

Stadt Esens

Am Markt 2 - 4
26427 Esens

Begründung mit Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße
Nord“ mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68
„Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“

Stand: Entwurf 06.02.2026

Verfasser:

Architektur + Ingenieurbüro Eschen
Auricher Str. 17 b
26427 Esens
Tel.: 04971/200470
www.eschen-architekt.de
info@eschen-architekt.de

Inhaltsverzeichnis

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

1	Einleitung	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und des räumlichen Umfeldes	7
2	Planungsgrundlagen	7
2.1	Flächennutzungsplan.....	7
2.2	Bebauungsplan.....	8
2.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	10
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung.....	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche....	17
3.3	Verkehrliche Belange.....	17
3.4	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	19
4.1	Abwasserbeseitigung.....	19
4.2	Strom- und Gasversorgung.....	19
4.3	Trinkwasserversorgung	19
4.4	Telekommunikation.....	19
4.5	Abfallentsorgung.....	19
4.6	Brandschutz und Löschwasserversorgung	19
4.7	Oberflächenentwässerung	19
4.8	Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.....	20
4.9	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.....	21
5	Belange von Natur und Landschaft.....	21
6	Immissions- und Emissionsschutz	22
7	Hinweise.....	23
7.1	Baunutzungsverordnung.....	23
7.2	Bodenfunde	23
7.3	Bodenbelastungen.....	23
8	Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68	23

9	Verfahrensablauf	24
9.1	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	24
9.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	24
9.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	24
9.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	24
9.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	24
9.1.5	Beschlussfassung.....	25
Teil II: Umweltbericht		
10	Einleitung	26
10.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	26
11	Rahmen der Umweltprüfung	26
11.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	26
11.2	Planerische Vorgaben	27
11.3	Rechtliche Vorgaben	27
11.4	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	27
11.5	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens	27
12	Bestandsaufnahme der Schutzgüter der Umweltprüfung	28
12.1	Schutzgut Landschaftsbild	29
12.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
12.3	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	30
12.4	Schutzgut Grundwasser.....	30
12.5	Schutzgut Oberflächenwasser	30
12.6	Schutzgut Boden/Fläche.....	30
12.7	Schutzgut Klima und Luft	30
12.8	Schutzgut Mensch	31
12.9	Schutzgut Kulturgüter	31
13	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Planungsauswirkungen	31
13.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	31
13.2	Baubedingte Wirkfaktoren.....	31
13.3	Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	32
13.4	Schutzgut Landschaftsbild	32
13.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	32
13.6	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	33

13.7	Grundwasser	33
13.8	Oberflächenwasser.....	33
13.9	Boden/Fläche	33
13.10	Klima und Luft.....	34
13.11	Mensch.....	34
13.12	Schutzgut Kulturgüter	34
13.13	Wechselwirkungen.....	35
14	Artenschutzrechtliche Belange	35
14.1	Gesetzliche Grundlagen	35
14.2	Betroffenheit geschützter Arten.....	36
15	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37
16	Bilanzierung	38
17	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen	40
17.1	Versiegelung.....	40
17.2	Versickerung von Oberflächenwasser.....	40
18	Maßnahmen zur Kompensation.....	40
18.1	Gehölzbestand	40
18.2	Externe Kompensationsmaßnahme	41
18.3	Monitoring.....	43
19	Zusätzliche Angaben	43
19.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen	43
19.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

ANLAGEN:

1. Dr. Lademann & Partner, Hamburg 03.05.2023/31.01.2024:
Der Birkenweg 3 in Esens als Nahversorgungsstandort
Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben
2. Landkreis Wittmund, Wittmund 24.10.2025:
Raumordnerische Beurteilung der Unteren Landesplanungsbehörde des
Landkreises Wittmund
3. IEL GmbH, Aurich 08.07.2024:
Schalltechnische Gutachten Nr. 5199-24-L1
4. Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH, Dortmund 05/2025:
Stellungnahme zur Prüfung des Vorliegens einer städtebaulich integrierten Lage (i.
S. d. LROP-VO Niedersachsen) in Esens

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Dieses Sondergebiet dient der Umsiedlung des ALDI Marktes von der Südseite der „Wittmunder Straße“ auf die Nordseite. Es ist die Neuerrichtung des Gebäudes mit dem bestehenden Sonderpostenmarkt Zimmermann mit 2355 m² Verkaufsfläche und ALDI mit 1050 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Zusätzlich wird die bestehende Bäckerei in diese baulichen Anlagen integriert.

Im Bereich der Flurstücke 39/17 und 39/19, Flur 14 sowie 124/23 (teilweise), Flur 16, Gemarkung Esens, erfolgt in Folge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68, wobei das Flurstück 39/17 nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 liegt.

Im Rahmen dieser Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 sollen die Nutzungsarten im festgesetzten Sondergebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 verändert werden.

