



## SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Naturschutzangelegenheiten	12.06.2019
Samtgemeindeausschuss	13.06.2019
Samtgemeinderat	19.06.2019

<b>Betreff:</b>	<b>129. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens - "Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche, Sonstiges Sondergebiet Pflanzenmarkt und Sonstiges Sondergebiet Gartengestaltung" hier:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen</b></li><li>- <b>Beschluss über die FNP-Änderung (Feststellungsbeschluss)</b></li><li>- <b>Einholung der Genehmigung</b></li></ul>
-----------------	---

### **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 wirk-same Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens beschlossen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat am 15.05.2017 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 95 "Pflanzenmarkt am Bokumer Weg" gefasst.

Die 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.

Der Samtgemeindeausschuss hat am 06.12.2018 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Abwägungsbeschluss hierüber gefasst sowie die öffentliche Auslegung der 129. Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen. 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.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, hat die Samtgemeinde Esens bzw. die Stadt Esens mit Schreiben vom 25.01.2019 im Sinne der Einzelhandelskooperation Ostfriesland die Beteiligten gebeten, etwaige Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens mitzuteilen. Auch wurde abgefragt, ob ein Erfordernis für ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ostfriesland gesehen wird.

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.

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

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.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise haben sich nur redaktionelle Änderungen ergeben, so dass von einer erneuten Auslegung abgesehen werden kann.

Über die vorliegenden Anregungen und Hinweise aus den vorgenannten Beteiligungsverfahren ist abschließend untereinander und gegeneinander abzuwägen und der Feststellungsbeschluss zu fassen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung und die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zur 129. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche, Sonstiges Sondergebiet Pflanzenmarkt und Sonstiges Sondergebiet Gartengestaltung" der Samtgemeinde Esens wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit der in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft. Der Rat der Samtgemeinde Esens stimmt den aufgeführten Abwägungen der Stellungnahmen sowie den jeweiligen Beschlussvorschlägen zu.
2. Die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der in der Anlage beigefügten Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Genehmigung der 129. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB erforderlichen Schritte einzuleiten.

Esens, den 05.06.2019  ( <i>von Rahden, Tanja</i> )	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fraktion</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>SGA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>SG-Rat</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### Anlagenverzeichnis:

1. Abwägungsvorschläge
2. Flächennutzungsplan-Änderung
3. Begründung
4. Umweltbericht