

# Stadt Esens

## Landkreis Wittmund

### Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung „Taddigshörn“

Ortsteil Bensorsiel

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
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 .....	6
1.9	Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten .....	6
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
2.1	Planungsanlass .....	7
2.2	Grundsätzliche Ziele .....	8
2.3	Entwicklungskonzept .....	8
2.2	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung .....	10
2.3	Verfahren .....	11
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>12</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	12
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung .....	12
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	13
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	14
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	15
3.2	Relevante Belange für die Abwägung.....	16
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>17</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
4.1.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen „Ferienhausgebiet“ (SO <sub>E1</sub> bis SO <sub>E6</sub> ) gemäß § 10 BauNVO .....	17
4.1.2	Sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet“ (SO <sub>1</sub> bis SO <sub>7</sub> ) gemäß § 11 BauNVO .....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3	Höhe baulicher Anlagen .....	19
4.4	Nebenanlagen und Garagen .....	20
4.5	Zulässige Anzahl der Wohnungen .....	21
4.6	Baulinien .....	21
4.7	Bauweise.....	21
4.8	Baugrenzen .....	22
4.9	Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen .....	22
4.10	Küstenschutz.....	22
<b>5.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>23</b>
6.1	Hinweise.....	23
6.2	Nachrichtliche Übernahmen .....	24
<b>7.</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>24</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	24
7.2	Ver- und Entsorgung .....	24
7.3	Daten zum Verfahrensablauf .....	25
<b>ANHANG .....</b>		<b>26</b>

## 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“, die bestehenden Siedlungsstrukturen des Plangebiets städtebaulich zu sichern und dem heutigen Bedarf gerecht zu werden. Insbesondere verfolgt die Stadt dabei das Ziel, die Beherbergung von Touristen zu sichern, gleichzeitig aber auch Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 7, 3. Änderung, 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 hat eine Größe von 77.042 m<sup>2</sup> und erfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, ausgenommen den westlichen Teilbereich des Hotel Aquantis sowie das Flurstücks 64/13. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet aus dem Übersichtsplan.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

## 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 Bengersiel 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 überwiegend Wohnbauflächen dar. Zudem sind zwei kleine Grünflächen dargestellt. Eine davon beinhaltet den quartiersinternen Spielplatz. 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. 7 „Taddigshörn“ , 2. Änderung. Im Änderungsbereich sind überwiegend allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, sind nicht zulässig. Zur Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturellen soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Bezüglich des Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sind unterschiedliche Teilbereiche festgesetzt:

#### WA – 1

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 mit ein bis zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Im Bereich der zweigeschossigen Bauweise gilt eine Geschossflächenzahl von 0,6. Hier ist die Anzahl der Wohnungen auf insgesamt 12 begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind hier relativ großzügig durch Baugrenzen eingefasst.

#### WA – 2

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Hier ist die Anzahl der Wohnungen ebenfalls auf insgesamt 12 begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind hier ebenfalls großzügig durch Baugrenzen eingefasst.

#### WA – 3

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 mit zwei bis drei Vollgeschossen (und Staffelgeschoss) in offener Bauweise. Je nach zulässiger Geschossigkeit gilt eine Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,2. Hier ist die Anzahl der Wohnungen auf insgesamt 15 begrenzt. Die überbaubaren Flächen sind hier großzügig durch Baugrenzen eingefasst.

#### WA –E (Teilbereiche mit Einzelhäusern):

Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise und einer zulässigen Grundfläche von 130 qm. Die überbaubaren Flächen sind sehr kleinteilig festgesetzt und durch Baugrenzen eingefasst. Die Baugrenze darf in Ausnahmefällen überschritten werden.

#### WA –R (Teilbereiche mit Reihenhäusern):

Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss in geschlossener Bauweise und einer zulässigen Grundfläche von 85 qm. Die überbaubaren Flächen sind sehr kleinteilig festgesetzt und durch Baugrenzen und Baulinien eingefasst.

#### WA –RG (Haus Regenschirm):

Für dieses Gebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,4 für Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. Bei Aufgabe der Nutzung wird dieser Bereich dem WA-R zugeordnet.

#### WA – Sonstige

In den übrigen allgemeinen Wohngebiete gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 mit ein bis drei Vollgeschossen (und Staffelgeschoss) in offener Bauweise. Je nach zulässiger Geschossigkeit gilt eine Geschossflächenzahl von 0,5 bis 1,2. Die überbaubaren Flächen sind hier relativ großzügig festgesetzt. Ausgenommen davon ist das allgemeine Wohngebiet mit Erschließung vom Riffweg. Hier ist der Bauteppich kleinteilig auf die Gebäude bezogen.

