Begründung

zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Samtgemeinde Esens

Entwurf

Stand 03.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1.	Aufstellungsbeschluss	3
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Öffentliche und private Belange	3-18
2.1.	Abfallwirtschaft	3
2.2.	Abwasserbehandlung	3
2.3.	Altstandorte / Altablagerungen	3
2.4.	Bau- und Bodendenkmale	3-4
2.5.	Bodenschutz	4
2.6.	Brandschutz	4
2.7.	Flächennutzungsplan	4-5
2.8.	Gasversorgung	5
2.9.	Immissionen / Emissionen	5
2.10.	Kampfmittelbeseitigung	5
2.11.	Klimaschutz	5
2.12.	Landwirtschaft	6
2.13.	Natur und Landschaft	6
2.14.	Oberflächenentwässerung	6
2.15.	Planungsrecht	6-7
2.16.	Raumordnung, Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens	7-12
2.17.	RROP für den Landkreis Wittmund	12-13
2.18.	Städtebau, Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen (§11 Abs. 3 BauGB)	13-14
2.19.	Einzelhandelskooperation Ost-Friesland	14
2.20.	Leitlinie Einzelhandel, hier: Grundzentrum Esens	14
2.21.	Stromversorgung	14
2.22.	Trinkwasserversorgung	14-15
2.23.	Telekommunikation	15
2.24.	Umweltbericht	15-17
2.25.	Umweltbezogene Informationen	17-18
2.26.	Verkehr	18
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	18-19
3.1.	Art der baulichen Nutzung	18-19
3.2.	Sonstige Planzeichen	19
4.	Flächenbilanz	19
5.	Verfahrensvermerke	19

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 die Aufstellung der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, seinen Betrieb „Wichmann Pflanzenmarkt / Gartengestaltung planungsrechtlich abzusichern. Der strukturelle Wandel, der sich seit der Gründung des Betriebes im Jahr 1990 ergeben hat, soll bauleitplanerisch geregelt werden. Nähres dazu siehe unter „Raumordnung, Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens > Beschreibung des Vorhabens“.
Neben den sonstigen Sondergebieten für die Betriebszweige Pflanzenmarkt und Gartengestaltung soll ein allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Änderungsbereiches im Raum ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 und dem Änderungsbereich im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.
Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches im Maßstab 1:5.000 ergibt sich aus den äußeren Grenzen des Plangebietes (siehe Planunterlage).

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund.

2.2. Abwasserbehandlung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

2.3. Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt.
Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2.4. Bau- und Bodendenkmale

Im Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt.

Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen.

Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, zwingend erforderlich.

Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen.

Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hinweisen, das alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.

2.5. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.6. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

2.7. Flächennutzungsplan

Das Planverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Parallel zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens stellt die Stadt Esens den BPL Nr. 95 „Pflanzenmarkt am Bokumer Weg“ auf.

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert jedoch die Änderung des Planes, weil der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan enthält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, sind folgende Darstellungen erforderlich:

- Sonstiges Sondergebiet > Garten- und Landschaftsbaubetrieb
- Sonstiges Sondergebiet > großflächiger Einzelhandelsbetrieb > Pflanzenmarkt
- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Bauleitplanverfahren wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Parallel zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens stellt die Stadt Esens den BPL Nr. 95 „Pflanzenmarkt am Bokumer Weg“ auf.

2.8. Gasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE AG vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen.

2.9. Immissionen / Emissionen

Abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) gehen von dem Plangebiet nicht aus und wirken auf das Plangebiet auch nicht ein.
Die an das Plangebiet anschließenden Flächen werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Die bei der Bewirtschaftung auftretenden Immissionen (Gerüche, Geräusche) sind als Vorbelastung zu tolerieren.

