



## SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Bau- und Umweltausschuss	23.02.2026
Verwaltungsausschuss	16.03.2026

<b>Betreff:</b>	<b>Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Gemarkung Bensorsiel, Flur 4, Flurstücke 113/2 (Hauptstraße) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hier: -Präsentation</b>
-----------------	---

### **Sachverhalt:**

Für das Flurstück 113/2, Flur 4, Gemarkung Bensorsiel der Stadt Esens, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Vorgesehen ist die Errichtung von vier bis fünf Tiny-Häusern einschließlich der erforderlichen Wegverbindungen und Stellplätze.

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße in Bensorsiel und wird derzeit als Grünfläche genutzt. Es befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Bauvoranfrage hat ergeben, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist und nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden kann.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen vor. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher verzichtet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts, der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den Bereich derzeit eine Grünfläche dar und wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig ist die Darstellung als sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohnen“ vorgesehen.

Die erforderlichen Planunterlagen und Gutachten sind für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Belange zu erarbeiten. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen. Bestandteil eines

