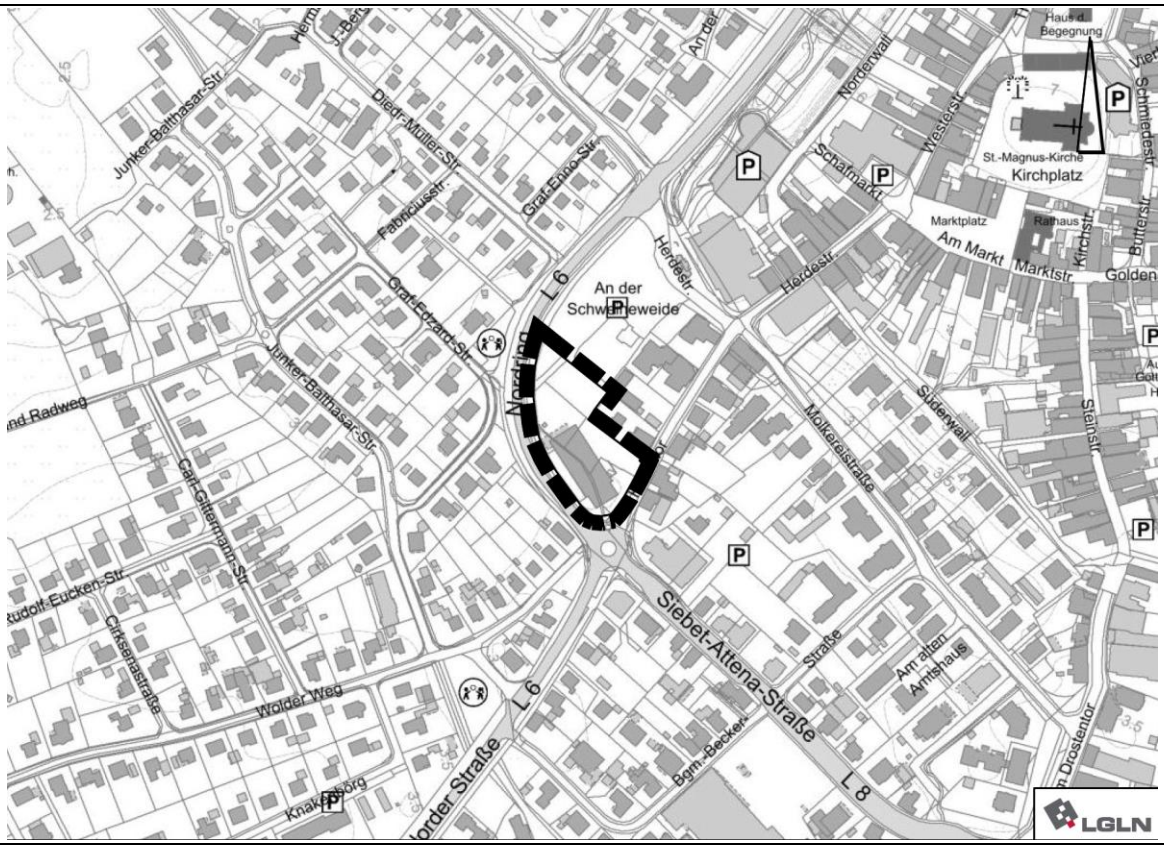
Stadt Esens

Landkreis Wittmund

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108

„Netto Herdetor“



Begründung **Entwurf** **Januar 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 5

1 Einleitung 5

1.1 Planungsanlass 5
1.2 Rechtsgrundlagen 5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches 5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 5

2 Kommunale Planungsgrundlagen 5

2.1 Flächennutzungsplan 5
2.2 Bebauungspläne 6
2.3 Erhaltungssatzung 7

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung 8

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung 9

4.1 Belange der Raumordnung 12
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 14
4.3 Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 16
4.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes 16
4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 17
4.6 Belange der Wirtschaft 18
4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 18
4.8 Oberflächenentwässerung 19
4.9 Belange des Verkehrs 19
4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 20
4.11 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen 21
4.12 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel 21
4.13 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung 21

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 22

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 22
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 22
5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 24

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ... 24

6 Inhalte der Planung ... 24

6.1 Art der baulichen Nutzung ... 24
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 24
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 25
6.4 Verkehrsflächen ... 25
6.5 Grünordnungsmaßnahmen ... 25

7 Ergänzende Angaben ... 25

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten ... 25
7.2 Städtebauliche Verträge ... 26
7.3 Daten zum Verfahrensablauf ... 27

Teil II: Umweltbericht ... 28

1 Einleitung ... 28

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes ... 28
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung ... 28
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) ... 30
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet ... 32
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände ... 32

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ... 34

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) ... 34
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 34
2.1.2 Fläche und Boden ... 34
2.1.3 Wasser ... 35
2.1.4 Klima und Luft ... 36
2.1.5 Landschaft ... 37
2.1.6 Mensch ... 38
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 38
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern ... 39
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ... 39
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ... 40
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden ... 40
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser ... 40
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft ... 40
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft ... 40

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen ... 40
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ... 40
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern ... 40
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen ... 41
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen ... 41
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen ... 42
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 42
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen ... 43

3 Zusätzliche Angaben ... 43

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ... 43
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung ... 43
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 44

Anhang zum Umweltbericht ... 45

Anlage

- Dr. Lademann & Partner (03/2022): Das Herdetor 38 in Esens als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters. Hamburg, 57 S.
- I+B Akustik GmbH (04/2022): Schalltechnisches Gutachten zur Genehmigung der Erweiterung eines Netto-Marktes an der Straße Herdetor 38 in der Samtgemeinde Esens. Oldenburg, 27 S.
- N. Jongebloed (08.06.2023): Baugrundgutachten – Erweiterung Netto-Markt in Esens. Papenburg, 8 S.

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauliche Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes (Netto Marken-Discount). Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung und Anpassung an aktuelle und wettbewerbsfähige Standards. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser baulichen Entwicklung stellt die Stadt Esens hierfür den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Nettomarkt Herdetor“ auf.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Nettomarkt Herdetor“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Zentrum der Stadt Esens entlang der Landesstraße L6 (Nordring) und wird über die Straße „Herdetor“ erschlossen. Es umfasst die Flurstücke 57/5, 59/5, 59/3, 70/3, 71/1, 72/2, 75/32, 75/33, 84/4 und 86/4 der Flur 1, der Gemarkung Esens.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Esens in direkter Innenstadtlage und wird westlich durch den Nordring und östlich durch die Straße „Herdetor“ begrenzt. Von hier erfolgt auch die Erschließung des Plangebietes. Innerhalb des Plangebiets bestehen ein Netto-Markt sowie Flächen für Läden und Dienstleistungsbetriebe und eine Wohnung im Obergeschoss des südlichen Baukörpers am Kreisverkehr. Im nördlichen Bereich befinden sich PKW-Stellplätze, die dem Netto-Markt zugeordnet sind. Daran nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein öffentlicher Parkplatz mit weiteren Einstellmöglichkeiten für PKW und der zentrale Omnibusbahnhof. Sowohl östlich, westlich als auch südlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet derzeit eine gemischte Baufläche dar. Auch die sich östlich des Nordrings befindenden Flächen sind als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich des Nordrings schließt Wohnbaufläche an.

Im Zuge der Planung bedarf es einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan, um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Fortan wird mit der 148. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

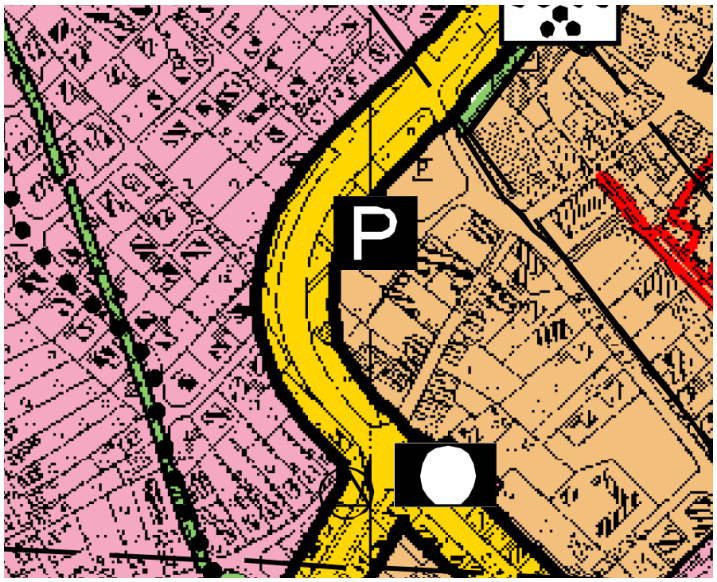


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens

2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Herdetor/ Nordring“ (1988) setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine zweigeschossige Bauweise fest. Im Norden ist ein Parkplatz, im Süden eine Parkanlage entlang des Nordrings festgesetzt.