2.10. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen. Die Stadt Esens hat am 26.02.2019 einen Antrag auf Luftbildauswertung beim LGLN gestellt. Der Antragseingang wurde am 07.03.2019 bestätigt. Es liegt noch kein Ergebnis vor. Die Stadt wird dem Vorhabenträger und im Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 6 auf die noch ausstehende Luftbildauswertung hinweisen. Bei einem geplanten Baubeginn vor Vorlage der Unbedenklichkeit, sind Sondierungen durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

2.11 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Vor dem Hintergrund der weltweiten Klimaerwärmung soll jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist. Das Thema wird in dem erforderlichen Umweltbericht aufgegriffen.

2.12. Landwirtschaft

Von der Planung ist kein agrarstrukturelles Bodenordnungsverfahren betroffen und zur Umsetzung der Planung ist kein derartiges Verfahren erforderlich.

2.13. Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Dieses Erfordernis ergibt sich auch aus der Tatsache, dass das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.

Das Thema „Eingriffsregelung“ wird im Umweltbericht aufgegriffen, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Im Umweltbericht wird dargestellt, dass der Eingriff durch die darin vorgeschlagenen Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert werden kann. Die Art und Weise des Ausgleichs ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.14. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet. Die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes ist nicht erforderlich. Jedoch wurde mit der Stadt Esens vereinbart, dass der Eigentümer der Flächen (WA/SO) in Abstimmung mit dem Amt „Tiefbau“ der Samtgemeinde Esens an der südlichen Plangrenze eine Verrohrung (Durchlass) unterhalb des Tonnenkamper Weges zum westlichen Graben erstellt, incl. Vermessung der Grabentiefe (bis zum Anschluss an das Wohngebiet „Insenkreuz“) zur Gewährleistung der erforderlichen Überdeckung des Durchlasses Tonnenkamper Weg.

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) von Gräben sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 WHG erforderlich.

2.15. Planungsrecht

Anpassung an die Ziele der Raumordnung
Der Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB „den Zielen der Raumordnung angepasst“ (siehe dazu auch „Raumordnung“).

Anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO 1990 in der z.Zt. gültigen Fassung anzuwenden (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Städtebauliche Lage nach §§ 30, 34 und 35 BauGB
Das Änderungsgebiet liegt z.Zt. im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Zweistufiges Verfahren
Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

Verfahren
Die Flächennutzungsplanänderung wird im zweistufigen Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

2.16. Raumordnung, Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbeanspruchend, raumbeeinflussend) einzustufen. Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind daher zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP 2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Prüfung der Raumverträglichkeit).

Für den in Rede stehenden Bauleitplan sind die Regelungen des LROP zum Thema Einzelhandel relevant (LROP 2017, Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“). Im Folgenden wird darauf eingegangen.

Beschreibung des Vorhabens
Das Unternehmen Wichmann Pflanzenmarkt / Gartengestaltung, Bokumer Weg 2, 26247 Esens ist bestrebt, die aktuelle Art der baulichen Nutzung planungs- und bauordnungsrechtlich abzusichern. Der Betrieb wurde 1990 mit den Betriebszweigen „Gartengestaltung“ und „Baumschule“ gegründet und fiel ursprünglich unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. Dementsprechend war er im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für die Betriebsflächen „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.
Der Betrieb erfuhr über die Jahre eine stetige Erweiterung und Modernisierung im Gartenbaubetrieb und Pflanzenmarkt (Erweiterung der Verkaufsfläche, Gewächshäuser, Anbau Verkaufsbereich, Neubau Halle für Maschinenpark, Gewächshaus-Hochglasfläche, beheizbar).

Das aktuelle Leistungsangebot des Unternehmens Wichmann umfasst folgende Betriebszweige (siehe auch www.gaertnerei-esens.de):

Gartengestaltung (Dienstleistung)
- Planung
- Neugestaltung
- Pflasterarbeiten
- Teichbau

- Zaunbau

Gartenpflege (Dienstleistung)
- Rasen- und Beetpflege
- Gehölzschnitt
- Baumpflege

Grabgestaltung (Dienstleistung)
- Grabgestaltung
- Jahresgrabpflege
- Dauergrabpflege

