

# Stadt Esens

## Landkreis Wittmund

### Bebauungsplan Nr. 101

#### „Hotel Aquantis Bensorsiel“

Ortsteil Bensorsiel

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan

Februar 2019

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 .....   | 5         |
| <b>2.</b>           | <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1                 | Planungsanlass .....  | 5         |
| 2.2                 | Grundsätzliche Ziele .....  | 6         |
| 2.3                 | Entwicklungskonzept.....  | 6         |
| 2.2                 | Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung .....  | 9         |
| 2.3                 | Verfahren .....   | 9         |
| <b>3.</b>           | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND<br/>ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG .....</b> | <b>10</b> |
| 3.1                 | Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....  | 10        |
| 3.1.1               | Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung .....   | 10        |
| 3.1.2               | Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....                              | 10        |
| 3.2                 | Relevante Belange für die Abwägung.....   | 10        |
| <b>4.</b>           | <b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>   | <b>11</b> |
| 4.1                 | Art der baulichen Nutzung .....   | 11        |
| 4.2                 | Maß der baulichen Nutzung.....  | 12        |
| 4.3                 | Höhe baulicher Anlagen .....  | 12        |
| 4.6                 | Baugrenzen .....  | 13        |
| 4.7                 | Bauweise.....   | 13        |
| 4.10                | Küstenschutz.....   | 13        |
| <b>5.</b>           | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG .....</b>                                     | <b>13</b> |
| <b>6.</b>           | <b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>   | <b>14</b> |
| 6.1                 | Hinweise.....   | 14        |
| 6.2                 | Nachrichtliche Übernahmen .....   | 15        |
| <b>7.</b>           | <b>ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>  | <b>15</b> |
| 7.1                 | Städtebauliche Übersichtsdaten .....  | 15        |
| 7.2                 | Ver- und Entsorgung .....   | 15        |
| 7.3                 | Daten zum Verfahrensablauf .....  | 16        |
| <b>ANHANG .....</b> |   | <b>17</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 der touristischen Infrastruktur sowie zur Sicherung des Dauerwohnens in den zentralen Bebauungsplänen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dem vorhandenen und gewollten Gebietscharakter anzupassen. Insgesamt wurden sechs Bebauungspläne im Ortszentrum von Bensorsiel geändert.

Die Stadt Esens beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 das bestehende Hotelobjekt umfassend zu sanieren und an die heutigen Anforderungen der Gästebeherbergung anpassen zu können. Dies betrifft zum einen die Erweiterung/Änderung des Nutzungsspektrums, als auch die geringfügige Anpassung der Traufhöhen.

### 1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 101, 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 des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> und erfasst den östlichen Teil des Flurstücks 427/4. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die Lage im Stadtgebiet aus dem Übersichtsplan.



Abbildung 1: Übersicht des Geltungsbereiches

## 1.4 Planungsrahmenbedingungen

### 1.4.1 Raumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Im Landesraumordnungsprogramm LROP wurde unter 1.3 „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 abwägende 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 Sonderbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Taddigshörn“, 2. Änderung. Für den Geltungsbereich ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ festgesetzt. Im Erdgeschoss sind Läden, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften sowie Kureinrichtungen zulässig. Im II. bis V. Obergeschoss ist eine Hotelnutzung zulässig. In dem darüber liegenden VI. Vollgeschoss sind Betriebswohnungen und Café-Nutzungen zulässig.

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,5. Das Grundstück staffelt sich in vier unterschiedliche Bereiche zulässiger Anzahl an Vollgeschossen: Für den überwiegenden Anteil ist ein Vollgeschoss zulässig. Für kleinere Teilbereiche ist maximal eine vier-, fünf- oder sechsgeschossige Bebauung zulässig. Die Traufhöhen sind ebenfalls entsprechend der Vollgeschosse gestaffelt. Diese dürfen maximal 13,5 m, 17,0 m bzw. 20,0 m betragen. Zudem gilt die geschlossene Bauweise.