Ein kleiner Teilbereich im Norden gehört zu einem Sondergebiet Kurgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,5 und einem Vollgeschoss in geschlossener Bauweise. Im Erdgeschoss sind Läden, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften und Kureinrichtungen zulässig. Eine Hotelnutzung ist im zweiten bis fünften Obergeschoss zulässig. Im sechsten Obergeschoss ist ein Café und eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

Des Weiteren beinhaltet der Plan neben Verkehrs- und Versorgungsflächen, Grünflächen, Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu Leitungsrechten und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen. Des Weiteren 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 Plangebietes<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt im westlichen Abschnitt des Nordseeheilbades Bengersiel, westlich und östlich der Straße Taddigshörn und ist durch eine Mischung aus Ferienwohnungen, Zweitwohnungen geprägt. Den höchsten Anteil nimmt dabei die Vermietung von Ferienwohnungen ein.

Im südlichen Anschluss an das nördlich gelegene 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 Plangebietsrand.

Am östlichen Rand- parallel zum Wiesenweg - ist eine Nachverdichtung mit Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten (Ferienwohnungen und Zweitwohnungen) vorgenommen worden. Westlich davon befindet sich ein weiterer Komplex mit Ferienwohnungen. Südlich davon sind Doppelhausgrundstücke mit Ferienwohnungen und Zweitwohnungen vorhanden.

Die unbebauten Grundstücksflächen werden vorwiegend als Scherrasen (GR)<sup>2</sup> gepflegt. Sie sind häufig durch Schnitt-, bzw. Zierhecken (BZH) und Einzelbäume (HB) gärtnerisch gestaltet.

## 1.9 Sach- und Rechtslage / Begrifflichkeiten

Nach Auswertung der aktuellen Rechtsprechung<sup>3</sup> 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

---

<sup>1</sup> siehe Karte Bestandanalyse

<sup>2</sup> In Klammern jeweils Biotopcode gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (2016)

<sup>3</sup> 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

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.
- 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 ist um 1970er 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 überwiegt und das Dauerwohnen nur untergeordnet 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. 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 Benersiel die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der touristischen Nutzungen im Küstenort Benersiel 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.

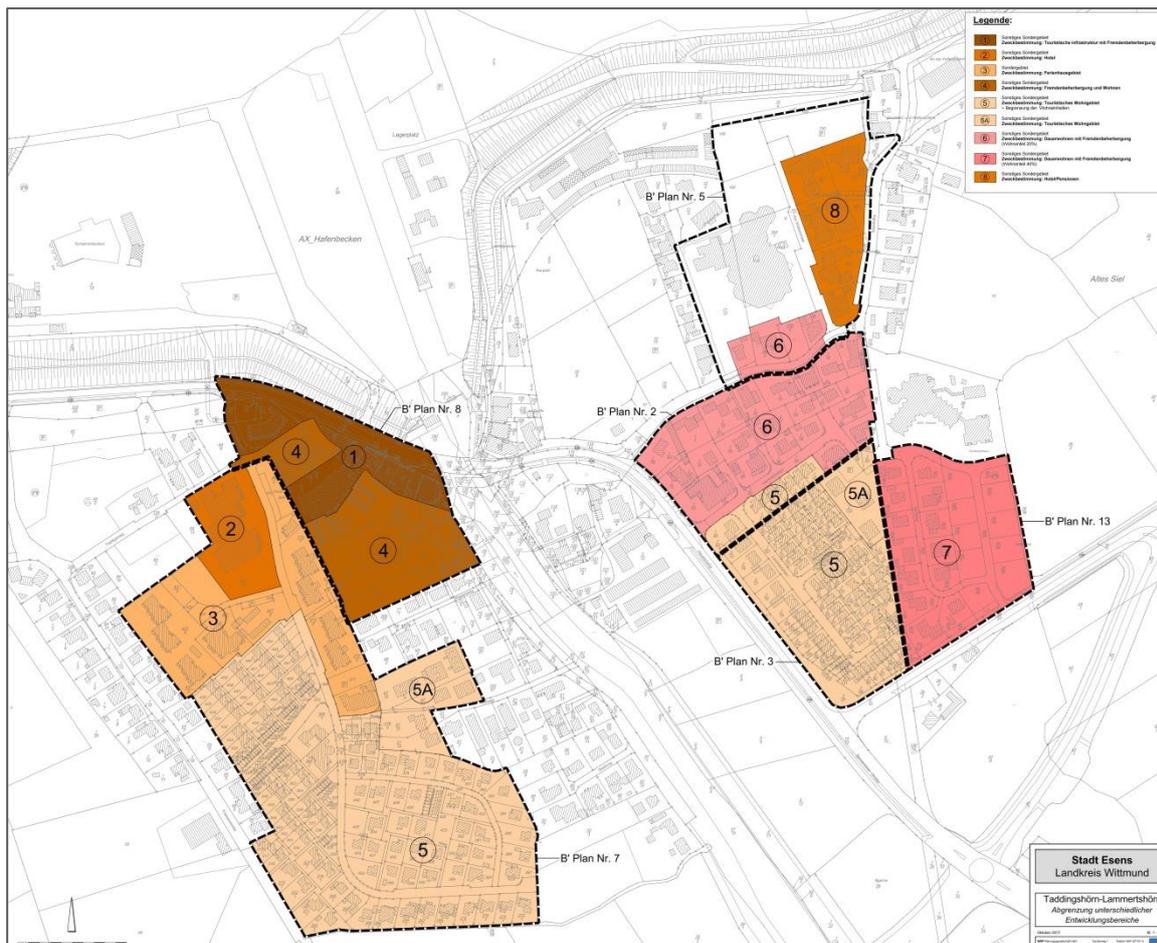


Abbildung 2: Entwicklungskonzept Benersiel, siehe Anhang

Für die einzelnen Teilbereiche ist folgende Entwicklung vorgesehen:

Lage / Bezeichnung	Festsetzung / zulässige Nutzung
Entwicklungsbereich 1	Sonstiges Sondergebiet <b>Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung</b> Touristische Infrastruktur zur Versorgung im Erdgeschoss Fremdenbeherbergung im Obergeschoss
Entwicklungsbereich 2	Sonstiges Sondergebiet <b>Hotel</b>
Entwicklungsbereich 3	Sondergebiet <b>Ferienhausgebiet</b> Ferienwohnungen Ferienhäuser Anlagen zur Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung
Entwicklungsbereich 4	Sonstiges Sondergebiet <b>Fremdenbeherbergung und Wohnen</b> Ferienwohnungen Beherbergungsbetriebe Dauerwohnungen und Zweitwohnungen
Entwicklungsbereich 5 und 5A	Sonstiges Sondergebiet <b>Touristisches Wohngebiet</b> 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 <b>Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</b> Ferienwohnungen Beherbergungsbetriebe Dauerwohnungen und Zweitwohnungen (Geschossflächenanteil 20 %) Schank- und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzung
Entwicklungsbereich 7	Sonstiges Sondergebiet <b>Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</b> Dauerwohnungen (Geschossflächenanteil 40 %) Ferienwohnungen
Entwicklungsbereich 8	Sonstiges Sondergebiet <b>Hotel/Pensionen</b> 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.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegen die Entwicklungsbereiche Nr. 3 und 5 (5A).

Der Bereich 3 ist durch eine hohe Anzahl und Dichte an Ferienwohnungen in dreigeschossigen Flachdachbauten geprägt. Dauerhafte Wohnnutzungen sind dort nicht vorhanden. Dieses Gebiet kommt den Strukturen eines Ferienhausgebiets gleich und soll auch zukünftig als solches gesichert werden.

Der südliche Bereich des Geltungsbereichs ist dem Entwicklungsgebiet 5 bzw. 5A zugeordnet.

Der Bereich 5 ist durch eingeschossige Flachdachbauten als Einzel- und Reihenhäuser geprägt. Je Wohngebäude befindet sich eine Wohneinheit, die überwiegend als Ferienwohnung genutzt wird. Hier befinden sich jedoch auch Dauerwohnungen und/oder Zweitwohnungen. Vereinzelt befinden sich hier auch Räume für freie Berufe. Seit der Entwicklung dieses Gebiete besteht ein Nebeneinander zwischen Ferien- und Dauerwohnnutzungen.

Der Bereich 5A unterscheidet von dem Bereich 5 nur geringfügig: lediglich ist hier die Ausnutzung der Grundstücke deutlich höher, es sind mehrere Wohneinheiten je Gebäude vorhanden.

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.

## 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 Bensorsiel gehalten, ein entsprechendes touristisches Angebot vorzuhalten und stetig zu ergänzen. Andererseits ist Bensorsiel 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 Bensorsiels 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gehört nach dem Gesamtkonzept zu den Gebieten, die hohe Anteile an Ferienwohnungen aufzeigen. Hier sollen im Norden Ferienwohnungen und im Süden überwiegend Ferienwohnungen aber auch untergeordnet dauerbewohnte Grundstücke 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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Das Plangebiet hat eine Größe von 78.064 m<sup>2</sup>. Insgesamt weisen die Sonstigen Sondergebiete eine Größe von 63.737 m<sup>2</sup> auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 25.495 m<sup>2</sup>. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von 25.495 m<sup>2</sup> liegt knapp über dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe Anhang).

Insgesamt werden in Bensorsiel 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.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt eine Umwandlung der Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und „Touristisches Wohngebiet“.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden nach Durchführung hier eingestellt.