Pflanzenmarkt (Einzelhandel)
- Gehölze aperiodische, nicht zentrenrelevante Sortimente
- Heckenpflanzen aperiodische, nicht zentrenrelevante Sortimente
- Obstgehölze aperiodische, nicht zentrenrelevante Sortimente
- Rosen aperiodische, nicht zentrenrelevante Sortimente
- Pflanzgefäße aperiodische, nicht zentrenrelevante Sortimente

Floristik (Einzelhandel / Dienstleistung)
- Accessoires aperiodische, zentrenrelevante Sortimente
- Hochzeitsfloristik Dienstleistung
- Trauerfloristik Dienstleistung
- Blumen (Blumensträuße) aperiodische, zentrenrelevante Sortimente
- Zimmerpflanzen aperiodische, zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsrelevant sind die grau unterlegten ausschließlich aperiodischen Sortimente, die weit überwiegend nicht zentrenrelevant sind. Als zentrenrelevant sind die Accessoires, Blumen (Blumensträuße) und Zimmerpflanzen zu klassifizieren.

Da die Verkaufsflächen für einzelhandelsrelevante Sortimente 800 qm überschreiten, ist der Betriebszweig „Pflanzenmarkt“ an die Ziele der Raumordnung gebunden (siehe LROP 2017 Begründung zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3). Bei der Bestimmung des Schwellenwertes wird nicht zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Alle Dienstleistungsangebote des Betriebes sind nicht einzelhandelsrelevant.

Im Einvernehmen zwischen der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund und der Samtgemeinde Esens wird auf die Beauftragung einer Verträglichkeitsanalyse verzichtet, weil davon ausgegangen wird, dass die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Auch wesentliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Der Strukturwandel des Betriebes seit 1990 macht eine planungs- und bauordnungsrechtliche Neubewertung erforderlich. Bestandteile der Neu-

bewertung sind eine Raumverträglichkeitsprüfung, die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens, die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Esens und ein bauordnungsrechtliches Baugenehmigungsverfahren.

Kongruenzgebot grundzentral
„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verfechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz1)."

Für das Grundzentrum Esens ist das Kongruenzgebot grundzentral maßgeblich.

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet (LROP 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8)."

Nach Satz 8 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Esens das Gebiet der Samtgemeinde Esens.

„Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen (LROP 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 9)."

Satz 9 ist hier nicht relevant, weil im RROP für den Landkreis Wittmund innerhalb der Samtgemeinde Esens nur ein Grundzentrum, nämlich die Ortschaft Esens, festgelegt ist.

„Eine wesentliche Überschreitung nach Satz 1 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5)."

Das Einzugsgebiet (Absatzgebiet) des Pflanzenmarktes liegt nach Auskunft des Vorhabenträgers weit überwiegend innerhalb der Samtgemeinde Esens. Aus den benachbarten Gemeinden (Stadt Wittmund, Samtgemeinde Holtriem, Gemeinde Dornum) kommen ca. 10 % der Kaufkraft. Es ist davon auszugehen, dass nicht mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen grundzentralen Kongruenzraumes erzielt wird.

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 6)."

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen eingehalten.

„Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs- / Genussmittel und Drogeriewaren (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7).“

Periodische Sortimente gehören nicht zum Angebot des Pflanzenmarktes.

„Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 8).“

Zum Angebot des Pflanzenmarktes gehören aperiodische zentrenrelevante und aperiodische nicht zentrenrelvante Sortimente (siehe oben).

Konzentrationsgebot
„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).“

Das zentrale Siedlungsgebiet des Grundzentrums Esens ergibt sich aus der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung, hier: Grundzentrum Esens (Stand: 18.12.2013).
Danach grenzt der Vorhabenstandort im Bereich Bokumer Weg / Tonnenkamper Weg direkt an das zentrale Siedlungsgebiet, liegt damit aber außerhalb dieses Gebietes.

Die Stadt Esens beabsichtigt, den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes in das zentrale Siedlungsgebiet zu integrieren. Es sollen hier großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sein, aber auch innenstadtrelevante Randsortimente mit nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 800 qm (siehe LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 06).
In dem Bebauungsplan wird diese allgemeine Leitlinie durch konkretisierende Festsetzungen näher bestimmt. Das Vorhaben entspricht damit den Zielvorstellungen der Stadt Esens in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung.