Des Weiteren beinhaltet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 neben Verkehrs- und Versorgungsflächen, Grünflächen, Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu Leitungsrechten und zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen. Zudem 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 der Straße Taddigshörn und südlich der Straße Taddigsweg. Das Plangebiet selbst ist durch Hotel- und Kurgebietsnutzungen geprägt. Das Hotel wurde in den 1970er errichtet und leistet seit dem einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des Tourismus in Bengersiel.

Die angrenzenden Bereiche sind durch eine Mischung aus Ferienwohnungen und Zweitwohnungen geprägt. Vereinzelt sind dort auch Dauerwohnungen vorhanden. Den höchsten Anteil nimmt jedoch die Vermietung von Ferienwohnungen ein.

Im südlichen Anschluss an das derzeit bestehende 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 Bereich der Straße Taddigshörn.

## **2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Planungsanlass**

Das Hotel Aquantis, sowie die angrenzenden südlichen Bereiche wurden um 1970er unter dem Gesichtspunkt der „Erholung“ entwickelt und bebaut. Ziel der Planung war es bereits damals gewesen, die touristische Entwicklung des Ortes Bengersiel zu fossilieren und den Gästen vielfältige Übernachtungsmöglichkeiten zu bieten. 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.

Mittlerweile entspricht das Hotel jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Dies betrifft zum einen den generellen baulichen und energetischen Zustand, aber insbesondere auch dem Service- und Übernachtungsangebot. Zugenommen hat vor allem der Anspruch der Gäste an

---

<sup>1</sup> siehe Karte Bestandanalyse

eine gehobene Ausstattung sowie mehr Komfort. Dazu zählt bspw. auch Tee, Kaffee oder kleinere Speisen auf dem Zimmer zubereiten zu können. Das bestehende Hotel soll daher umfassend saniert und an die sich wandelnden Bedürfnisse angepasst werden, um auch zukünftig attraktive Unterkünfte anbieten zu können.

Neben einer zeitgerechten, funktionalen Anpassung des Hotels, soll auch das äußere Erscheinungsbild an die heutigen Bauformen und –Farben angepasst werden. Dafür ist sollen die örtlichen Bauvorschriften geringfügig erweitert werden.

## 2.2 Grundsätzliche Ziele

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

- Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der touristischen Infrastruktur,
- 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.