##### **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 folgende Anregungen und Hinweise abgegeben:

- In dem Bebauungsplanvorentwurf sind im Vergleich zur zweiten Änderung zwei Flurstücke (94/6 und 427/8) nicht mehr als überbaubare Fläche deklariert. Unsere Grundstücke sind wieder als bebaubar festzusetzen.
  - Die benannten Flächen waren in der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowohl als überbaubare Flächen, als auch als Stellplatzfläche festgesetzt. Entsprechend der Bestandssituation wurde im Vorentwurf eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Anregung wird berücksichtigt. Die benannten Grundstücksbereiche werden nun als überbaubare Flächen festgesetzt. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben auf den Flächen und dem damit einhergehenden Wegfall der Stellplätze, ist der erforderliche Stellplatzbedarf auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen bzw. zu regeln.
- Für das Flurstück 365/2 wird beantragt, die Geschossigkeit von ein- auf zweigeschossig zu erhöhen. Der Bebauungsplan setzt für die Nachbargrundstücke eine zweigeschossige Bauweise fest, weshalb eine Änderung der Geschossigkeit in Betracht gezogen werden kann.
  - Lediglich die nördlichen Gebäude an der östlichen Straßenseite der Straße „Taddigshörn“ weisen eine zweigeschossige Bauweise auf. Der Bereich rund um das Flurstück ist durch eine kleinteilige eingeschossige Bauweise mit einer zwingenden Oberkannte vom 3,50 m geprägt. Eine zweigeschossige Bauweise würde daher an dieser Stelle wie ein Fremdkörper wirken und fügt sich städtebaulich nicht in die vorhandene Situation ein. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.
- Das Gebäude „Taddigshörn 216“ wurde zweigeschossig erbaut. Die 3. Änderung setzt eine eingeschossige Bauweise fest. Hier gab es einen Übertragungsfehler, der schon bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstanden ist.

- Das Gebäude am Taddigshörn 216 weist heute eine zweigeschossige Bauweise auf. Die Anregung wird daher berücksichtigt und die Zahl der Vollgeschosse an den Bestand angepasst. Außerdem wird die Gebäudehöhe auf 9,50 m wie bei den angrenzenden Festsetzungen begrenzt.
- Drei Anwohner aus „Taddigshörn“ regen an, die überbaubaren Flächen [im SO<sub>2</sub>-Gebiet] zu vergrößern. Sie sehen durch die derzeitigen Baugrenzen keine Möglichkeit, ihre Baukörper weiter zu entwickeln.
  - Im SO<sub>2</sub>-Gebiet sind aufgelockerte Strukturen vorherrschend. Auch besteht im SO<sub>2</sub>-Bereich nur selten eine gleiche Gebäudeflucht. Um eine möglichst flexible Erweiterung der Bestandsgebäude zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen entsprechend der Örtlichkeit und den Abstandsregelungen nach NBauO erweitert. Die Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Grundflächenzahl begrenzt.

### 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).
  - In den bisherigen Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass ein kleiner Teilbereich im nördlichen Bereich des Plangebiets innerhalb der 50 m Deichschutzzone gemäß § 16 NDG liegt. Die Lage der Deichschutzzone ist nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen. Aufgrund der geschlossenen Bebauung und aufgrund der Tatsache, dass der im Nds. Deichgesetz prädestinierte Schutzgedanke der 50 m Zone in diesem Fall ohnehin nicht (vollständig) erreicht werden kann, stellt die Untere Deichbehörde Ausnahmegenehmigungen für diesen Bereich in Aussicht.
  - Die Stellungnahmen des vorherigen Verfahrens werden weiterhin berücksichtigt: Die Deichschutzzone ist im Vorentwurf bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Auch besteht der Hinweis (Nr. 4) in der Planzeichnung, der auf das Nutzungsverbot hinweist. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen. Zusätzlich wird zum Schutz des Deiches eine bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs.2 BauGB aufgenommen, dass innerhalb der Deichschutzzone eine Bebauung nur zulässig ist, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.
- 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, sodass die nachrichtliche Übernahme eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist.
- 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 folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes für unser Grundstück. Diese Möglichkeit soll künftig genommen werden. Stattdessen soll sich die Bandbreite der zulässigen Nutzungen in dem für das Grundstück maßgeblichen SO<sub>E3</sub> künftig auf Ferienwohnungen und Ferienhäuser beschränken. Auch ist die Erweiterung der Hotelnutzung auf dem Grundstück nicht vorgesehen. Auch ist das Grundstück weder eigentumsrechtlich noch aus städtebaulicher Perspektive dem Hotel zuzuordnen.
  - Das Grundstück ist aufgrund der räumlichen Entfernung zu den Gebieten SO1 bis S07 nicht im Zusammenhang zu sehen. Das Grundstück wird daher aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Es bleibt das Planrecht aus der 2. Änderung (WA) bestehen.
- Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das oben genannte Grundstück ein Baufenster festgesetzt, welches nach dem Planentwurf unverändert übernommen werden soll. Wir regen an, ein größeres Baufenster festzusetzen, das zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand von drei Metern einhält.
  - Das Grundstück wird aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Somit bleiben die Festsetzungen aus der 2. Änderung bestehen.
- Es erfolgten viele Einwände gegen die Festsetzung eines Ferienhausgebietes gemäß § 10 BauGB für die Sondergebiete SO<sub>1</sub> bis SO<sub>7</sub>. Es hat bereits seit der Entwicklung des Gebiets ein Nebeneinander von Ferienwohnen und Dauerwohnen sowie Zweitwohnen gegeben. Den Eigentümern muss auch zukünftig die Möglichkeit eröffnet bleiben, ihre Immobilie als Ferienwohnung oder Dauerwohnung bzw. Zweitwohnung, entsprechend ihrer persönlichen Situation zu nutzen.
  - Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauGB aufgehoben und durch ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ersetzt werden. Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften sowie dem Wohnen. Allgemein sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.

