geringen Wohnfläche je Wohngebäude kaum umsetzbar, bzw. würden zu kleine Wohnungen entstehen. Zum anderen würde das innergebietliche Verkehrsaufkommen erhöht werden. Der zusätzliche Verkehr würde die Wohnruhe bzw. die Erholungsqualität beeinträchtigen.

4.6 Bauweise

In dem Sondergebiet SO_{T2} gilt die geschlossene Bauweise

Im SO₁ und SO₂- sowie im SO_{T1} - Gebiet gilt die offene Bauweise.

Diese Festsetzungen wurden inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und sind auch so in der Örtlichkeit vorzufinden.

4.7 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen werden für alle Sondergebiete aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da die Baugrenzen stark bestandsorientiert sind, werden sie in Teilen geringfügig angepasst, so dass ein gleicher Abstand zu den Straßenverkehrsflächen hergestellt wird und gleiche nachbarschaftliche Festsetzungen bestehen. Ziel ist es, eine einheitliche Flucht entstehen zu lassen, sowie die Arrondierung der Gebäude auf dem Grundstück flexibler gestalten zu lassen.

4.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Stellplätze sind auf den Grundstücken sicherzustellen.

Diese Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

5. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 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. Altlasten

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

3. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Landesstraße L 5 vorbelastet. Gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 5 können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

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.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone

Gemäß Niedersächsischem Straßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

2. Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

6. ERGÄNZENDE ANGABEN

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtgebiet	23.242 m²
Sonstige Sondergebiete SO	20.605 m ²
Verkehrsflächen	2.516 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier F+R)	121 m ²

6.2 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 g durch den Verwaltungsausschuss

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....
(Unterschrift)

Die Begründung ist der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als Anlage beigefügt.

Esens, den

.....
Bürgermeisterin

.....
Stadtdirektor

Anhang

- Bestandsanalyse
- Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsbereiche
- Entwicklungsziele