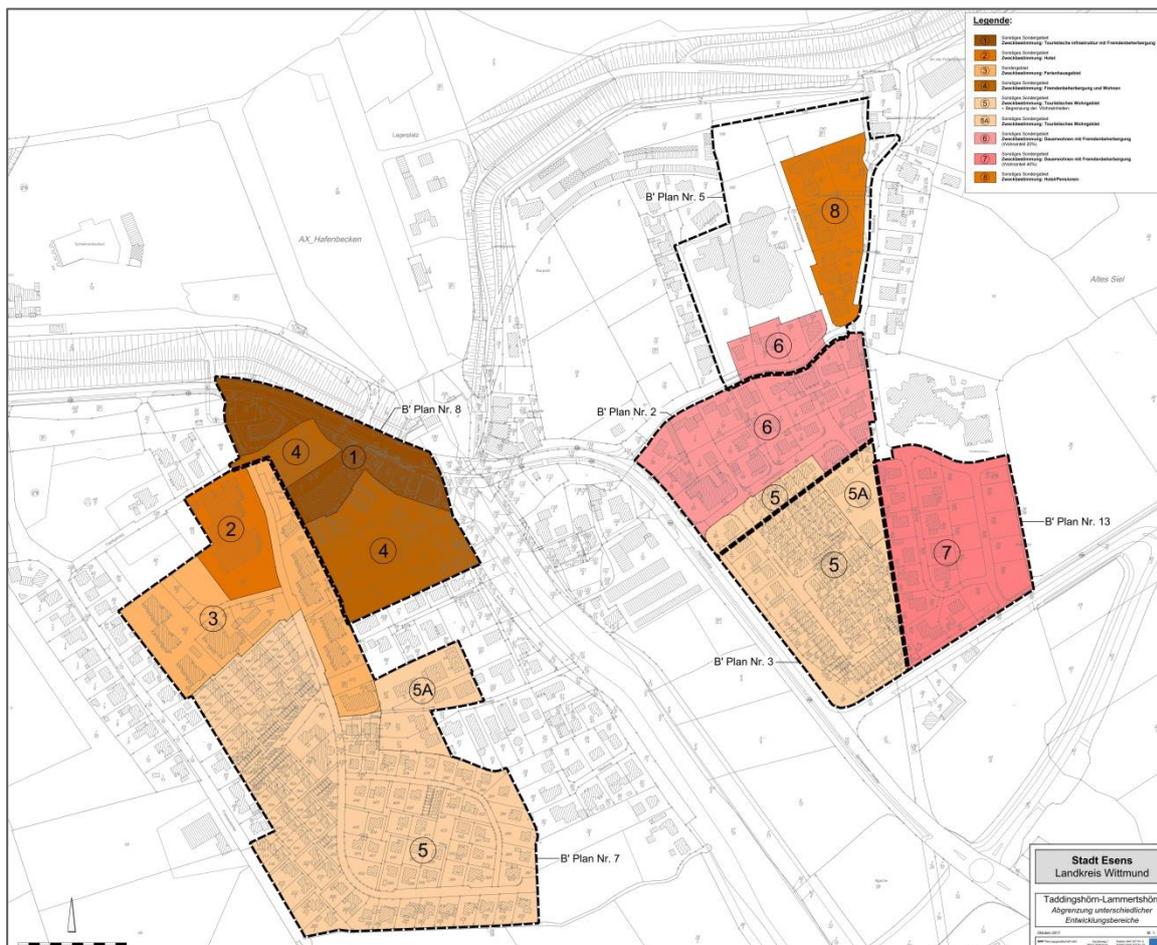


Abbildung 2: Entwicklungskonzept Bensorsiel, siehe Anhang

Für die einzelnen Teilbereiche ist folgende Entwicklung vorgesehen:

| Lage / Bezeichnung    | Festsetzung / zulässige Nutzung   |
|-----------------------|---|
| Entwicklungsbereich 1 | Sonstiges Sondergebiet <b>Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung</b><br>Touristische Infrastruktur zur Versorgung im Erdgeschoss<br>Fremdenbeherbergung im Obergeschoss |
| Entwicklungsbereich 2 | Sonstiges Sondergebiet <b>Hotel</b>   |
| Entwicklungsbereich 3 | Sondergebiet <b>Ferienhausgebiet</b><br>Ferienwohnungen<br>Ferienhäuser<br>Anlagen zur Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung                                |
| Entwicklungsbereich 4 | Sonstiges Sondergebiet <b>Fremdenbeherbergung und Wohnen</b><br>Ferienwohnungen<br>Beherbergungsbetriebe<br>Dauerwohnungen und Zweitwohnungen                                       |
| Entwicklungsbereich 5 | Sonstiges Sondergebiet <b>Touristisches Wohngebiet</b>  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| und 5A                | Ferienwohnungen und Ferienhäuser<br>Wohnungen<br>Kleine Läden als ergänzende Nutzung<br>Anlagen für kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung<br>Räume für freie und der Gesundheit dienenden Berufe |
| Entwicklungsbereich 6 | Sonstiges Sondergebiet <b>Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</b><br>Ferienwohnungen<br>Beherbergungsbetriebe<br>Dauerwohnungen und Zweitwohnungen (Geschossflächenanteil 20 %)<br>Schank- und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzung                                  |
| Entwicklungsbereich 7 | Sonstiges Sondergebiet <b>Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung</b><br>Dauerwohnungen (Geschossflächenanteil 40 %)<br>Ferienwohnungen   |
| Entwicklungsbereich 8 | Sonstiges Sondergebiet <b>Hotel/Pensionen</b><br>Beherbergungsbetriebe<br>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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 liegt im Entwicklungsbereich Nr. 2. Dieser ist durch die Hotelnutzung geprägt. Im Erdgeschoss befinden sich ergänzende gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel), Kureinrichtungen und gastronomische Nutzungen. Das Hotel verfügt über sechs Vollgeschosse.

