



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Bau- und Umweltausschuss	18.02.2019	
Verwaltungsausschuss	25.02.2019	

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

Sachverhalt:

Die Stadt Esens verfolgt mit der Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 7 – 3. Änderung das Ziel, Ferienwohnungen und Dauerwohnungen in der Siedlung Taddigshörn in Bengersiel planungsrechtlich abzusichern.

Den Aufstellungsbeschluss zur Überarbeitung des o.g. Bebauungsplans sowie den Beschluss zur frühzeitigen Auslegung hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 06.02.2017 gefasst. Die frühzeitige Auslegung hat in der Zeit vom 27.02.2017 bis einschließlich zum 14.03.2017 stattgefunden.

Der Abwägungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 12.06.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 18.07.2017 bis einschließlich zum 21.08.2017 stattgefunden.

Der Abwägungsbeschluss sowie der Beschluss über die erneute Auslegung hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.12.2017 gefasst. Es wurde für den o.g. Bebauungsplan beschlossen, die erneute Auslegung unter der Bedingung durchzuführen, dass bei der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 7 – 3. Änderung unter Punkt 1.2 das Wort „überwiegend“ eingefügt wird („Die Sonstigen Sondergebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften aber auch dem Wohnen.“).

Die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 09.01.2018 statt, wobei Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB abgegeben werden durften.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben. Die Abwägungsvorschläge sind im Anhang zu dieser Sitzungsvorlage dargestellt. Über die vorliegenden Anregungen und Hinweise aus dem vorgenannten Beteiligungsverfahren ist abzuwägen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Wittmund, insbesondere von der unteren Naturschutzbehörde, vom 08.01.2018 und einem darauf erfolgten Abstimmungsgespräch sind Änderungen im Bebauungsplan vorzunehmen. Im südlichen und westlichen Bereich von Taddigshörn ist eine Bauverbotszone festzusetzen. Diese soll das angrenzende Landschaftsschutzgebiet LSG 25 II und Vogelschutzgebiet V63 vor Beeinträchtigungen bewahren. Weiterhin wird angeregt, die überbaubare Fläche im südwestlichen Bereich von Taddigshörn (Hausnr. 270-273) zu reduzieren. Dadurch weisen die Grundstücke entlang der Bauverbotszone ungefähr gleich viel überbaubare Fläche auf.

Die Norddeutsche Bau NB GmbH & Co. KG regt an, das Baufenster für die westliche Fläche des Hotels Aquantis zu vergrößern (SO E3) sowie die örtlichen Bauvorschriften bzgl. Farbauswahl zu ändern. Im Bebauungsplan (Planzeichnung) wurde für das SO E3 folgende Bauvorschrift ergänzt:

Für das SO_{E3} sind für das Sicht- und Verblendmauerwerk zusätzlich auch anthrazit oder beige Farbtöne zulässig. In Anlehnung an die RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR) sind dies die Farbtöne 1013 (Perlweiß), 7044 (Seidengrau), 7045 (Telegrau 1), oder 7046 (Telegrau 2). Für die geputzten Flächen sind zusätzlich die Farbtöne 7044 (Seidengrau), 7042 (Verkehrsgrau A), 1001 (Beige), 1014 (Elfenbein) und 1015 (Hellelfenbein) zulässig. Eine ergänzende Verwendung von anderen Materialien oder anderen Farben ist in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen, ist zulässig.

Des Weiteren wird angeregt, neben Hecken auch Zäune zur Einfriedung zu genehmigen. Diese Anregung wird unter den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen: *„Zur Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Gartenzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.“*

Aus der Öffentlichkeit kam die Anregung die örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Nebenanlagen zu ändern. Festgesetzt war bisher, dass Nebenanlagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude zu entsprechen haben.

Änderungsvorschlag: Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Carportanlagen, Wintergärten und Gartenhäuser.

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

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB durchgeführten erneuten Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 7 „Taddigshörn“ – 3. Änderung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit der in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft.. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens stimmt der in der Anlage aufgeführten Abwägung der Stellungnahmen sowie den jeweiligen Beschlussvorschlägen zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 7 „ Taddigshörn“ – 3. Änderung die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1-3 BauGB durchzuführen.

Esens, den 15.02.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Braselmann, Marguerite)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Abwägungsvorschläge
- Planzeichnung
- Begründung
- Entwicklungsziele für Bengersiel