Integrationsgebot
„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1).“

„Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 2).“

Die Kernsortimente des Pflanzenmarktes sind nicht zentrenrelevant (siehe oben). Vor diesem Hintergrund ist die folgende Zielfestlegung des LROP

maßgeblich.

„Neue Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

α) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder

β) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 06

Das sonstige Sondergebiet „Pflanzenmarkt“ ist über die Gemeindestraßen Bokumer Weg, Barkelweg, Jüchertor an das regionale bzw. überregionale Straßennetz hier: Nordring / Neuharlingersieler Straße / L 6 angeschlossen. Damit ist der Standort verkehrlich gut erreichbar.

Der Standort des Pflanzenmarktes soll zukünftig dem zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Esens zugeordnet werden (siehe dazu Ausführungen zum Kongruenzgebot).

Für den Floristikbereich, in dem zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, ist in dem Bebauungsplan eine Verkaufsfläche von max. 310 qm innerhalb des Pflanzenmarktes mit 3.107 qm festgesetzt. Damit werden die Schwellenwerte, die sich aus dem LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 06 a ergeben, eingehalten.

Ein regionales Einzelhandelskonzept im Sinne des LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 06 b) liegt nicht vor.

<u>Abstimmungsgebot</u>
„Neue Einzelhandelsbetriebe sind abzustimmen (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 1).“

Die Samtgemeinde Esens / die Stadt Esens haben beteiligt im Rahmen der Bauleitplanung die IHK für Ostfriesland und Papenburg, den Einzelhandelsverband Ostfriesland, die unteren Landesplanungsbehörden der Landkreise Aurich und Wittmund sowie die benachbarten Gemeinden in einem Radius von 10 Kilometern.

Die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund verzichtet auf Grund der Sachlage (vorhandener Betrieb) auf die Durchführung eines raumordnerischen Beurteilungsverfahrens.

Falls von den Beteiligten gewünscht, wird von der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund im Rahmen eines raumordnerischen Beurteilungsverfahrens jedoch ein Moderationsverfahren im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Zur abschließenden Bewertung, wie weiter zu verfahren ist, sind der unteren Landesplanungsbehörde die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach dem BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Einzelhandel von der Samtgemeinde Esens bzw. der Stadt Esens vorzulegen.

Es wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Esens durchgeführt.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Das Abstimmungsgebot ist eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot
„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsbetriebe nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 08).“

Die Samtgemeinde Esens geht davon aus, dass auf Grund der Sortimentsstruktur des Vorhabens wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes nicht zu erwarten sind. Es werden insbesondere keine periodischen Sortimente zur Deckung des täglichen Bedarfs angeboten. Vor diesem Hintergrund werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Esens, für den Kongruenzraum des Grundzentrums Esens und für benachbarte Gemeinden in einem Umkreis von 10 Kilometern erwartet. Durch das Vorhaben werden voraussichtlich weniger als 10 % des Vorhabenumsatzes aus einer benachbarten Gemeinde außerhalb des Samtgemeindegebietes generiert.

Fazit
Die Ziele des LROP 2017 zum Kongruenzgebot, zum Konzentrationsgebot, zum Integrationsgebot, zum Abstimmungsgebot und zum Beeinträchtigungsverbot werden eingehalten. Das Vorhaben ist somit als raumverträglich zu bewerten.

2.17. RROP für den Landkreis Wittmund

Das Plangebiet tangiert:

- ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und
- ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft

Die Flächennutzungsplanänderung ist auch im Verhältnis zum RROP raumverträglich. Das Plangebiet ist schon seit geraumer Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die aktuelle Betriebsstruktur fällt nicht unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB. Die Funktion des Raumes für Natur und Landschaft wird nicht signifikant beeinträchtigt. Aufgrund dieser Einschätzung wird der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Betriebes Wichmann Pflanzenmarkt / Gartengestaltung im Rahmen der Abwägung der Vorzug gegeben.