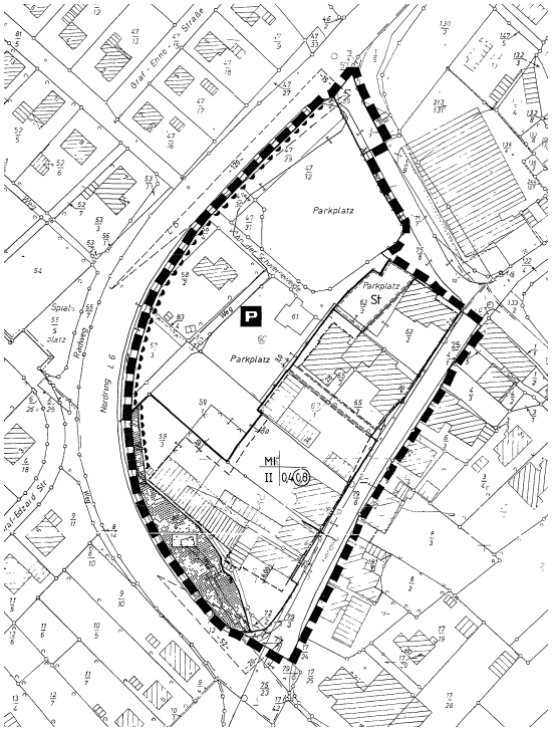


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 44 (1988)

Derzeit ist das Plangebiet planungsrechtlich über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Herdetor“ (2003) gesichert. Mit seiner Rechtskräftigkeit wurden für den südlichen Teil die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 44 außer Kraft gesetzt. Festgesetzt ist ein Mischgebiet in welchem die folgenden Nutzungen zulässig sind: Lebensmittelmarkt, Laden und Dienstleistungsbetriebe. Weitere Festsetzungen orientieren sich am Vorhaben.

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 66 (2003)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 (2008) wurden für den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44 die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 angehoben. Es gilt weiterhin eine max. zweigeschossige Bauweise.

Abbildung 4: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 (2008)

2.3 Erhaltungssatzung

Für den historischen Stadtkern der Stadt Esens besteht eine Erhaltungssatzung (12/2017). Die Satzung verfolgt nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB das Ziel die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen daher einer besonderen Genehmigung. Die Genehmigung ist Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und wird von der Stadt Esens erteilt. Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich nicht auf Umbaumaßnahmen im Inneren eines Gebäudes sowie auf Maßnahmen zur baulichen Instandhaltung bzw. -setzung, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der Stadt Esens liegt ein Planvorhaben zur Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Herdetor 38 vor. Die Verkaufsfläche wird von aktuell ca. 709 m² auf sodann ca. 894 m² erweitert. Der Sortimentsschwerpunkt liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Der Anteil aperiodischer Randsortimente umfasst unter 10 % der Verkaufsfläche.

Warenbereich	prozentueller Anteil
Brot, Backwaren, Süss-/Salzgebäck	3,13%
Milch, Butter	0,61%
Molkereiprodukte	8,24%
Feinkost, Öl, Essig, Fette, Margarine	4,43%
Tabak, Zigaretten	1,16%
Zucker	0,24%
Kaffee, Tee	2,56%
Nährmittel	8,53%
Tiefkühlkost	3,15%
Kinderkost, Tiernahrung	3,57%
Dauer-, Fisch-, Wurstkonserven, Fertiggerichte	3,55%
Getränke	6,32%
Wein, Spirituosen	3,20%
Süsswaren	4,90%
Kosmetik, Papier	10,42%
Wasch-/Putzmittel	2,84%
SB Fleisch & Wurst	5,04%
Obst	0,85%
Gemüse	1,54%
Trockenfrüchte, Nüsse	0,09%
Blumen, Pflanzen	0,22%
Non-Food	3,63%
ø Aktionsartikel Food	16,27%
ø Aktionsartikel Non-Food	5,52%
Gesamt	**100,00%**

Abbildung 5: Sortimentsliste des Netto-Marktes (01/2022)

Die Erweiterung des Marktes ist in Richtung Norden (Parkplatz) und Westen (Nordring) geplant. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt im Osten über die Straße „Herdetor“.

Da die Verkaufsfläche mit der Erweiterung über 800 m² steigt, ist das Vorhaben gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts von 2005 (BVerwG 4 C 10.04) als großflächig zu betrachten. Demnach ist das Vorhaben mit dem derzeit rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 nicht vereinbar. Da sich zudem der Geltungsbereich ändert, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter einer neuen Nummer.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt Esens gemäß § 12 Abs. 2, Satz 1, BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Die Stadt Esens kommt dem Anliegen der Erweiterung nach, um eine kunden- und zukunftsorientierte Entwicklung des Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten. Nach Prüfung des Antrags sowie der städtebaulichen Erfordernis stellt die Stadt Esens zur planrechtlichen Absicherung des Vorhabens daher den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Netto Herdetor“ auf.

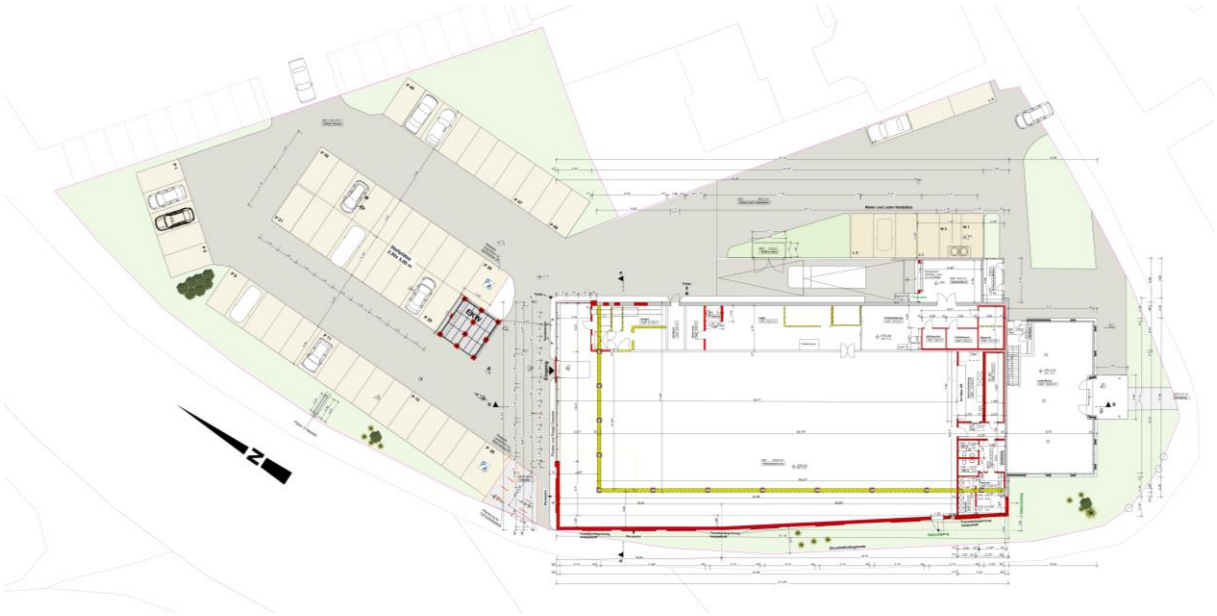


Abbildung 6: Lageplan zum Vorhaben (01/2024)

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben festgeschrieben werden. Er eignet sich daher als Planungsinstrument für die vorliegende Planung, da insbesondere die Erfüllung der getroffenen Festsetzungen im Bereich des Nordrings entlang der nördlichen Straßengrenze gewährleistet werden kann. Durch den Vorhaben-Durchführungsvertrag bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Möglichkeit, Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben zugeschnitten sind, differenziert festzuschreiben.

