



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 94 "Baugebiet Hartwarder Straße II" der Stadt Esens mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a unter Einziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB - Beschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss - Herbeiführung der Rechtskraft
-----------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Esens plant östlich der Hartwarder Straße und nördlich des Wohngebietes Wiard-Lüpkes-Straße auf einer ca. 1,4 ha großen Fläche ein neues Baugebiet. Mit der Bauleitplanung wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, im derzeitigen Außenbereich ein Baugebiet zu verwirklichen.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den Bereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 94 „Baugebiet Hartwarder Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB (unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen) hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 26.02.2018 beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018 stattgefunden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben.

Als „Knackpunkte“ wurde im Verfahren folgende Sachverhalte angesprochen und wie folgt geregelt:

1.

Im Schreiben vom Landkreis Wittmund sind von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) Bedenken geäußert worden. Die im Südwesten des Plangebietes mit Gehölzen bestockte Fläche wurde zunächst von der UNB als Waldfläche gem. § 2 Abs. 3 NWaldLG beurteilt.

Im Rahmen eines Gespräches zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Samtgemeindeverwaltung wurde geklärt, dass die angesprochene Fläche nicht mehr mit dem Status Wald bewertet wird, da sie die entsprechende Größe und Funktion für eine Waldfläche nicht erfüllt.

Des Weiteren äußerte die UNB, dass die an der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Wallhecke gem. § 22 NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke muss aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes aus dem gesetzlichen Schutzstatus genommen werden, was mit einer Kompensation der Wallhecke verbunden ist. Eine Örtlichkeit für die Kompensationshecke sei zu nennen.

In weiteren Gesprächen zwischen der Samtgemeindeverwaltung und der unteren Naturschutzbehörde konnte nun abschließend geklärt werden, dass eine Kompensationswallhecke im Verhältnis 1:1,25 ausreicht, da der im Plangebiet befindliche Wall durch die bereits einseitige Bebauung der Wiard-Lüpkes-Siedlung heute schon funktional eingeschränkt ist.

Für die Überplanung von 175 m Wallhecke im neuen Baugebiet sind 218,75 m Ersatzwallhecke aufzusetzen. Die Kompensation wird anteilweise im Rahmen des mit der unteren Naturschutzbehörde gemeinsam umgesetzten Wallheckenprojektes auf den Flurstücken 27/3 und 28/1 der Flur 15 von Hovel erbracht. Die Kosten, die die Stadt Esens an den Landkreis Wittmund anteilmäßig für die Gesamtmaßnahmen zu zahlen hat, kann derzeit nicht konkret bestimmt werden. Es wird von ca. 20.000 EUR ausgegangen. Haushaltsmittel stehen hierfür zur Verfügung.

2.

Im Schreiben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wurden Bedenken geäußert, dass die Bauverbotszone von 20 m zwischen Fahrbahnrand der Kreisstraße (Hartwarder Str.) und Baugrenze nicht eingehalten wird. Die Stadt Esens hat daraufhin einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt an der K7 nach Kilometer 0,838 (Station 820) (nördlich der Ortslage Nordorf) beim Landkreis Wittmund gestellt. Dem Antrag wurde entsprochen. Die rechtskräftige Festsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Wittmund am 30.04.2019.

Die NLStBV wies darauf hin, dass die Reinigungspflichten und auch der Winterdienst auf die Stadt Esens übergehen. Für den Winterdienst werden die Verträge entsprechend angepasst. Die Stadt Esens hat ihr Benehmen zu den zusätzlichen Kosten für die Reinigungspflicht und den Winterdienst erteilt.

Die Versetzung des Ortsschildes ist hiervon zunächst nicht betroffen. Ein Antrag auf Versetzung des Ortsschildes könnte erst erfolgen, wenn der Bebauungszusammenhang vorliegt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich nur klarstellende Änderungen, so dass keine erneute Auslegung erfolgen muss.

Über die in der Anlage vorliegenden Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren ist abschließend untereinander und gegeneinander abzuwägen und der Satzungsbeschluss zu fassen.

Die Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, die Begründung, die Planzeichnung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung sind dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 94 „Baugebiet Hartwarder Straße“ vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 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 Nr. 94 „Hartwarder Straße II“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB mit den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 BauGB mit der in der Anlage beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird mit der Einleitung der für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 94 nach § 10 BauGB erforderlichen Schritte beauftragt.
4. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Esens, den 29.05.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01 - Planzeichnung
- 02 - Begründung
- 03 - Abwägung der Stellungnahmen
- 04 - Artenschutzrechtliche Prüfung