



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019
Verwaltungsausschuss	11.06.2019
Rat der Stadt Esens	17.06.2019

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg" der Stadt Esens hier: - Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen und öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss - Herbeiführung der Rechtskraft
-----------------	--

Sachverhalt:

Bei dem Plangebiet der o.a. Bauleitplanung handelt es sich um eine ca. 0,9 ha große Fläche, südlich der Straße Bokumer Weg. Mit der Bauleitplanung wird der dort vorhandene Pflanzenmarkt mit Gartengestaltung planungsrechtlich abgesichert sowie die Entwicklung eines Einfamilienhauses im südlichen Bereich des Plangebietes ermöglicht. Hierfür sind der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg" beschlossen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich zum 14.11.2017 stattgefunden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben. Als "Knackpunkte" wurden folgende Sachverhalte angesprochen und wie folgt geregelt:

1. Der BUND sowie der Landkreis Wittmund bemängelten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die vorgesehene Kompensation. Die vorhandene Wallhecke aufzuwerten sowie den Randstreifen naturnah zu gestalten, wurde als nicht ausreichend bewertet. Externe Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen. Daher wurden die Unterlagen dahingehend geändert, dass eine ca. 560 m² große Fläche, die derzeit auf der Betriebsfläche für Folientunnel genutzt wird, vollständig entsiegelt und als Streuobstwiese genutzt werden soll. Die Fläche wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zusätzlich wird die degradierte Wallhecke wiederhergestellt.

2. Die Samtgemeinde Esens - Bereich Tiefbau - hatte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine Regelung der Oberflächenentwässerung gefordert. Nunmehr besteht Einigung zwischen der Samtgemeinde Esens und dem Eigentümer der Fläche, dass der Eigentümer der Fläche auf seine Kosten an der südlichen Plangebietsgrenze einen Durchlass unterhalb des Tonnenkamper Weges zum westlich verlaufenden Graben erstellt sowie die Vermessung des westliche verlaufenden Grabens durchführt.
3. Des Weiteren setzte der Bebauungsplan zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung den nördlichen Bereich am Tonnenkamper Weg als Allgemeines Wohngebiet fest. Das dort vorhandene Gebäude wird der zukünftige Betriebsinhaber bewohnen. Im südlichen Bereich am Tonnenkamper Weg soll ein neues Gebäude für den jetzigen Betriebseigentümer entstehen. Die Samtgemeindeverwaltung schlug vor, den nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet für Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen festzusetzen. Dieses wurde im Bebauungsplan- Entwurf entsprechend festgesetzt.

Der Verwaltungsausschuss hat am 03.12.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Abwägungsbeschluss hierüber gefasst sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg" beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.01.2019 bis einschließlich zum 01.03. 2019.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben. Als "Knackepunkte" wurden im Verfahren folgende Sachverhalte angesprochen und wie folgt geregelt:

1. Die Abteilung Bauen des Landkreises Wittmund hat darauf hingewiesen, dass im Umfeld archäologische Fundstellen bekannt sind und daher alle Erdarbeiten archäologisch fachlich begleitend durchzuführen sind. In der Planzeichnung und in der Begründung wurde der Hinweis entsprechend angepasst.
2. Der LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine Luftbildauswertung empfohlen. Die Stadt Esens hat daher mit Schreiben vom 25.2.2019 einen Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Das Ergebnis steht noch aus. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird der Hinweis dahingehend ergänzt, dass die Luftbildauswertung noch aussteht und bei einem geplanten Baubeginn vor Vorlage der Unbedenklichkeit Sondierungen durch den Vorhabenträger zu veranlassen sind.
3. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund hat Bedenken zu der Eingriffsbilanzierung geäußert. Der Randstreifen entlang der Wallhecke wird nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Die Wiederherstellung der degradierten Wallhecke wird hingegen als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Des Weiteren wird die Streuobstwiese nicht anerkannt. Daher erfolgt nun die Kompensation auf einer externen Fläche (Flurstück 102, Flur 7, Gemarkung Mamburg, Gemeinde Stedesdorf). Der Vorhabenträger wird die Fläche käuflich erwerben. Die Stadt Esens wird mit dem Vorhabenträger in einem noch abzuschließenden Vertrag regeln, dass die Bekanntmachung der Satzung erst erfolgt, wenn für die externe Kompensationsfläche die entsprechende Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist.
4. Der Landkreis Aurich hat im Rahmen der Einzelhandelskooperation geäußert, dass ein Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Esens sinnvoll sei und die Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ostfriesland bei der Beschreibung des Vorhabens mit einzubeziehen sind. Nach einem gemeinsamen Gespräch zwischen den Landkreisen Aurich und Wittmund sowie der Samtgemeinde Esens ist ein Moderationsverfahren nunmehr nicht erforderlich. Die Samtgemeinde Esens hat darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens neu aufgestellt werden soll. Im Rahmen dessen wurde von Seiten der Samtgemeinde eine Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes in Aussicht gestellt. Daher konnten beide Landkreise von der Durchführung eines Moderationsverfahrens absehen.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 95 wurden nur redaktionell geändert, so dass eine erneute Auslegung nicht zu erfolgen braucht. Über die in der Anlage vorliegenden Anregungen und Hinweise aus den beiden Beteiligungsverfahren ist abschließend untereinander und gegeneinander abzuwägen und der Satzungsbeschluss zu fassen. Die Abwägung der Stellungnahmen aus den beiden Beteiligungsverfahren, die Begründung, der Umweltbericht sowie die Planzeichnung sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg" wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit dem in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft. Der Rat der Stadt Esens stimmt den aufgeführten Abwägungen der Stellungnahmen sowie den jeweiligen Beschlussvorschlägen zu.
2. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 BauGB mit der gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage beigelegten Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.
3. Die Verwaltung wird mit der Einleitung der für das Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 10 BauGB erforderlichen Schritte beauftragt.
4. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Esens, den 05.06.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01 Planzeichnung
- 02 Begründung
- 03 Umweltbericht
- 04 Abwägung der Stellungnahmen