



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	22.02.2023
Verwaltungsausschuss	06.03.2023

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Taddigsweg/Friesenstraße" der Stadt Esens, Ortsteil Bensorsiel mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-----------------	--

Sachverhalt:

Ein Vorhabenträger plant auf dem ehemaligen Campingplatzgelände im Bereich Taddigsweg/ Friesenstraße in Bensorsiel auf einer Fläche von ca. 1,2 ha die Errichtung von 33 Ferienhäusern / (Dauer-)wohnhäusern.

Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Esens hat das Projekt in seiner Sitzung am 10.11.2022 vorgestellt bekommen. Das Projekt wurde im Vergleich zu den vorherigen Planungen auf der Fläche positiv aufgenommen. Bedenken gab es insbesondere zur Erschließung der Anlage sowie zum Standort der Parkplätze. Die Parkplätze wurden vom Planungsbüro in den westlichen Bereich verschoben. Die Anbindung erfolgt nun auch über die Friesenstraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Taddigsweg / Friesenstraße“ ist aus dem anliegenden Plan zu ersehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt Fläche für die Landwirtschaft und in einem Teilbereich am Taddigsweg Mischgebiet dar und soll für das gesamte Plangebiet in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Touristisches Wohnen geändert werden. Neben Ferienwohnungen und Ferienhäusern, sollen auch Wohnungen zugelassen werden, die zur dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Bensorsiel haben.

2017 wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet V 63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ für das nicht umgesetzte Projekt „Errichtung einer Ferien- und Fremdenbeherbergungseinrichtung am Taddigsweg in Bengersiel“ durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes auszuschließen sind. Für die vorliegende Planung ist diese FFH-Verträglichkeitsvorprüfung an den Bebauungsplan Nr. 19 anzupassen. Ebenso ist 2017 die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG für das nicht umgesetzte Projekt „Errichtung einer Ferien- und Fremdenbeherbergungseinrichtung am Taddigsweg in Bengersiel“ erarbeitet worden. Die UVP- Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter nur in sehr geringem Maße auftreten, die sich überwiegend auf das direkte Vorhabenumfeld beschränken. Mögliche Eingriffe sollten im Rahmen der Konfliktanalyse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan bewertet werden. Die UVP- Vorprüfung wird auf das nun vorliegende Projekt angepasst.

Weitere Planunterlagen, wie der Umweltbericht mit Kompensationsmaßnahmen sowie das Oberflächenentwässerungskonzept mit Bodengutachten sind ebenfalls vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu erstellen.

Dem Rat ist vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Durchführungsvertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan („bauantragsreife“ Planunterlagen mit Ansichten etc.) als Anlage vorzulegen. Der Vertrag ist mit Anlage vom Rat zu beschließen. Bei Änderungen in der Gestaltung wäre nur der Vertrag mit Anlage anzupassen, anstatt eine Änderung des Bebauungsplans mit Aufstellung und Auslegung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Taddigsweg / Friesenstraße“ der Stadt Esens, Ortsteil Bengersiel mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

ja, positiv *

ja, negativ *

nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ja * nein *

* Erläuterung siehe Begründung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den **Klimaschutz und die Klimaanpassung**, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 2 Abs. 4 BauGB verlangt für die Bauleitplanung eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In der noch zu erstellenden Begründung bzw. dem noch zu erstellenden Umweltbericht zur 114. FNP- Änderung wird sich mit den Klimaauswirkungen eingehend auseinandergesetzt.

Esens, den 11.02.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des BPlans
2. Plan Gebäude und Parkplätze
3. Plan Grundstücke
4. Plan Vogelperspektive
5. Haustypvarianten
6. Gebäudehöhen
7. Gesamtfläche
8. GRZ Berechnungen
9. Projektbeschreibung