Der Vorhabenträger wird aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung übernehmen, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer bestimmten Frist zu verwirklichen. Ferner übernimmt der Vorhabenträger die Erschließungs- und Planungskosten.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandels, daher sind die Belange nicht maßgeblich betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	Es wird ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt, daher sind die Belange nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Es werden für das Sondergebiet keine Regelungen zur Schaffung von Anlagen für kirchliche Zwecke oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, da mit dem Vorhaben ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden soll.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.5	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.5	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.2	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.4, 4.7	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.2, 4.7	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.13	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.5, 4.7	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
siehe Kapitel 4.2	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
	Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
siehe Kapitel 4.6	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Siedlungszusammenhangs der Stadt Esens, land- und forstwirtschaftliche Belange sind daher nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
siehe Kapitel 4.6	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.7	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.7	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Laut NIBIS Kartenserver (Stand: 09.02.2023) gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Rohstoffvorkommen. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Flächen im Bergwerkeigentum sowie von Bewilligungs- oder Erlaubnisfelder für den Bergbau.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.9	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil …
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Mit dem Planvorhaben soll die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Militärische Belange sind daher nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Stadt Esens, weitere Ausführungen dazu im Kapitel 4.4.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.10	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Es werden für das Sondergebiet keine Regelungen zur Schaffung von Anlagen zur Unterbringung, Betreuung oder Beratung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, da mit dem Vorhaben ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ermöglicht werden soll.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 4.11	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.12	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.13	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen.

Das LROP stellt für die Stadt Esens ein Biotopenverbund sowie ein Natura 2000 Gebiet dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs, weshalb das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen für deren Fortbestand hat.

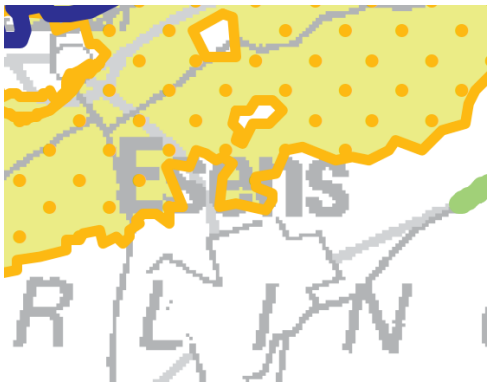


Abbildung 7: Ausschnitt Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)

Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels sollen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden, um dauerhaft gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen (Abschnitt 2.3 Ziffer 01).

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Wittmund stellt die Stadt Esens als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dar (D 1.602, *Kongruenzgebot*).

Laut Abschnitt D 1.603/04 des RROP des Landkreises Wittmund (2005) bietet die Stadt Esens eine hervorragende Infrastruktur und ein umfassendes Einzelhandelsangebot. Sie übertrifft damit den definierten Standard eines Grundzentrums deutlich und deckt auch Teile des Bedarfs über die Samtgemeindegrenzen hinaus ab. Der Stadt Esens kann daher eine hohe Bedeutung für die Region zugesprochen werden. Die vorliegende Planung stärkt durch die Erweiterung des Netto-Marktes das bestehende Einzelhandelsangebot.

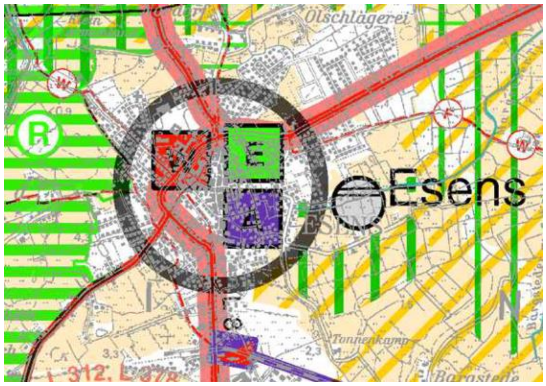


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund (2005)

Verträglichkeitsgutachten

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens liegt ein Verträglichkeitsgutachten[1] von Dr. Lademann & Partner vor. Das Planvorhaben ist, neben der Übereinstimmung mit den Festsetzungen im LROP Niedersachsen und im RROP Wittmund, auf seine Kompatibilität mit der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie mit der „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens hin zu prüfen. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst.

[1] Dr. Lademann & Partner (03/2022): Das Herdetor 38 in Esens als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters. Hamburg, 57 S.

Kongruenzgebot grundzentral: *Das Einzugsgebiet in einem Grundzentrum darf den grundzentralen Verflechtungsbereich, als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP).*

Die Stadt Esens ist gemäß der Raumordnung als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit einen auf die Samtgemeinde ausgerichteten Versorgungsauftrag. Die Stadt Esens ist daher aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Standort für den großflächigen Einzelhandel geeignet.

Konzentrationsgebot: *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Abschnitt 2.3 Ziffer 04 LROP).*

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im grundzentralen Ortsteil der Stadt Esens und somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

Integrationsgebot*: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. […] (Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP).*

Für die Stadt Esens liegt eine im Zusammenhang mit der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erstellte Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung vor. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß der darin enthaltenen Darstellung im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens und damit in einer städtebaulich integrierten Lage.

Abstimmungsgebot: *Regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten fordern ein regionales Einzelhandelskonzept (Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 2 LROP).*

Laut des RROP des Landkreises Wittmund (2006) soll der im Bereich der Strukturkonferenz Ost-Friesland und Papenburg initiierte informelle Abstimmungsprozess bei regionalbedeutsamen Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten gemäß den vereinbarten Verfahren und Kriterien fortgeführt und mit den umliegenden Kommunen angemessen weiterentwickelt werden.

Das Planvorhaben lässt sich mit den Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland vollständig in Einklang bringen. Eine raumordnerische Schieflage kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben unterliegt jedoch den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens.

Beeinträchtigungsverbot: *Bestehende Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Abschnitt 2.3 Ziffer 08 LROP).*

Gemäß dem Gutachten kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wird damit dem Beeinträchtigungsverbot gerecht.

4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Nachfolgend werden sowohl Emissionen vom Plangebiet ausgehend als auch Immissionen auf das Plangebiet einwirkend näher betrachtet und abgewogen.

Gewerbelärmemissionen

Mittel eines schalltechnischen Gutachtens[2] durch die I+B Akustik GmbH wurde geprüft, ob die Schutzansprüche in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Die betrachteten Immissionsorte in der umliegenden Nachbarschaft sind gemäß geltenden Bebauungsplänen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (55/ 40 dB tags/ nachts) entlang der Straße „Herdetor“ bzw. eines Mischgebietes (60/ 45 dB tags/ nachts) entlang der Graf-Edzard-Straße zu berücksichtigen.

Die maßgeblichen Geräuschemissionsquellen des geplanten Netto-Marktes setzen sich zusammen aus der Belieferung des Marktes, dem Verkehrsaufkommen auf dem PKW-Parkplatz, der Nutzung der Einkaufswagen-Sammelboxen und dem Verflüssiger an der Außenfassade.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass es bei einer Verwendung herkömmlicher Einkaufswagen mit Metallgittern zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt. Somit sind für den Markt Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zu verwenden. Diese Voraussetzung wird in der Schallausbreitungsberechnung bereits berücksichtigt und als entsprechende Schallschutzmaßnahme vorgegeben.

Zudem sind die folgenden durch den Betreiber angegebenen Betriebsvorgänge mit den entsprechenden Einwirkzeiten bzw. Häufigkeiten einzuhalten.

- Die Öffnungszeiten werden wie folgt berücksichtigt:

  Montag bis Samstag: 6:00 bis 21:30 Uhr

  Sonntag: 8:00 bis 20:00 Uhr

- Folgende maßgebliche Geräusche finden bei Warenanlieferung im Regelbetrieb statt:
  - Fahrgeräusche der Lieferfahrzeuge (An- und Abfahrten)
  - Lkw-Rangiergeräusche vor den Ladezonen
  - Sonstige Lkw-Geräusche (z.B. Starten, Leerlauf etc.)
  - Geräusche bei Verladetätigkeiten der Paletten/Rollcontainer in der Ladezone
  - Geräusche durch Lkw-Kühlaggregate

  Die Warenanlieferung findet werktags im Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr statt. Werktagen wird maximal mit 4 Lieferfahrzeugen > 7,5t (Lkw), davon 1 Kühl-Lkw, sowie mit bis zu 2 Fahrzeugen < 7,5t (Kleintransporter) angeliefert.

