



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Bau- und Umweltausschuss	23.04.2013	
Verwaltungsausschuss	06.05.2013	

Betreff:

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Taddigshörn" in Bengersiel
- 1. Ergänzung Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.11.2012 (Vorlagen-Nr. ST/174/2012)**

Sachverhalt:

Mit Datum vom 27.11.2012 hat die Stadt Esens den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“ in Bengersiel beschlossen.

In Erarbeitung der 3. Änderung des B-Planes im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Taddigshörn Nr. 217 hat sich im Zuge der Einreichung des Bauantrages herausgestellt, dass die Bewertung der versiegelten Fläche seitens des Kreises anders gehandhabt wird.

Die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund legt die Bestimmungen der BauNVO 1990 seit kurzem derart aus, dass für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) neben den Garagen und Abstellräumen sämtliche Einstellplätze mit ihren Zuwegungen mitzurechnen sind (auch wenn diese Flächen wasserdurchlässig hergerichtet sind). Bisher gab es eine Regelung, dass nicht versiegelte Flächen nicht oder nur teilweise in einer Berechnung berücksichtigt wurden.

In dem anstehenden Fall (Taddigshörn 217) wäre ein Nachweis zu führen, dass die versiegelte Fläche (Gebäude, Nebengebäude, Terrassen, Einstellplätze mit ihren Zuwegungen) auf $0,3 + 50 \% = 0,45 = 45 \%$ der Grundstücksfläche begrenzt ist.

Mit der geplanten Bebauung (einschließlich der Terrassenflächen als Teile der Hauptanlagen) auf dem Grundstück Taddigshörn 217 wird die Grundflächenzahl 0,3 eingehalten. Bei einer flächenschonenden Anordnung der Nebenanlagen liegt die versiegelte Fläche gem. § 19 BauNVO bei ca. 58 % (0,58).

Dies bedeutet eine Überschreitung von nahezu 100 % ($0,3 \rightarrow 0,58$) von zugelassenen 50 % ($0,3 \rightarrow 0,45$), sodass die zulässige GRZ (0,3) bezogen auf den Baukörper verkleinert und damit

die bereits bestehende Hochbauplanung dezimiert werden müsste (weniger Grundfläche für das Gebäude).

Um seitens der Verwaltung die fortgeschrittene Planung nicht zu gefährden, wurde mit dem Bauherrn (gpl) eine Vereinbarung getroffen, welches besagt, dass die Kosten für die Herstellung der Zuwegung nach Beendigung der Baumaßnahmen allein seitens der Firma gpl zu übernehmen sind. Es handelt sich hierbei um geschätzte 17.000 Euro. Die Planung kann demnach wie vorgesehen ausgeführt werden.

Der Bauherr beabsichtigt zudem, bestimmte Flächen (Einstellplätze und Zuwegungen) wasser-durchlässig herzustellen. Es ist ein Plan beigefügt mit der Darstellung der Befestigungsarten und dem daraus resultierenden Befestigungsgrad für das Baugrundstück. Die Berechnung des Fachbüros Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR aus Schortens ergibt einen Befestigungsgrad von 40,8 %.

Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung des B-Plans Nr. 7 „Taddigshörn“ sollte daher für diesen Bereich mit der Festsetzung GRZ 0,3 folgendes berücksichtigt werden:

Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt bei 0,3, die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den Textlichen Festsetzungen erhöht, sodass die Grundflächenzahl inkl. der Flächen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1 auf 0,6 begrenzt wird.

→ Gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 können abweichende Bestimmungen getroffen werden

Beschlussvorschlag:

Als 1. Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung des B-Plans Nr. 7 „Taddigshörn“ in Bensorsiel vom 27.11.2012 (Vorlagen-Nr. ST/174/2012) wird für für das Flurstück 67/15 (Taddigshörn 217) in den Textlichen Festsetzungen die zulässige Überschreitung der Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,6 ausgedehnt. Die GRZ bleibt mit 0,3 unverändert.

Esens, den 12.04.2013

(Timo Fleckenstein)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Differenzierte Flächenermittlung