### 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:

- Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zur gewidmeten Hauptdeichlinie. Auf die sehr eingeschränkten Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen in den Verbotsbereichen aus dem Nds. Deichgesetz (NDG) wird nochmals explizit hingewiesen (Landkreis Wittmund).
  - Die Deichschutzzone ist als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zusätzlich besteht der Hinweis (Nr. 3), der auf das Nutzungsverbot hinweist und eine nur Nutzung zulässig ist, sofern eine Ausnahmegenehmigung besteht.
- 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 wird eine zusätzliche überbaubare Fläche ermöglicht. Es wird maximal ein zusätzliches Gebäude an die Kläranlage angeschlossen. Die Stadt Esens geht derzeit davon aus, dass das Grundstück noch an die Kläranlage angeschlossen werden kann.
- Das Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar an den südlichen Bereich des Plangebiets an. Für die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sollte die Baugrenze mindestens 3,0 m entfernt liegen (Landkreis Wittmund).
  - Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenzen werden so angelegt, dass ein Abstand von 3,0 m zur Erhaltfläche entsteht.
- Für die Bepflanzung sollte eine verbindliche Gehölzauswahl vorgegeben werden. Geeignete Gehölze sind Hundsrose, Weißdorn, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder und Vogelbeere. Es sind zwei Reihen anzulegen. Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Sträucher zur Größe von 60 - 100 cm in verschulter Baumschulqualität zu pflanzen. Dies sollte durch eine textliche Festsetzung gesichert werden (Landkreis Wittmund).
  - Da es sich um eine zu erhaltende Fläche handelt, sind die nebenstehenden Anforderungen nur bei größeren Neu- oder Ersatzbepflanzungen anzuwenden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird ergänzt.
- 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 m<sup>2</sup> 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, lediglich wird die Errichtung eines weiteren Gebäudes ermöglicht. 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 und lediglich ein zusätzliches Baufeld ermöglicht, 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 bzw. nur Ferienwohnen geht die Stadt Esens davon aus, dass der Schutzanspruch mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gleichzusetzen 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 Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten werden und Lärmfestsetzungen daher nicht erforderlich werden.

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

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 und Sondergebiete für die Erholung gemäß § 10 BauNVO ersetzt.

#### **4.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen „Ferienhausgebiet“ (SO<sub>E1</sub> bis SO<sub>E6</sub>) gemäß § 10 BauNVO**

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

- 1.1.1 Ferienwohnungen, Ferienhäuser

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

- 1.1.3 Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets (Entwicklungsbereich 3) dient ausschließlich der Unterbringung von Touristen in Ferienwohnungen. Andere Nutzungen, die nicht dem Ferienwohnen an sich oder der Verwaltung der Ferienwohnung dienen, sind in dem Bereich nicht vorhanden. Die Gebietscharakteristik eines Allgemeinen Wohngebiets ist daher nicht (mehr) gegeben. Vielmehr entspricht dieser Bereich einem Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO und wird daher als solches festgesetzt.

Allgemein sind ausschließlich Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, da diese Nutzung überwiegt und auch zukünftig in diesem Bereich nicht dauerhaft gewohnt werden soll. Ausnahmsweise sind betriebsbezogene Wohnungen zulässig, um eine Betreuung und Wartung der Ferienwohnungen bereitstellen zu können. Zudem sind zur Verwaltung sowie zur Schlüsselübergabe Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen zulässig. Diese Nutzung ist jedoch nur untergeordnet zulässig.

#### **4.1.2 Sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet“ (SO<sub>1</sub> bis SO<sub>7</sub>) gemäß § 11 BauNVO**

##### **Sonstige Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet“ 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 m<sup>2</sup> 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 bisherigen Festsetzungen 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 SO<sub>1</sub> bis SO<sub>7</sub> 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 Belebung 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 m<sup>2</sup> zulässig, so dass 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 andern 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**

- 2.1 In dem Sondergebiet SO<sub>E4</sub> ist ein Staffelgeschoss zulässig, jedoch kein Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO (SG1).
- 2.2 In dem Sondergebiet SO<sub>E5</sub> darf die Grundfläche des oberen Geschosses einen Anteil von 75 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten (SG2).

Diese Festsetzung wurde aus der 2. Änderung übernommen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist für die überwiegenden Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Lediglich im Bereich der Reihenhausbebauung ist eine maximale Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> und im Bereich der Einzelhäuser ist eine Grundfläche von maximal 130 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um eine angemessene städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen und gleiche nachbarschaftliche Verhältnisse zu schaffen, wird die Grundflächenzahl in allen Sondergebieten auf 0,4 festgesetzt. Dies stellt eine gleichmäßige und gerechte Ausnutzung der Baugrundstücke sicher. Im nördlichen Bereich ist keine weitere Verdichtung möglich, während im südlichen Bereich die städtebaulichen Rechtsgrundlage 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 wird unverändert aus der 2. Änderung übernommen. Diese hat sich im Plangebiet eingestellt und sorgt für ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild.