- Werktags werden maximal 1.300 Kunden und sonntags maximal 1.600 Kunden den Markt besuchen. Der Anteil fußläufiger und Fahrradkunden liegt bei 25 %. Somit ist von 1.950 Pkw-Bewegungen werktags und 2.400 Pkw-Bewegungen sonntags auf der Parkplatzfläche pro Tag zu auszugehen (1 Anfahrt + 1 Abfahrt = 2 Bewegungen).

- Es wird davon ausgegangen, dass während der täglichen Öffnungszeiten pro Stunde 100 Ein- und Ausstapel-Vorgänge stattfinden. Somit ergibt sich für den rechnerischen Ansatz eine Anzahl von 1.550 Vorgängen, wobei der am stärksten besuchte Wochentag (Sonntag) berücksichtigt wird.

Berücksichtigt werden die jeweils am stärksten besuchten Wochentage in der Hauptsaison, womit ein sehr konservativer Ansatz berücksichtigt wird.

[2] I+B Akustik GmbH (04/2022): Schalltechnisches Gutachten zur Genehmigung der Erweiterung eines Netto-Marktes an der Straße Herdetor 38 in der Samtgemeinde Esens. Oldenburg, 27 S.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahme werden die Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten gemäß TA Lärm eingehalten. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls hinreichend unterschritten. Insgesamt ist das Konzept zum Betrieb des Verbrauchermarktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als genehmigungsfähig einzustufen.

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch den vom Verkehr auf der Landesstraße L6 (Nordring) ausgehenden Lärm vorbelastet. Da der Lebensmitteldiscounter bereits an dem Standort realisiert ist und sich durch die Modernisierung und Erweiterung kein erheblicher Mehrverkehr bilden wird, ist davon auszugehen, dass die verkehrliche Lärmbelastung nahezu unverändert bleiben wird.

Kampfmittel

Dem Landkreis Wittmund und der Stadt Esens sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebiet und in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 09.02.2023) befinden sich innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

4.3 Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Netto-Markes trägt zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Esens bei. Der Bestandsmarkt kann die Anforderung an einen kundenorientierten und nachhaltigen Marktstandard nicht mehr erfüllen. Das Planvorhaben trägt damit zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der Stadt Esens als Nahversorgungsstandort bei.

4.4 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie Belange des Orts- und Landschaftsbildes

In nächster Umgebung des Plangebietes befinden sich im Nordosten entlang der Straße „Herdetor“ und der Molkereistraße die folgenden Baudenkmäler:

Bezeichnung	Adresse	Entfernung
„Grünes Haus“, Wohnhaus	Herdetor 24	100 m
Wohn-/ Geschäftshaus	Herdetor 19	100 m
Wohnhaus	Molkereistraße 15	120 m
Wohnhaus	Herdetor 14	200 m
Wohn-/ Geschäftshaus	Herdetor 5	220 m

Weitere Baudenkmäler befinden sich in der Altstadt Esens am Marktplatz in ca. 300 m Entfernung. Darunter auch die St- Markus Kirche am Kirchplatz.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern der Stadt Esens für den eine Erhaltungssatzung (2017) besteht. Bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen bedürfen daher einer besonderen Genehmigung, welche auf Genehmigungsebene durch die Stadt Esens erteilt wird. Die Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes bleiben von den Bestimmungen dieser Satzung unberührt

Die Stadt Esens begrüßt das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben und geht davon aus, dass die Planung trotz der Nähe zur Altstadt das Ortsbild in keinem erheblichen Maß berührt. Der Neubau ergänzt das Bestandsgebäude in einem ortsverträglichen Maß und stärkt die Straßenflucht der Landesstraße L6 (Nordring).

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Natur und Landschaft, Eingriffsbeurteilung

Die Flächen im Plangebiet sind bereits durch bauliche Anlagen und Stellplatzflächen größtenteils versiegelt. Lediglich in den Randbereichen sind Grünflächen mit einigen Gehölzen vorhanden. Das Plangebiet ist auf der Rechtsgrundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66 „Herdetor“ (2003) zu beurteilen, der ein Mischgebiet festsetzt. Grünflächen werden planzeichnerisch zwar dargestellt, jedoch nicht festgesetzt.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen im Artenschutz sowie in die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Eingriffsrelevante Kompensationsmaßnahmen werden nicht begründet.

Artenschutz

Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände dauerhaft entgegen. Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (1. März bis 30. September) durchzuführen.

Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Schutzgebiete und Natura 2000 Gebiete

In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie FFH oder EU-Vogelschutzgebiete (siehe Teil II Umweltbericht). Die Schutzzwecke und Erhaltungsziele dieser Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

4.6 Belange der Wirtschaft

Gemäß des Verträglichkeitsgutachten[3] von Dr. Lademann & Partner ist für das Planvorhaben von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt ca. 6 % auszugehen. Es ergibt ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 4,8 Mio. €, wovon rd. 4,4 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs gegenüber der bisherigen Umsatzspanne von rd. 1,5 Mio. €, davon rd. 1,4 Mio. € in den kurzfristigen Warensortimenten. Mit dem Planvorhaben kann daher ein positiver wirtschaftlicher Effekt auf die Stadt Esens als Nahversorgungsstandort entstehen. Wirtschaftliche Beeinträchtigungen anderer sich im Stadtgebiet befindenden Märkte können laut des Gutachtens weitgehend ausgeschlossen werden.

4.7 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in das Kanalisationsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverbandes (OOWV) mit Anschluss an die örtliche Kläranlage.

Schmutzwasserbeseitigungssatzung (2023)

Für das Gebiet der Samtgemeinde Esens besteht eine Satzung über die zentrale Schmutzwasserbeseitigung des OOWV (2023) nach der jeder Grundstückseigentümer berechtigt und verpflichtet ist, sein Grundstück nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Satzung an die öffentliche Einrichtung zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung anzuschließen, sobald diese auf einer an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche betriebsbereit vorhanden ist.

Die Verpflichtung besteht, sobald auf dem Grundstück Schmutzwasser auf Dauer anfällt. Dies ist anzunehmen, sobald das Grundstück mit Gebäuden für den dauernden oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen oder für gewerbliche oder industrielle Zwecke bebaut ist oder mit der Bebauung des Grundstücks begonnen wurde.

Die detaillierten Festsetzungen sind der Schmutzwasserentsorgungssatzung zu entnehmen. und auf Genehmigungsebene zu berücksichtigen.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Gas ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

Post- und Telekommunikationswesen

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

[3] Dr. Lademann & Partner (03/2022): Das Herdetor 38 in Esens als Nahversorgungsstandort – Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters. Hamburg, 57 S.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wittmund gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dies wird in Abstimmung mit dem Landkreis Wittmund gesichert.

Eine Versorgungssicherheit ist daher in allen Punkten gewährleistet.

4.8 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Im Zuge der Planung kommt es einer höheren Versiegelung von Bodenflächen im Vergleich zum derzeitigen Bestand und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet.

Laut des im Zuge der Genehmigungsplanung erstellten Baugrundgutachten[4] durch das Ingenieurbüro N. Jongebloed sind die anstehenden Böden grundsätzlich oberflächennah versickerungsfähig. Da es sich bei dem Planvorhaben lediglich um eine untergeordnete Erweiterung des bestehende Netto-Standortes handelt und eine schadlose Oberflächenentwässerung bereits im Bestand gesichert ist, geht die Stadt Esens aufgrund der hier anzunehmenden vergleichsweise geringen Neuversiegelung gegenüber dem Bestand davon aus, dass es zu keinen erheblichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet kommen wird.

4.9 Belange des Verkehrs

Erschließung

Die inner- sowie überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über den Kreisverkehr, welcher sich unmittelbar südlich des Plangebiets befindet. Dieser bündelt die Landesstraßen L 6 aus westlicher und die L8 aus nördlicher Richtung südlich des Kreisel kurzweilig zum Nordring bis sie sich wieder teilen. Die L8 führt dann im weiteren Verlauf nach Bensersiel; die L6 nach Neuharlingersiel.

In südlicher Richtung vom Plangebiet führt die L 8 (Siebet-Attena-Straße bzw. Bahnhofstraße) in das südliche Stadtgebiet Esens. Aus westlicher Richtung schließt sich die L6 (Norder Straße) dem Kreisverkehr an. Die Norder Straße verbindet Esens mit der Gemeinde Holtgast. Die Erschließung des Netto-Markts ist über die vom Kreisel ausgehend in Richtung Norden verlaufende Straße Herdetor gesichert.