2.18. Städtebau, Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des BImSchG
Wesentliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Vorhaben fällt nicht unter das Regime des BImSchG.

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
Wesentliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Kommunikation) sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Vorhabenflächen sind voll erschlossen. So ist das Vorhabengrundstück an die zentrale Kläranlage des OOWV in Esens angeschlossen.
Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist die Erarbeitung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf den Verkehr
Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist über die Gemeindestraßen Bokumer Weg, Barkelweg, Jüchertor an das regionale bzw. überregionale Straßennetz angebunden (Nordring, Neuharlingersieler Straße / Landesstraße 6). Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht. Verkehrliche Maßnahmen (z.B. Straßenverbreiterungen, Fußwege, Radwege, verkehrslenkende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens
Auf Grund der Sortimentsstruktur werden wesentliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht erwartet. Das Sortiment des Pflanzenmarktes ergänzt die Versorgungsfunktion des Grundzentrum Esens (siehe auch Beeinträchtigungsverbot).

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
Wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungs-

bereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden werden auf Grund der Sortimentsstruktur des Vorhabens nicht erwartet. Das gilt insbesondere für die Nahversorgung (siehe auch Beeinträchtigungsverbot).

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt
Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Der Standort wird schon seit 1990 durch den Betrieb Wichmann Pflanzenmarkt / Gartengestaltung intensiv bewirtschaftet. Die Betriebsflächen sind durch entsprechende Anpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Die Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ist zu beachten, der Kompensationsbedarf ist fachgutachtlich zu ermitteln (siehe Umweltbericht).

Prüfung der Atypik des Betriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO
Der Tatbestand der Atypik für das Vorhaben ist auf Grund der Verkaufsflächen und Sortimente nicht gegeben. Das Vorhaben ist damit auch an die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2017 ergeben, gebunden. Es ist nur in einem sonstigen Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

2.19. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Die Samtgemeinde Esens und die Stadt Esens sind Mitglied in der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Vor diesem Hintergrund sind die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation aus 2004 / Aktualisierung 2013 zu beachten (siehe auch Abstimmungsgebot). Mit Schreiben vom 25.01.2019 erfolgte die interkommunale Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland.

2.20. Leitlinie Einzelhandel, hier: Grundzentrum Esens

Der Rat der Stadt Esens hat am 12.03.2014 die Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung, hier: Grundzentrum Esens, Stand: 18.12.2013 beschlossen. Bei der Leitlinie handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Entwicklung des Einzelhandels innerhalb des Grundzentrums Esens zu berücksichtigen ist. Die Leitlinie kann auf Wunsch bei der Stadt Esens oder bei der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund eingesehen werden. Das Vorhaben entspricht zur Zeit nicht dem aktuellen Stand der Leitlinie. Die Leitlinie wird aber nach Ablauf des Verfahrens an entsprechender Stelle angepasst.

2.21. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen.

2.22. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenbur-

gisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Plangebiet ist an das Trinkwasser-Leitungsnetz angeschlossen.

2.23. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden.

2.24. Umweltbericht

Nach §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist dem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser beigefügt (siehe Stadt Esens, Teil B der Begründung, Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, Bebauungsplan Nr. 95 „Pflanzenmarkt am Bokumer Weg“, Stand: August 2017, aktualisiert Dezember 2017 und November 2018 und Juni 2019).
Zusätzlich ist eine externe Kompensationsfläche mit folgender Regelung notwendig:

Gemäß der Bilanzierung im Umweltbericht sind 1.965 WE extern zu kompensieren. Dazu wird Flurstück Nr. 102 der Flur 7 von Mamburg verwendet: Das Flurstück ist 3.103 qm groß, besteht aus Niedermoorboden und wird noch als Intensivgrünland genutzt. Durch eine Extensivierung kann hier eine Aufwertung um den Faktor 0,7 erreicht werden. Hieraus ergibt sich eine Aufwertung um 2.172,8 Wertpunkten.
Die Lage der externen Kompensationsfläche befindet sich innerhalb des Kompensationsflächenkonzeptes, außerhalb NSG Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens. Laut der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund ist die Fläche zur Kompensation geeignet und soll als Extensivgrünland entwickelt werden.