## **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 Bengersiel 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 dieses Bebauungsplanes Nr. 101 gehört nach dem Gesamtkonzept zu den Gebieten, die hohe Anteile an Ferienunterkünften (Hotelzimmer) aufzeigen. Diese sollen auch zukünftig gesichert und erhalten werden. Dadurch ergibt sich das Erfordernis, das Plangebiet an die heutigen Anforderungen anzupassen.

## **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 6.156 m<sup>2</sup>. Die im Plangebiet zulässige Grundfläche von 6.156 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Insgesamt werden in Bengersiel sechs weitere 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 sechs 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 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.

### **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 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Ergebnisse Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Absatz 2 BauGB werden nach Durchführung ergänzt.

##### **3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB werden nach Durchführung ergänzt.

#### **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**

Die Art der baulichen Änderung ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 nicht. Die Stadt Esens geht daher davon aus, dass sich der Schutzanspruch nicht ändert und eine Verträglichkeit dadurch auch zukünftig gewährleistet 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 Sondergebiet „Hotel“ im Plangebiet eingehalten werden und Lärmfestsetzungen daher nicht erforderlich werden.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 wird im Rahmen der Innenentwicklung eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Diese führt nur durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche in sehr 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 Althölzern 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Hotel Aquantis Bensorsiel“ werden die zulässigen Nutzungen erweitert, das Maß der baulichen Nutzung (Anpassung der Abgrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse) sowie die Bauweise angepasst. Außerdem werden die örtlichen Bauvorschriften geringfügig erweitert. Die übrigen Festsetzungen werden inhaltlich übernommen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird beibehalten. Die Zweckbestimmung „Kurgebiet“ wird durch die Zweckbestimmung „Hotel“ ersetzt.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dient überwiegend der Unterbringung von Gästen in einem Hotel.

Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel)

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften
- 1.1.3 Einzelhandelsbetriebe
- 1.1.4 Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Wellness)
- 1.1.5 Büroräume, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind
- 1.1.6 Anlagen zur Freizeitgestaltung (Indoorspielplatz)
- 1.1.7 Tagungs- und Veranstaltungsräume
- 1.1.8 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Mitarbeiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind.

Das Plangebiet (Entwicklungsbereich 2) dient hauptsächlich der Unterbringung von Touristen in Hotels. Insbesondere soll sichergestellt werden, dass die Funktionalität des Hotels gewährleistet ist. Weitere Nutzungen, die dem Hotel zugeordnet und für den Betriebsablauf dringend erforderlich sind, wie z.B. eine Wäscherei, sind ebenfalls zulässig. Eine gesonderte Auflistung dieser Nutzungen ist nicht erforderlich, da sie stark untergeordnet und somit unter die generelle Nutzung „Hotel“ fallen.

Zur Erweiterung des Angebots des Hotels, sowie zur Aufrechterhaltung und Attraktivierung der (touristischen) Infrastruktur des Ortes Bengersiel werden die ausnahmsweise aufgelisteten Nutzungen zugelassen, die eigenständig neben dem Hotel betrieben werden können. Andere Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie sich weder in die vorhandenen Strukturen einfügen, noch einen unmittelbaren Mehrwert für das Hotel oder die angrenzenden Bereiche erzielen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,5 begrenzt. Diese Festsetzungen wurden aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird überwiegend übernommen, jedoch werden die Abgrenzungen der Vollgeschosse geringfügig verschoben und an den Bestand angepasst.

#### **4.3 Höhe baulicher Anlagen**

In dem Sondergebiet werden die maximale Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.