ÖPNV

Die Bushaltestelle „ZOB Herdetor“ bildet den zentralen Verkehrsknotenpunkt der öffentlichen Verkehrsmittel in Esens und ist ca. 100 m vom Plangebiet entfernt. Zudem liegt südlich des Plangebiet fußläufig die Bushaltestelle „Siebet-Attena-Straße“ (400 m Luftlinie). Beide Haltestellen werden von mehreren inner- und überörtlichen Linien tagsüber in regelmäßigen Abständen bedient. Der Bahnhof Esens befindet sich im Süden der Stadt Esens etwa 1,4 km vom Plangebiet entfernt und ist über den ÖPNV angebunden. Von hieraus fährt die Regionalbahn RE18 tagsüber in regelmäßigen Abständen nach Wilhelmshaven.

[4] N. Jongebloed (08.06.2023): Baugrundgutachten – Erweiterung Netto-Markt in Esens. Papenburg, 8 S.

Rad- und Fußverkehr

Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten und der Innenstadt sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet.

4.10 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; c
2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{häufig}$)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet sowie das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Esens innerhalb des eines Risikogebietes HQ_{extrem} liegen. Große Teile Ostfrieslands unterliegen den Gezeiten und sind daher insgesamt als HQ_{extrem} gekennzeichnet. Die Anforderungen an Überschwemmungsgebiete gelten gemäß §78b WHG nicht, sofern die Gebiete überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind.

Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der räumlichen Nähe zur Küste dennoch empfehlenswert ist, um den Fortbestand des Gebäude im Falle einer Überschwemmung zu sichern. Ebenso sollte sowohl aus hochwasserschutzrechtlicher als auch klimaschutzrechtlicher Sicht auf die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verzichtet werden, sofern andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen.

Die Stadt Esens geht davon aus, dass die baulichen Maßnahmen die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen, da es sich um eine untergeordnete Erweiterung im Bestand handelt. Auf der Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

4.11 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Zur Sicherung von Frei- und Grünflächen werden im westlichen bis südlichen Geltungsbereich entlang der Straße „Nordring“ private Grünflächen mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Demnach weist das Plangebiet im Anbetracht der städtischen Lage und des geplanten Einzelhandelsstandortes eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen auf. Außerdem befinden sich entsprechende Freiflächen mit Erholungsfaktor in näherer Umgebung am Nordring (westlich Spielplatz, nördlich Theodor Thomas Park).

4.12 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes (Netto-Marken-Discount) kommt es zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen, da die Erweiterung am Bestandsstandort erfolgt, welcher sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Künftig überbaute Flächen sind bereits jetzt großflächig versiegelt. Entsprechende Ausgleichsflächen für Neuversiegelungen werden an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes durch das Anlegen von privaten Grünflächen geschaffen.

4.13 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen

nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a Abs. 1 NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet.

Des Weiteren ist gemäß § 32a Abs. 3 Satz 1 NBauO bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Dies gilt ebenfalls für Baumaßnahmen deren Bauantrag, deren Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 NBauO oder deren Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Esens führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind 30 Stellungnahmen eingegangen. Darunter 22 ohne Anregungen und Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen und Hinweise der jeweiligen Träger öffentlicher Belange aufgeführt und abgewägt.

Landkreis Wittmund

Der Landkreis gibt den Hinweise, dass für die Erteilung einer Baugenehmigung die Vorlage eine Schallgutachtens erforderlich ist. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.2 dokumentiert und abgewogen.

Aus bauplanerischer Sicht werden allgemeine Hinweise zum Verfahrensverlauf gemacht. Eine Prüfung der Unterlagen aus formellrechtlicher und materiellrechtlicher Sicht wurde nicht vorgenommen, da der Bebauungsplan keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle durch den Landkreis unterliegt.

Aus raumordnerischer, naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken.

LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Wittmund

Das Katasteramt gibt den Hinweis, dass die verwendete Kartengrundlage lediglich geeignet ist für einen Bebauungsplan ohne Auswirkung auf die geometrische Form der Grundstücke. Der dafür notwendige Verfahrensvermerk zur Bescheinigung durch das Katasteramt wird auf der Planzeichnung angepasst.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass geometrisch einwandfreie Daten über das Katasteramt kostenpflichtig eingeholt werden können. Hiervon wird jedoch abgesehen, da die Stadt Esens die verwendete Plangrundlage als ausreichend bewertet.

Ostfriesische Landschaft

Gegenüber dem Planvorhaben bestehen seitens der ostfriesischen Landschaft aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Zudem wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz in seiner gültigen Fassung verwiesen, wonach Finder und Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind Bodenfunde aufzuzeigen. Ein entsprechender Hinweise ist bereits auf der Planzeichnung vermerkt.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld eine enge Abstimmung des Vorhabens mit der Straßenbaubehörde erfolgte. Sofern ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Landesstraße 6 (Nordring) in der Planzeichnung ergänzt wird, bestehen keine weiteren Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Diese Anregung wird berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV)

Der OOWV gibt allgemeine Hinweise zur Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Planvorhaben. Zudem wird auf die Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Esens verwiesen. Ein Hinweis über den Inhalt der Satzung wird in die Begründung unter Kapitel 4.7 aufgenommen.

Weitere Hinweise betreffen Schutzmaßnahmen während der Bauphase so wie vertraglichen Regelungen mit dem Vorhabenträger.

EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH gibt allgemeine Hinweise zu ihren Leitungen und Anlagen, die vorwiegend in der Bauausführung zu beachten sind. Hierunter fällt der Schutz bestehender Versorgungsanlagen und -trassen während der Bauzeit.

Um die genaue Lage der Versorgungsleitungen zu ermitteln wird eine Leitungsanfrage gestellt. Die Lage der Leitungen wird in die Planzeichnung übernommen.

LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher keine weiteren Maßnahmen zur Überprüfung.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweist auf den NIBIS Kartenserver und gibt den Hinweis, dass geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichts gemäß DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen sollten. Die entsprechenden Hinweise sind im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen, sofern geotechnische Untersuchungen durchgeführt werden.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß §11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Darin sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Einzelhandel für Nahrungsmittel und den typischen zugeordneten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m² mit einem Anteil an aperiodischen Randsortimenten von höchstens 10 % der Verkaufsfläche,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung sowie Räume für externe Dienstleistungen,
- 2 Verkaufsflächen für externe Läden, Praxen oder Dienstleistungen mit jeweils maximal 150 m²,
- 1 Wohnung mit einer Wohnfläche von maximal 115 m²,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf 12 m begrenzt. Untere Begrenzung ist die Oberkante der Straße „Herdetor“ (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut). Ausnahmen gelten bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem. Hier ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an dem vorliegenden Planvorhaben. Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird eine abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, festgesetzt. Die Mindestabstände gemäß § 7 NBauO müssen eingehalten werden.

6.4 Verkehrsflächen

Entlang der Landestraße L 6 (Nordring) wird die Ein- und Ausfahrt für den motorisierten Verkehr ausgeschlossen, um die Leichtigkeit des Verkehrs an dieser Stelle nicht zu beeinträchtigen. Die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Straße „Herdetor“.

6.5 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Sicherung von Frei- und Grünflächen werden im westlichen bis südlichen Geltungsbereich entlang der Straße „Nordring“ private Grünflächen mit einem Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m standortgerechte Baum- und Straucharten anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche, ist eine freie Strauchanpflanzung aus freiwachsenden, gebietsheimischen Gehölzarten anzulegen:

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Mehlbeere	Sorbus intermedia "Brouwers"
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 4.804 m² auf.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ davon Flächen für Stellplätze	4.307 m² 1.761 m²
Private Grünflächen davon: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	497 m² 497 m²

7.2 Städtebauliche Verträge

Die Stadt kann gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Bei dem Durchführungsvertrag handelt es sich um einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB, der derzeit als Entwurf vorliegt.

Zur Sicherung der Durchführung der hier zugrundeliegenden Planung wird vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Netto Herdetor“ zwischen dem Vorhabenträger (BEMA-Grundstücksverwaltung GmbH), der Stadt Esens und der Samtgemeinde Esens ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet Verpflichtungen und Regelungen, die bei der Ausführung der Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Netto-Marktes am Herdetor in der Stadt Esens zu beachten sind.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, binnen zwei Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beim Landkreis Wittmund einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das im Bebauungsplan festgesetzte Vorhaben zu stellen und dieses binnen zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren. Wird das Vorhaben, auch in Teilen, nicht fristgerecht umgesetzt, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungsfrei aufheben.