Die Fläche ist dauerhaft unter den folgenden Auflagen zu bewirtschaften:

- keine Ackernutzung, keine Ackerzwischennutzung
- kein Torfabbau
- kein Umwandeln der Flächen in Sandmischkulturen oder Sanddeckkulturen
- kein Grünlandumbruch, keine Neueinsaat der Grasnarbe
- Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Grüppen, Gräben und Senken)
- kein Anpflanzen von Gehölzen
- keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben)
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen.
- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder Düngen in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres
- ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung, Gülle und Festmist

- keine Portionsbeweidung
- Bis zum 1. Juli Beweidung lediglich mit 2 Tieren pro ha, danach max. 4 Tieren pro ha. Eine Beweidung darf zum Schutz der Wiesenvögel erst nach dem 20. April erfolgen.
- keine ganzjährige Beweidung, Beweidungszeitraum vom 20. April bis max. Ende Oktober
- Beweidung mit Pferden und Schafen nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde
- keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche
- zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden
- keine Anlage von Feldmieten
- keine Kalkung
- Keine Ausbringung von Düngemitteln jeglicher Art in den ersten 3 Jahren der Extensivierung. Danach in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde bei Weidenutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P- Düngung (Max 40 kg/ha) und K- Düngung (max. 60 kg/ha). Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen.
- Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kali mindestens alle 9 Jahre vorgelegt werden.
- Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten
- Damit die Fläche kurzrasig in die Wintermonate geht, ist im Spätsommer (August/ September) eine Mahd mit Entfernung des Mahdguts durchzuführen
- Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen.
- Sollte aufgrund von neuen Erkenntnissen eine Änderung von Auflagen erforderlich werden, so kann die untere Naturschutzbehörde dies nachfordern.

Lage der Kompensationsfläche:

2.25. Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung
- Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Wittmund
- Gutachten über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Bestandteil des Umweltberichts

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zitierten umweltbezogenen Informationen sind in den Abwägungsprozess eingeflossen.

2.26. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Gemeindestraßen Bokumer Weg, Barkelweg, Jüchertor an das regionale bzw. überregionale Straßennetz (Nordring, Neuharlingersieler Straße / Landesstraße 6).

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist nicht direkt an den ÖPNV angebunden.

Spur gebundener Nahverkehr (SPNV)

Das Plangebiet ist auch nicht direkt an den SPNV angebunden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Rad- und Fußwege sind an der Bokumer Straße nicht vorhanden.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

3.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Allgemeine Wohngebiet dient der Abrundung der Ortschaft Esens am Tonnenkamper Weg. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Pflanzenmarkt

Mit der Darstellung „Sonstiges Sondergebiet Pflanzenmarkt“ wird die vorhandene Art der baulichen Nutzung auf dem Teilgrundstück aufgegriffen.

Sonstiges Sondergebiet - Garten- und Landschaftsbau

Auch mit diesem Sondergebiet wird die vorhandene Art der baulichen Nutzung aufgegriffen. Der Betriebszweig „Garten und Landschaftsbau“ ist als Dienstleistungsbetrieb nicht einzelhandelsrelevant.

3.2. Sonstige Planzeichen

Änderungsbereich
Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die Darstellung kennzeichnet die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder der Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets.

4. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.189 qm
Sonstiges Sondergebiet / Pflanzenmarkt	4.291 qm
Sonstiges Sondergebiet / Gartengestaltung	3.468 qm
Zusammen:	**9.948 qm**

5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 31.05.2018) in der Zeit vom 28.01.2019 bis zum 01.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Samtgemeinde Esens in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt (Feststellungsbeschluss) und die zugehörige Begründung beschlossen.

Unterzeichnet:

Esens, den .....

……
Hinrichs
(Samtgemeindebürgermeister)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken – Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel.: 04971-92910
Fax: 04971-929190

mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de