#### **4.3 Höhe baulicher Anlagen**

- 3.1 In den Sondergebieten SO und SO<sub>E</sub> werden die maximale Gebäudehöhen (GH) oder Traufhöhen festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe, Traufhöhe und Oberkannte Fertigfußboden (OKFF) ist der höchste Punkt der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Haupteinschließung des Baugrundstücks maßgebend. Bei Baugrundstücken, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und bei hängigen Baugrundstücken ( $\geq 0,35$  m Höhendifferenz) setzt die Bauaufsichtsbehörde gem. § 16 Abs. 2 NBauO die Geländeoberfläche fest. Die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Geländeoberfläche ist für diese Baugrundstücke der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe, die Firsthöhe und OKFF.

Den oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) bildet, sofern nicht anders festgesetzt, der oberste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt), in der Fassadenmitte. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen werden nicht mitgerechnet und dürfen die Gebäudehöhen um max. 0,50 m überschreiten.

Den oberen Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) bildet der Schnittpunkt zwischen Außenfläche und Dachhaut.

- 3.2 Im Sondergebiet SO<sub>1</sub> wird eine zwingende Gebäudehöhe (GH) von 3,50 m festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist eine Attika incl. einer bindend 0,40 m hohen Blende mit einer waagrecht umlaufenden Oberkante, hinter der sich eine Flachdachfläche oder eine flach geneigte Dachfläche (Abklebung, Metalleindeckung, Gründach o.ä.) verbirgt. Die Oberkanten von untergeordneten Bauteilen wie Lichtkuppeln, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die v.g. Gebäudehöhen um max. 0,50 m überschreiten.

- 3.3. Im Sondergebiet SO<sub>2</sub> wird die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 3,60 m festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist eine Attika incl. einer bindend 40 cm hohen Blende mit einer waagrecht umlaufenden Oberkante, hinter der sich eine Flachdachfläche oder eine flach geneigte Dachfläche (Abklebung, Metalleindeckung, Gründach o.ä.) verbirgt. Die Oberkanten von untergeordneten Bauteilen wie Lichtkuppeln, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die v.g. Gebäudehöhen um max. 0,50 m überschreiten.

- 3.4 Bei allen Sondergebieten SO und SO<sub>E</sub> darf die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF, Sockelhöhe), gemessen in der Fassadenmitte, höchstens 0,30 m betragen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. aus deren rechtskräftigen Änderungen übernommen. Die restriktiven Festsetzungen haben zu einer einheitlichen Ausprägung der Gebäudehöhen geführt. Die Höhenentwicklung der Dachlandschaften ist in den unterschiedlichen Sondergebieten somit sehr homogen. Im SO<sub>1</sub>-Gebiet ist sogar eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt, sodass durch die geschlossene Bauweise der Eindruck eines in sich stimmigen Gebäudes entsteht. Durch die zwingende Höhe von 3,50 m wird zudem die Ausführung eines Flachdaches erzwungen. Damit Neubauten nicht wie Fremdkörper wirken, werden diese Festsetzungen aufrecht erhalten und in die 3. Änderung übernommen.

Kennzeichnend für das Plangebiet sind Fußbodenhöhen und Eingangsbereiche, die dem Geländeniveau entsprechen oder nur unwesentlich über dem Geländeniveau liegen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass dieses Höhenniveau erhalten bleibt und dass es nicht zu Überformungen von sog. Kellergeschossen kommt. Ohne Regulierung könnten die Kellergeschosse bis zu 1,40 m über die Geländeoberkante herausragen, was für dieses Gebiet untypisch wäre. Diese Festsetzung gilt nicht für die vorhandenen zulässigerweise entstandenen Gebäude.

#### **4.4 Nebenanlagen und Garagen**

- 4.1 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 sind sie jedoch unzulässig.

- 4.2 Je Hauptgebäude sind maximal zwei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut) zulässig. Als Nebenanlagen gelten auch Garagen oder Carports gemäß § 12 BauNVO.

Im Ursprungsbebauungsplan bzw. in den rechtskräftigen Änderungen waren Nebenanlagen bisher nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zudem war je Hauptgebäude nur eine Nebenanlage oder Garage zulässig.

Diese Festsetzung wird den heutigen Anforderungen jedoch nicht mehr gerecht. Zur Unterbringung der Gartengeräte oder –möbel ist der Stellplatz in der Garage nicht immer

ausreichend, so dass eine zweite Nebenanlage erforderlich wird. Auch soll den Bewohnern des Gebiets ermöglicht werden, ein Gartenhaus oder ähnliches zu errichten. Die Errichtung innerhalb der überbaubaren Fläche ermöglicht nicht immer eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Fläche, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie zugelassen werden.

#### **4.5 Zulässige Anzahl der Wohnungen**

5.1 In den Sondergebieten SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub>, SO<sub>4</sub> und SO<sub>5</sub> ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Die Festsetzung bezieht sich bei Doppelhäusern und Reihenhäusern auf die Doppelhaushälfte und das einzelne Reihenhaus.