Insbesondere werden mit dem Durchführungsvertrag spezifisch auf das Vorhaben festgeschriebene gestalterischen und energetischen Festlegungen getroffen. Dies betrifft unter anderem:

- die Begrünung auf mindestens 50 % der Gesamtfläche der Westfassade des Anbaus,
- die Positionierung und Ausstattung der Werbeanlagen,
- die Unterhaltung der festgesetzten Grünflächen und
- die Errichtung einer PV-Anlage gemäß § 32 NBauO.

Des Weiteren trägt der Vorhabenträger alle Kosten des Durchführungsvertrages und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

7.3 Daten zum Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:	10.10. bis 25.10.2023
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses:	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	
Satzungsbeschluss durch den Rat:	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 108 „Netto Nordring“ beigefügt.

Esens, den

Die Bürgermeisterin

Teil II: Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Esens hat die Absicht die bauliche Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes (Netto Marken Discount) durch die Ausweisung einer Sonstigen Sondergebietsfläche Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel, planungsrechtlich abzusichern. Zum derzeitigen Planungsstand gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Herdetor“ aus dem Jahre 2003, welcher das Plangebiet als Mischgebiet festsetzt.

Im Zuge der Planung bedarf es einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens, um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können. Fortan wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Baugesetzbuch (BauGB)	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 108 soll der bestehende Netto-Markt erneuert werden. Hierfür ist eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans notwendig, da sich sowohl der Geltungsbereich als auch die Art der Nutzung ändern. Fort an wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Bei der Neuplanung handelt es sich um eine überwiegende Bestandssicherung, welche die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus vorherigen Bebauungsplänen bereits beinhaltet.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Folgende Natura 2000 Gebiete befinden sich in der Umgebung: Das FFH Gebiet „Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens“ (EU-Kennzahl 2311-331 // Landesinterne Nummer 177) Ca. 1,6 km südlich vom Plangebiet Das EU-Vogelschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ (EU-Kennzahlen DE2309-431 // Landesinterne Nummer V63) Ca. 1,3 km nördlich vom Plangebiet Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen auf die Natura 2000 Gebiete begründet.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]	Die Neuplanung erfolgt auf einer Fläche, welche bauleitplanerisch komplett geregelt ist. Es erfolgt durch die Neuplanung keine erhebliche Beeinträchtigung auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter.
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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Den Erfordernissen wird dadurch Rechnung getragen, dass die Planung auf einer bereits vorbelasteten Fläche erfolgt. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Klima prognostiziert.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass • *die biologische Vielfalt,* • *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* • *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*	Durch die Planung ergibt sich keine Beeinträchtigung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Umgebung: Das Naturschutzgebiet „Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei Esens“ (Kennzeichen NSG WE 00109), ca 1,7 km südlich vom Plangebiet Das Landschaftsschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ (Kennzeichen LSG WTM 00025), ca 1,3 km nördlich vom Plangebiet Aufgrund der Entfernung werden keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete prognostiziert.	
Ziele des speziellen Artenschutzes	Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Aufgrund der langjährig bestehenden Vorbelastung werden durch die Planung keine schädlichen Immissionen auf die Schutzgüter begründet, welches eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Es erfolgen keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)	
Zweck dieses Gesetzes ist *den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]*	Waldbelange werden von der Planung nicht berührt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Die Neuplanung begründet keinerlei Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.
Ziele der Landschaftsplanung	
Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Wittmund (2007) stehen der Planung keine umweltrelevanten Ziele entgegen.	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die

Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[5], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten

---

[5] Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Plangebiet stellt sich als langjährig bestehender Verbrauchermarkt mit Stellplätzen dar. Im Plangebiet kommen Gehölzbestände und Einzelbäume vor.

Vögel und Fledermäuse:

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine faunistischen Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potenzialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Siedlungsnähe und ist durch den Verbrauchermarkt mit Stellplätzen zum großen Teil versiegelt und langjährig vorbelastet. Es befinden sich Altbäume im Planbereich. Daher wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass durch die Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten betroffen sein könnten. Der beschriebene Altbaumbestand bleibt jedoch in der Neuplanung bestehen. Ein Potenzial für Fledermausquartiere kann am bestehenden Gebäude des Nettomarktes nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Aufgrund der Siedlungsnähe und der direkt angrenzenden Straße ist allerdings nur mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Ein Bruthabitat für Offenland- und Bodenbrüter kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der angrenzenden Störwirkungen ausgeschlossen werden.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Zur Realisierung der Planung werden bereits bebaute Bereiche überplant.

Ein Konflikt mit dem Verletzungs- und Verbotstatbestand ist nicht zu erwarten. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeiten (01. März bis 30. September) stattfinden, ist vor Umsetzung der Maßnahme durch eine fachkundige Person zu überprüfen und sicherzustellen, dass keine aktuell besetzten Vogelnester in den überplanten Gehölzen oder Gebäuden vorhanden sind. Selbiges gilt für eventuell vorkommende Fledermausquartiere.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt und intensiv genutzt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der schon bestehenden und nur kleinteilig erweiterten Nutzung wird tendenziell ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen kann durch bauzeitliche Anpassungen hinreichend sicher vermieden werden (s.o.). Zudem ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für häufige, freibrütende Vogelarten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Weiterhin sollte als Vermeidungsmaßnahme unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung vor dem Umbau/Abriss von Bestandsgebäuden durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartiersnutzung beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist. Werden bei einer Begehung dauerhaft genutzte Lebensstätten in den Gebäuden festgestellt bzw. bestätigt, ist entsprechend vor einem Gebäudeumbau/-abriss geeigneter Ersatz zu schaffen.

Fazit

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte der Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die der Planung dauerhaft entgegenstehen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 66. Im gesamten Geltungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt, in welchem die folgenden Nutzungen zulässig sind: Lebensmittelmarkt, Laden und Dienstleistungsbetriebe. Die derzeit im Realbestand vorhandenen Grünflächen werden planzeichnerisch im VHB Bebauungsplan Nr. 66 nicht festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch das Netto-Gebäude und den zugehörigen Stellplätzen und deren Zufahrten überwiegend versiegelt. Entlang der westlichen Landesstraße befindet sich Scherrasen mit Einzelbäumen und kleinwüchsigen Gehölzbeständen. Vereinzelnd befinden sich um die Parkplatzflächen herum kleine Scherrasenflächen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befinden sich keine höherwertigen und nennenswerten Biotopstrukturen für den Arten- und Biotopschutz im Plangebiet[6].

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Die geplante Erweiterung des Nettomarktes liegt dem NIBIS® Kartenserver[7] zufolge größtenteils in der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“, in der Bodengroßlandschaft „Geestplatten und Endmoränen“ und der Bodenregion „Geest“. Laut Bodenkarte ist der Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol betroffen und die Bodenfruchtbarkeit und -ertragsfähigkeit wird als gering angegeben.

---

6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund (2007)

7 NIBIS®Kartenserver: Bodenkarte von Niedersachsen BK 50. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht verzeichnet[8]. In einer Entfernung von rund 280 m nordöstlich und 1 km östlich zum geplanten Standort sind Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit bekannt. Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) verteilen sich ab einer Entfernung von 1 km zum Plangebiet um das Siedlungsgebiet von Esens herum. Seltene Böden sind im Umkreis von 1 km um das Vorhaben nicht vorhanden.

Die Gefährdung der Bodenfunktion durch Bodenverdichtung sowie die Verdichtungsempfindlichkeit sind als gering verzeichnet.

Rund 500 m nordöstlich der Fläche befinden sich die Altablagerungen „Anton-Esens Str." und „Stadtgraben". In einer Entfernung von ca. 900 m ist die Altablagerung „Hartward" bekannt. Im näheren Umfeld von ca. 1,5 km sind keine weiteren Vorkommen von Altlasten bekannt[9].

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Grundwasser

Die folgenden Angaben zum Grundwasserhaushalt sind ebenfalls dem Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) entnommen[10]. Demnach lag die Grundwasserneubildungsrate von 1991 bis 2020 zwischen 0 und 50 mm pro Jahr. Damit erreicht die Grundwasserneubildungsrate insgesamt geringe Werte. Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch eingestuft[11]. Gemäß LBEG ist hier die Verweildauer von eingedrungenen Schadstoffen groß, so dass Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) im besonderen Maße stattfinden.