- 2.1 Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen beziehen sich jeweils auf den Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull (NHN). Dieser befindet sich östlich des Geltungsbereiches in der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Taddigshörn und liegt 1,15 m üNHN.
- 2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte.
- 2.4 Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberster Bezugspunkt) und dem festgesetzten Bezugspunkt (unterer Bezugspunkt), gemessen im rechten Winkel zur Gebäudemitte.

Die Festsetzungen zur Trauf- und zur Gebäudehöhe wurden ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. aus deren rechtskräftigen Änderungen übernommen. Allerdings wird die Traufhöhe für den IV-geschossigen Bereich von 13,5 m auf 14,5 m erhöht und für den V-geschossigen Bereich von 17,0 m auf 17,5 m. Die geringfügige Erhöhung der Traufhöhen ist erforderlich, da sich die Höhen im alten Bebauungsplan (Nr. 7) auf die Oberkante des Fertigfußbodens beziehen, in der Neuaufstellung beziehen sie sich über den Bezugspunkt von 1,15 m üNNH. Dadurch ergibt sich nur eine sehr geringfügige Erhöhung der Trauf- und Gebäudehöhen von wenigen Zentimetern bis Dezimetern. Von einer verträglichen Höhenentwicklung ist daher auszugehen.

#### **4.6 Baugrenzen**

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten einen Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein und werden aus dem Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung übernommen. Lediglich wird die Baugrenze nach Westen geöffnet, um eine durchgängige Bebauung auf dem Flurstück 427/4 zu ermöglichen.

#### **4.7 Bauweise**

Im Ursprungsplan wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese hat sich weder eingestellt, noch ist absehbar, dass sie sich zukünftig einstellen wird. Vielmehr entspricht der Bestand der abweichenden Bauweise. Daher wird auch die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

#### **4.10 Küstenschutz**

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

Die Ausweisung dauerhafter Nutzungen über einen Bebauungsplan innerhalb der Deichschutzzone 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 Deichschutzzone sind jedoch 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**

#### **1. Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus unglasierten rot bis rotbraunem, anthrazit oder beigem Sicht- und Verblendmauerwerk oder als helle geputzte Fläche zu errichten. Zulässig sind die Farbtöne der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 1013 (Perlweiß), 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2004 (Feinorange), 2008 (Hellorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 7044 (Seidengrau), 7045 (Telegrau 1), 7046 (Telegrau 2), 8004

(Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8023 (Orangebraun) für das Sicht- und Verblendmauerwerk. Für die geputzten Flächen helle Farben wie weiß, hellgrau oder beige Farbtöne zulässig, die entspricht den Farbtönen der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 9018 (Papyrusweiß), 9016 (Verkehrsweiß), 9010 (Reinweiß), 9003 Signalweiß), 9002 (Grauweiß), 7044 (Seidengrau), 7042 (Verkehrsgrau A), 1001 (Beige), 1014 (Elfenbein) und 1015 (Hellelfenbein).

Eine ergänzende Verwendung von anderen Materialien oder anderen Farben in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen, ist zulässig.

## 2. Einfriedungen

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch Gartenzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Außerdem darf von den Einfriedungen keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsplan übernommen und um die Farben 1013 (Perlweiß), 7044 (Seidengrau), 7045 (Telegrau 1), 7046 und (Telegrau 2) ergänzt. Die Ergänzung des Farbspektrums ist zum einen mit der angrenzenden Bebauung verträglich, zum anderen sollen auch moderne Farbtöne zugelassen werden, um auch eine gestalterische Attraktivität des Plangebiets zu gewährleisten.

Als Einfriedungen werden auch Gartenzäune zugelassen, um zum einen die bestehenden Einfriedungen im Nahbereich des Plangebiets aufzugreifen und zum anderen eine zeitgemäße Einfriedung zu ermöglichen.

## **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. Deichschutzzzone

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>       | 6.156 m <sup>2</sup> |
| Sonstige Sondergebiete SO | 6.156 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

.....

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 als Anlage beigefügt.

Esens, den .....

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Stadtdirektor

## Anhang

---

- Entwicklungsziele und Konzept für den Ortsteil Bengersiel