Diese Festsetzung wurde für das SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> aus der 2. Änderung übernommen. Für die Sondergebiete SO<sub>4</sub> und SO<sub>5</sub> war eine gebietsbezogene Regelung festgesetzt, die zum Ziel hatte, je Grundstück eine Wohneinheit zu ermöglichen. Diese Festsetzung wurde in der 3. Änderung entsprechend angepasst.

Die Festsetzung regelt die Anzahl der Wohnungen bzw. Ferienwohnungen in Wohngebäuden. Die zulässige Anzahl der Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen wird dabei auf das Wohngebäude bezogen. Ziel ist es, die bestehenden kleinteiligen Strukturen, das je Wohngebäude eine Wohneinheit vorhanden ist, aufrecht zu erhalten.

#### **4.6 Baulinien**

6.1 Im Bereich des SO<sub>1</sub>-Bereichs, der Reihenhausbauung, wird straßenseitig eine Baulinie in einem Abstand von 30 cm von den ursprünglichen vorderen Gebäudekanten festgesetzt. Bereits vorhandene Vorbauten genießen Bestandsschutz, soweit sie rechtmäßig entstanden sind. Mit dieser Festsetzung haben die Eigentümer die Möglichkeit, eine Fassadenverkleidung oder Vorsatzschale anzubringen (z.B. zur Wärmedämmung). Der Abstand von 30 cm gilt auch für seitliche Fassaden bei Reihendhäusern.

Diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und ermöglicht Eigentümern eine gewisse Flexibilität, sofern eine Fassadenverkleidung erforderlich wird.

#### **4.7 Bauweise**

Mit Ausnahme des SO<sub>1</sub>-Gebiets ist überall die offene Bauweise festgesetzt. Im SO<sub>1</sub>-Gebiet gilt die geschlossene Bauweise. Diese Festsetzungen wurden inhaltlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. dessen Änderung übernommen und sind auch so in der Örtlichkeit vorzufinden.

Im SO<sub>2</sub>-Gebiet gilt zudem die Einschränkung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen. Ziel ist es, die bestehenden Strukturen aufrecht zu erhalten und zu schützen. Doppelhäuser sollen hier nicht entstehen, da eine Erhöhung der Wohneinheiten ein zu hohes Verkehrsaufkommen erzeugen und die Wohnruhe, bzw. die Erholungsqualität beeinträchtigen würde. Dieser südliche Bereich des Geltungsbereiches soll weiterhin durch seinen geringen Durchgangsverkehr, seine Wohnruhe und seine Wohnqualität durch größere Wohneinheiten mit größerem Grundstück für Familien sowohl für den dauerhaften als auch für den zeitlich begrenzten Aufenthalt besonders attraktiv bleiben.

#### **4.8 Baugrenzen**

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Flächen werden gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht im SO<sub>1</sub>, SO<sub>3</sub>, SO<sub>4</sub> und SO<sub>5</sub> sowie in den Bereichen SO<sub>E1</sub> bis SO<sub>E6</sub> nur geringfügig angepasst, um die überbaubaren Flächen abzurunden und im Rahmen der Innenentwicklung eine geringe Nachverdichtung zu ermöglichen. Im SO<sub>E3</sub> ist eine neue überbaubare Fläche westlich des Hotels Aquantis hinzugekommen.

In dem SO<sub>2</sub> –Gebiet werden die überbaubaren Flächen vergrößert, um im Rahmen der Innenentwicklung eine Nachverdichtung zu ermöglichen und eine Gleichbehandlung auf den Grundstücken zu sichern. Zu den Straßenverkehrsflächen und den benachbarten Grundstücksflächen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten. Ausnahme bilden hier lediglich ein paar Grundstücke im südwestlichsten Bereich des Plangebiets. Die bestehenden Gebäude stehen derzeit alle in einem geringeren Abstand als 3,0 m zur Straße. Die bestehende Flucht soll beibehalten werden. Aufgrund der geringen Gebäudehöhe werden gesunde Wohnbedingungen durch Verschattungen nicht beeinträchtigt. Insbesondere in den Sommermonaten, aber auch im Winter ist eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Daher wird in diesem Fall von den Grenzabständen nach der Niedersächsischen Bauordnung abgewichen. Es wurde jedoch auch eine innere Freifläche zur Durchgrünung des Plangebiets beibehalten.

#### **4.9 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die vorhandenen Straßen zur Erschließung des Plangebietes werden in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem werden zwei öffentliche Parkplätze im Plangebiet festgesetzt. Zusätzlich werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt um auch zukünftig die Unterbringung des ruhenden Individualverkehrs zu sichern.

Diese Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sowie den Flächen für Stellplätze und Garagen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. dessen Änderungen übernommen. Die Verkehrsfläche verändert sich daher nicht. Ausreichende Möglichkeiten zum Abstellen des PKW werden gesichert.