Die Grundwasseroberfläche liegt gemäß der hydrologischen Karte bei 1 bis 5 m über Normalnull[12]. Das Vorhaben liegt den Daten zur Wasserrahmenrichtlinie zufolge im Gebiet des Grundwasserkörpers „Norderland/ Harlinger Land"[13]. Der chemische Zustand des Grundwassers wird auch im Hinblick auf die Nitratbelastung als gut eingestuft, der mengenmäßige Zustand ist ebenfalls gut.

Der mittlere Grundwassertiefstand beträgt gemäß Angaben der BK50 zwischen 13 dm unter Geländeoberfläche, der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 6 dm[14].

---

8 NIBIS®Kartenserver: Bodenkarte von Niedersachsen BK 50 Suchräume für schutzwürdige Böden. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023.

9 NIBIS®Kartenserver: Altlasten. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff Juli 2023.

10 NIBIS®Kartenserver: Hydrogeologie. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023

11 NIBIS® Kartenserver: HUEK200 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung, http://nibis.lbeg.de/cardomap3, Zugriff Juli 2023

12 NIBIS® Kartenserver: HK50 - Lage der Grundwasseroberfläche, http://nibis.lbeg.de/cardomap3, Zugriff Juli 2023.

13 Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie, http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/, Zugriff Juli 2023

14 NIBIS®Kartenserver: Bodenkarte von Niedersachsen BK 50. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten[15]. Rund 1,8 km südlich des Standortes ist das Trinkwassergewinnungsgebiet und Trinkwasserprioritätenprogramm „Harlingerland“ (TWGG 03462401101) verzeichnet und noch weiter südlich in ca. 4 km Entfernung ist das Trinkwasserschutzgebiet „Harlingerland“ (WSG 03462401101, Schutzzone III) angegeben.

Oberflächengewässer

Größere Oberflächengewässer sind im unmittelbaren Bereich der geplanten Erweiterung nicht zu finden.

Im Nordwesten rund 1,2 km vom Plangebiet entfernt, verläuft der „Wolder Wasserzug“ und ca. 1,5 km südöstlich der „Tonnenkamper Wasserzug“. Vom Prioritären Fließgewässer Niedersachsen „Neuharlinger Sieltief“ kommend, welches ein schlechtes Ökologisches Potenzial besitzt, fließen etwa 880 m östlich des Standortes und ca. 1,3 km nordöstlich das „Magenser Tief“ und der „Üterhammsschloot“. Aus dem WRRL-Gewässernetz verlaufen der „Ringschloot in Holtgast westl.“ ca. 1,2 km westlich des Vorhabens und das „Benser Tief“ ca. 2,7 km südlich[16]. Beide Gewässer besitzen ein unbefriedigendes ökologisches Potenzial und gelten als erheblich veränderte Gewässer.

Kleine Bäche und Gräben gehen von den Gewässern ab und bilden ein Gewässernetz um das Siedlungsgebiet von Esens.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der Deich zur Nordsee und zum Nationalpark Wattenmeer liegt rund 4 km vom Standort entfernt[17].

Nennenswerte Stillgewässer befinden sich nicht im Bereich des Vorhabens.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Wittmund weist das Klima des Plangebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Nordsee deutlich maritime Züge auf[18]. Die Sommer sind relativ kühl und regenreich, die Winter mild und schneearm. Der Jahres- und Tagesgang der Lufttemperatur ist gedämpft. Die geringe Reliefbewegung mit daraus resultierender geringer Bodenreibung führt zu relativ hohen Windgeschwindigkeiten, die in Küstennähe zu Sturmfluten führen können. Es herrschen gute Luftaustauschbedingungen.

Für großflächig überbaute bzw. versiegelte Gebiete, wie der Bereich des Vorhabens, sind höhere Temperaturen und eine geringere nächtliche Abkühlung in strahlungsreichen Zeiten sowie eine niedrigere Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit aufgeführt.

---

15 Umweltkarten Niedersachsen. Hydologie. Abrufbar unter: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/ Zugriff: Juli 2023.

16 Umweltkarten Niedersachsen: Wasserrahmenrichtlinie, http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global-NetFX_Umweltkarten/ Zugriff Juli 2023

17 Umweltkarten Niedersachsen: Hochwasserschutz, http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Global-NetFX_Umweltkarten/, Zugriff Juli 2023

18 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund (2007)

In der Periode von 1961 bis 1990 betrug der jährliche Niederschlag durchschnittlich 836 mm[19]. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 8 °C, im Sommerhalbjahr bei 13 °C und im Winterhalbjahr bei 4 °C. Die Verdunstung lag im Jahresdurchschnitt bei 544 mm mit höherer Verdunstung im Sommerhalbjahr.

Gemäß des LRP des Landkreises Wittmund sind Luftemissionsquellen aufgrund des zunehmend anwachsenden Siedlungsgebietes Esens und der verkehrlichen Nutzung der Landesstraße L6 im näheren Umfeld des Planungsgebietes zu beachten und mit Belastungen durch Stäube und Abgase zu rechnen. Die L6 wird als Straßenverbindung mit Auswirkungen auf das Kleinklima angegeben. Die Feinstaubbelastung liegt laut den PM10-Werten (2017) an der L6 bei unter 29 µg/ m^3 und wird gemäß der mittleren PM10 Belastung von 2020 als gering bewertet[20]. Daher ist eine besondere Belastung des Planungsgebietes nicht zu erkennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wittmund liegt das geplante Vorhaben innerhalb der Naturräumlichen Einheit der *„Ostfriesisch – Oldenburgische Geest“* und der Landschaftsbildeinheit „Esenser Geest“. Die atlantisch biogeographische Region wird als besondere Übergangsform zwischen den Landschaftseinheiten der Marsch und der Geest beschrieben, in der man auch Übergangsformen zwischen durch Gehölze reich strukturierten hohen Geestarealen und offenen Fließgewässerniederungen mit offenen Landschaftsbildern findet[21].

Die „Esenser Geest“ hebt sich nahezu inselartig von den umgebenen Marschen und Niedermoorgebieten ab. Zu den, überwiegend durch die grundwassernahe und ebene Geest, naturgeprägten Elementen gehören verschiedene Einzelbäume, die in Verbindung mit Siedlungen und Straßen stehen. Dabei bildet Esens das Siedlungszentrum. Dichte Baumreihen und vollständige Alleen entlang von Verkehrswegen sind selten.

Die naturräumliche Einheit wird von einem Grabennetz durchzogen. Es stellt nicht nur einen wichtigen Lebensraum für verschiedene bedrohte Pflanzenarten der Roten Liste dar, sondern weist auch eine wichtige Funktion als lebensraumverbindendes Element auf.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszentrum von Esens auf einer Geländehöhe um die 3,5 m über NN[22].

---

19 NIBIS®Kartenserver:: Klima und klimawandel. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023.

20 Umweltkarten Niedersachsen: Luft und Lärm, http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/, Zugriff Juli 2023

21 Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund (2007)

22 NIBIS®Kartenserver : Reliefparameter. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023.

Als Leitbild für die Natur und Landschaft wird im LRP des Landkreises Wittmund für die Bildeinheit und für den betrachteten Bereich des Plangebietes eine Entwicklung straßenbegleitender Baumreihen und Alleen mit Rücksichtnahme auf traditionelle Offenlandschaften, der Erhalt und die Pflege kulturhistorisch bedeutsamer Bauwerke und orts- bzw. landschaftsbildprägender Großbaumbestände, der Verzicht auf neue Bebauungsgebiete an den Ortsrändern und auf Erweiterung straßenbegleitender Siedlungsbänder sowie die Eingrünung der nördlichen und südlichen Ortsränder der Stadt Esens und freistehender Objekte angestrebt.

Diese Ziele sind im Hinblick auf das bereits bestehende dichtbebaute Gebiet und der Vorbelastung des Bereichs mit dem geplanten Vorhaben vereinbar.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Freizeitnutzungen und Arbeitsstätten des Nettomarktes im Plangebiet sowie die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung relevant. Mögliche Belastungen ergeben sich aus der unmittelbar angrenzenden L6.

Die geplanten Parkplätze sowie die Erweiterung des Nettomarktes können als Parkmöglichkeit und Arbeitsplatz interessant sein. Allgemein ist das örtliche Landschaftsbild von Wohngebieten geprägt. Daher ist die geplante Erweiterung für die Freizeitfunktion und Wohnqualität von Bedeutung.

Ausgewiesene Wanderwege oder besondere der Erholung dienende Einrichtungen liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustands zu prognostizieren.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht verzeichnet[23]. In einer Entfernung von rund 280 m nordöstlich und 1 km östlich zum geplanten Standort sind Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit bekannt. Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch) verteilen sich ab einer Entfernung von 1 km zum Plangebiet um das Siedlungsgebiet von Esens herum. Seltenen Böden sind im Umkreis von 1 km um das Vorhaben nicht vorhanden.

[23] NIBIS®Kartenserver: Bodenkarte von Niedersachsen BK 50 Suchräume für schutzwürdige Böden. NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023.

Ab einer Entfernung von ca. 130 m sind im Umkreis des Plangebietes einzelne Baudenkmäler verzeichnet[24].

Weitere Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Als sonstige Sachgüter sind der Gebäudebestand und der Parkplatz des Plangebietes zu nennen sowie die anliegenden Gebäude und die Straßen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Überplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 66 „Herdetor“

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

[24] NIBIS®Kartenserver: Kulturdenkmale in Niedersachsen (NLD). NIBIS® - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff Juli 2023.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der planungsrechtlichen Bestandssituation ergeben sich durch die Neuplanung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und die biologische Vielfalt. Aufgrund der im Realbestand bestehenden langjährigen Vorbelastung, sind durch die Neuplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Tierwelt zu prognostizieren. Die im Artenschutz-Kapitel aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind in jedem Falle zu berücksichtigen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Da es sich bei der Planung lediglich um eine bauliche Bestandsvergrößerung und eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes handelt auf einer bereits nahezu vollständig versiegelten und vorbelasteten Fläche, wird durch die Neuplanung keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Fläche und Boden begründet.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Da es sich bei der Planung lediglich um eine bauliche Bestandsvergrößerung und eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Verbrauchermarktes auf einer bereits nahezu vollständig versiegelten und vorbelasteten Fläche handelt, wird durch die Neuplanung keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser begründet.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Auswirkungen auf Klima und Luft werden aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet nicht erwartet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Landschaftsbild wird in seiner jetzigen Ausprägung im Geltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung durch die Neuplanung aufgrund der Bestandssituation nicht beeinflusst.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Auswirkungen werden aufgrund der verkehrstechnischen Vorbelastung durch die Neuplanung nicht begründet (siehe Kapitel 4.2 in Teil I der Begründung).

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Neuplanung werden keine Auswirkungen auf bestehende Kultur- und sonstige Sachgüter begründet.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- die Fläche ist bereits vollständig erschlossen und verkehrstechnisch angebunden. Es bedarf keiner neuen Versiegelungsmaßnahmen.
- Die derzeit bestehenden Grünflächen werden planzeichnerisch festgehalten und durch eine Ausweisung als Anpflanzfläche gesichert.
- Als Maßnahme für das Landschaftsbild wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beschränkt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Um ein Eintreten der artschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verhindern, sind die in Kapitel 1.3.2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.

- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die Bilanzierung wird im Folgenden dargestellt:

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Herdetor“ setzt planungsrechtlich den gesamten Geltungsbereich als Mischgebiet fest. Die zeichnerisch dargestellten Grünflächen werden nicht beziffert und festgesetzt. Eine nummerische Gegenüberstellung und Bilanzierung des aktuellen Bestandes und der Neuplanung nach niedersächsischem Städtetag ist daher nicht zielführend. Es erfolgt eine verbal argumentative Gegenüberstellung des Realbestandes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Herdetor“ und der Neuplanung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Netto Herdetor“.

Bestand Geltungsbereich VHB Nr. 66 „Herdetor“ (Plus-Markt) (2003)	**Planung Geltungsbereich VHB Nr. 108 (Nettomarkt Herdetor“) (2023)**	**Eingriff nach § 14 Abs.1 BNatSchG**
Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Anhand georeferenzierter Abmessungen des VHB Nr. 66 ist abzuleiten, dass ca. 960 m² (knapp 20 %) der Gesamtfläche als Grünfläche (meist Scherrasenflächen) vorhanden ist. Die restliche Fläche, ca. 3.840 m², wird als Parkplatzfläche und Einzelhandelsfläche verwendet.	Die Neuplanung setzt innerhalb der Sondergebietsfläche eine GRZ von 0,9 fest. Dies entspricht einer versiegelbaren Flächengröße von 3.876 m². Es verbleibt innerhalb der Sondergebietsfläche eine Freifläche von ca. 430 m². Zudem wird auf 497 m² zur Landesstraße L6 nach Westen hin eine private Grünfläche als Anpflanzfläche festgesetzt.	Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die versiegelbare Fläche und die derzeit bestehende Grünflächen im Vergleich • planungsrechtlicher Realbestand • zur Neuplanung, nahezu identisch verbleibt. Die Neuplanung begründet keine artenschutzrechtlichen oder naturschutzfachlichen erheblichen Beeinträchtigungen. Es erfolgt **kein Eingriff** gemäß der Eingriffsregelung.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Der Bebauungsplan Nr. 108 erfolgt auf einer Fläche, welche bereits bauleitplanerisch vollumfänglich geregelt und im Realbestand erschlossen, vorbelastet und größtenteils versiegelt ist. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Vorhaben mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Sondergebietes nicht erwartet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
    - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 66 „Herdetor“
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
    - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
    - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
    - Aktueller Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell Niedersächsischer Städtetag (2013)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.[25]

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Der Vorhabenträger hat durch eine geeignete Person 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes zu veranlassen und dieses zu dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

[25] Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

- Der Vorhabenträger wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Der Vorhabenträger wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Esens hat die Absicht die bauliche Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes, (Netto Marken Discount) durch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel, planungsrechtlich abzusichern.

Zum derzeitigen Planungsstand gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Herdetor“ aus dem Jahre 2003. Dieser setzt im Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen werden nicht textlich festgesetzt.

Das Plangebiet verläuft entlang der L6 und ist langjährig durch den bestehenden Netto-Markt und die siedlungszentrale Lage ökologisch vorbelastet. Es befinden sich einzelne Rasenflächen und artenschutzrelevante Gehölzbestände im Geltungsbereich. Der aktuelle Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund weist der Planfläche eine geringe Biotoptypbedeutung zu.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine faunistischen Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung eine Potenzialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen. Nach dem örtlichen Biotoppotenzial, insbesondere nach den im Plangebiet vorkommenden Gehölzen wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten genutzt werden können. Quartiersstandorte für Fledermäuse werden aufgrund der Habitatausprägung nicht gänzlich ausgeschlossen. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten wie z.B. aus der Gruppe der Amphibien, können ausgeschlossen werden.

Um eine handhabbare Eingriffsbilanzierung nach aktuellem Standard durchzuführen, wird der aktuell gültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Herdetor“ der Neuplanung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Netto Herdetor“ gegenübergestellt. Im Fazit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen und Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel“. Bei evtl. nötiger Entnahme von Gehölzen sind die Vorgaben des speziellen Artenschutzes zu beachten (Kap. 1.3.2)
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Im Sinne der Eingriffsregelung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter. Eine artenschutzrelevante Biotopdiversität und hochwertige Habitatstrukturen befinden sich nicht im Planbereich.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Innerhalb des Zeitraums der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Weitere Lärm- und Geruchsbelästigungen werden nicht erwartet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Von einer Änderung der Luftqualität und des Kleinklimas ist aufgrund der Bestandssituation nicht auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Auswirkungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Aufgrund der Vorbelastung und des Charakters der Neuplanung, der Vermeidungsmaßnahmen und der grünordnerischen Festsetzungen, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die vorkommenden Pflanzen und Tiere.
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Aufgrund der Vorbelastung und des Charakters der Neuplanung, der Vermeidungsmaßnahmen und der grünordnerischen Festsetzungen, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die vorkommenden Pflanzen und Tiere.
Fläche	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es entstehen keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.
Boden	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Aufgrund des bestehenden Versiegelungsrades trotz Anhebung der GRZ auf 0,9 ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Änderung der Luftqualität ist nicht ersichtlich.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	Keine großräumige Änderungen des Klimas aufgrund der Bestandssituation ersichtlich.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	Aufgrund der Vorbelastung sind keine Änderungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein großes Artenspektrum konnte nicht nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es entstehen keine schädlichen Fernwirkungen. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	o	Aufgrund der Bestandssituation sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase fachgerecht entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über der Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung steht dem Ziel der Landschaftspläne nicht entgegen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.