#### **4.10 Küstenschutz**

Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Schutzdünen nach dem Niedersächsischen Deichgesetz (NDG). Jede Benutzung außer zum Zweck der Schutzdünenversicherung durch ihren Träger ist innerhalb der gewidmeten Schutzdünen verboten. Die zuständige Deichbehörde kann in besonderen Fällen öffentlicher oder allgemein wirtschaftlicher Belange - widerruflich - Ausnahmen genehmigen, sofern die Sicherheit der Schutzdüne gewährleistet wird. Das Benutzungsverbot gilt nicht für Nutzungen, die dem Bestandsschutz unterliegen, also solcher, die vor Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung in der jetzigen Form schon vorhanden waren. Deichrechtliche Ausnahmegenehmigungen, die nach Inkrafttreten der Schutzdünenverordnung für bauliche Anlagen erteilt wurden, sind widerruflich.

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Schutzdünen widerspricht dem Niedersächsischen Deichgesetz als Spezial- und Fachrecht, ebenso die Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Anlagen jeder Art. Die betroffenen Flächen sind als Flächen gekennzeichnet (blaue Schraffur), in denen jede Benutzung grundsätzlich verboten ist.

Innerhalb der Schutzdünen sind bereits Nutzungen sowie Bebauungen vorhanden, sodass diese Bereiche nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Zudem werden die Bauflächen mit bauleitplanerischen Festsetzungen unterlegt. Das Baurecht besteht jedoch nur, sofern die Deichschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt hat. Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Solange die Ausnahmegenehmigung Bestand hat, hat die Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.

## **5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

Die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

### 1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten Sicht- und Verblendmauerwerk oder als geputzte Fläche zu errichten. Zulässig sind die Farbtöne der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2004 (Feinorange), 2008 (Hellorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun) für das Sicht- und Verblendmauerwerk, für die geputzten Flächen weiß. Eine ergänzende Verwendung von Putzflächen, Holz, Wer- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

### 2. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen.

### 3. Einfriedung

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

## **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. Altlasten

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

### 3. Deichschutzzone

Jede Benutzung des Deiches ist gemäß § 14 NDG außer zum Zweck der Deicherhaltung durch ihren Träger verboten. Die zuständige Deichbehörde kann Ausnahmen vom Benutzungsverbot genehmigen, die jedoch widerruflich sind.

Anlagen jeder Art dürfen gemäß § 16 NDG in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen.

### 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**

<b>Gesamtgebiet</b>	<b>77.042 m<sup>2</sup></b>
Sonstige Sondergebiete SO	64.7372 m <sup>2</sup>
davon Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	1.342 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	11.079 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	882 m <sup>2</sup>
Grünfläche (öffentlich)	348 m <sup>2</sup>

### **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 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als Anlage beigefügt.

Esens, den .....

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Stadtdirektor



## Anhang

---

- Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch)
- Bestandsanalyse
- Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsbereiche
- Entwicklungsziele

# ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß DER KRITERIEN IN ANLAGE 2 BAUGB

## (ZU § 13A ABS. 1 SATZ 2 NR. 2 BAUGESETZBUCH)

<b>1</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Das Plangebiet hat eine Größe von 78.064 m <sup>2</sup> und ist bereits bebaut. Insgesamt weisen die bestandsorientierten Sonstigen Sondergebiete eine Größe von 63.737 m <sup>2</sup> auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 25.495 m <sup>2</sup> .
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Auf Grund der bestandsorientierten Festsetzungen hat der Bebauungsplan keine Umweltauswirkungen auf angrenzende Pläne und Programme.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die Änderung wird die Art baulicher Nutzung verändert keine sowie eine geringfügige Erhöhung der GRZ ermöglicht. Dadurch werden keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet. Die Planung im Bestand begünstigt nachhaltig die Schonung von Flächenressourcen.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Da lediglich eine geringfügige Verdichtung innerhalb des Bestandes ermöglicht wird, werden keine umweltbezogenen und gesundheitsbezogenen Probleme begründet.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Planung hat keine Umweltauswirkungen auf die Durchführungen von Nationalen und europäische Umweltvorschriften.
<b>2</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die bestandsorientierte Planung begründet keine in Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die bestandsorientierte Planung begründet keine zusätzlichen kumulativen und grenzüberschreitenden Umweltauswirkungen.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Die bestandsorientierte Planung begründet keine zusätzlichen Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die mit der geringfügigen zusätzlichen Verdichtung einhergehenden Auswirkungen bleiben auf Grund der Kleinflächigkeit und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bebauung auf die unmittelbar betroffenen Flächen beschränkt.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Das betroffene Gebiet ist bereits vollständig bebaut und die natürlichen Merkmale sind entsprechend überformt. Besondere Merkmale des kulturellen Erbes (z.B. Bodendenkmäler) sind nicht betroffen und die Planung begründet keine Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.

2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Der Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer als Natura-2000 Gebiet ( FFH- und EU-Vogelschutzgebiet) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet jenseits der Deichlinie, ist jedoch nicht direkt flächig betroffen und von dem Vorhaben gehen auch keine in das Natura 2000-Gebiet hineinwirkenden erheblichen Umweltauswirkungen aus.
2.6.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen;
2.6.3	Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen, s. Pkt. 2.6.1;
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen;
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen;
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen;
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen;
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen;
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen.

**Ergebnis:**

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.