Das Vorhaben soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 bauleitplanerisch vorrangig als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO entwickelt werden. Der Bebauungsplan setzt im Süden des Plangebietes nördlich der „Wittmunder Straße“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel fest. Der nördliche Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet und eine kleine Teilfläche am Ostende des „Birkenweges“ wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Rechtsgrundlagen

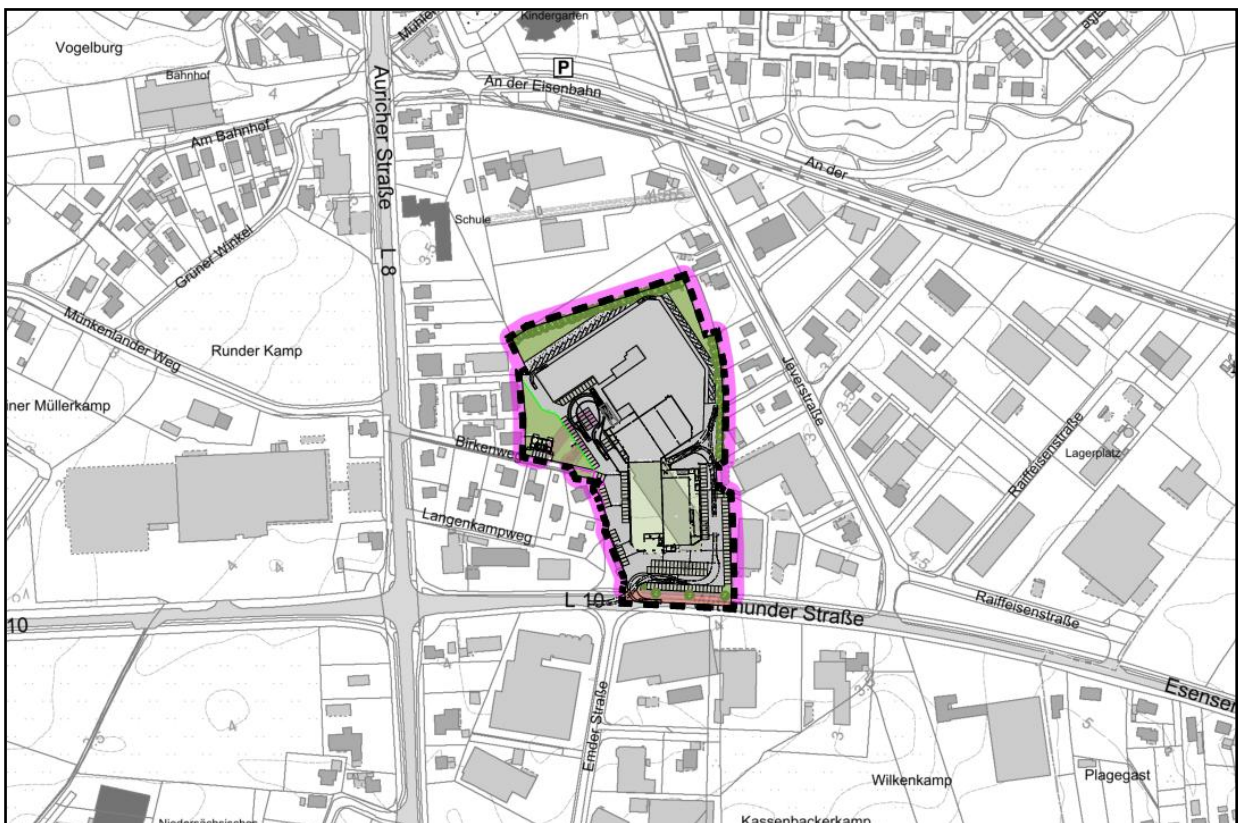
Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bereich „Auricher Straße“, „Wittmunder Straße“ und „Dornumer Straße“ ist ein Nebenzentrum im südlichen Stadtgebiet von Esens und verfügt über ein vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot. Dieses Gebiet hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem überörtlich bekannten Einzelhandelsstandort entwickelt.

Das Plangebiet umfasst vor allem die Flurstücke 39/17 (0,1194 ha) und 39/19 (2,4522 ha), Flur 14, Gemarkung Esens. Ergänzt wird das Plangebiet das Flurstück 124/23 (teilweise), Flur 16, Gemarkung Esens bei dem es sich um die ca. 0,0654 ha Fläche des Fuss- und Radweges entlang der „Wittmunder Straße“ L 10 handelt. Die Gesamtfläche beträgt somit 2,637 ha.

Das Plangebiet liegt nördlich der „Wittmunder Straße“. Die genaue Lage des Geltungsbereiches kann der anliegenden Planzeichnung entnommen werden. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes weist keine unterschiedliche Topographie auf.



LGLN, Maßstab 1 : 5000

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und des räumlichen Umfeldes

Das 2,637 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Esens nördlich der „Wittmunder Straße“ (L 10) am Ostende des „Birkenweges“.

Das Plangebiet grenzt

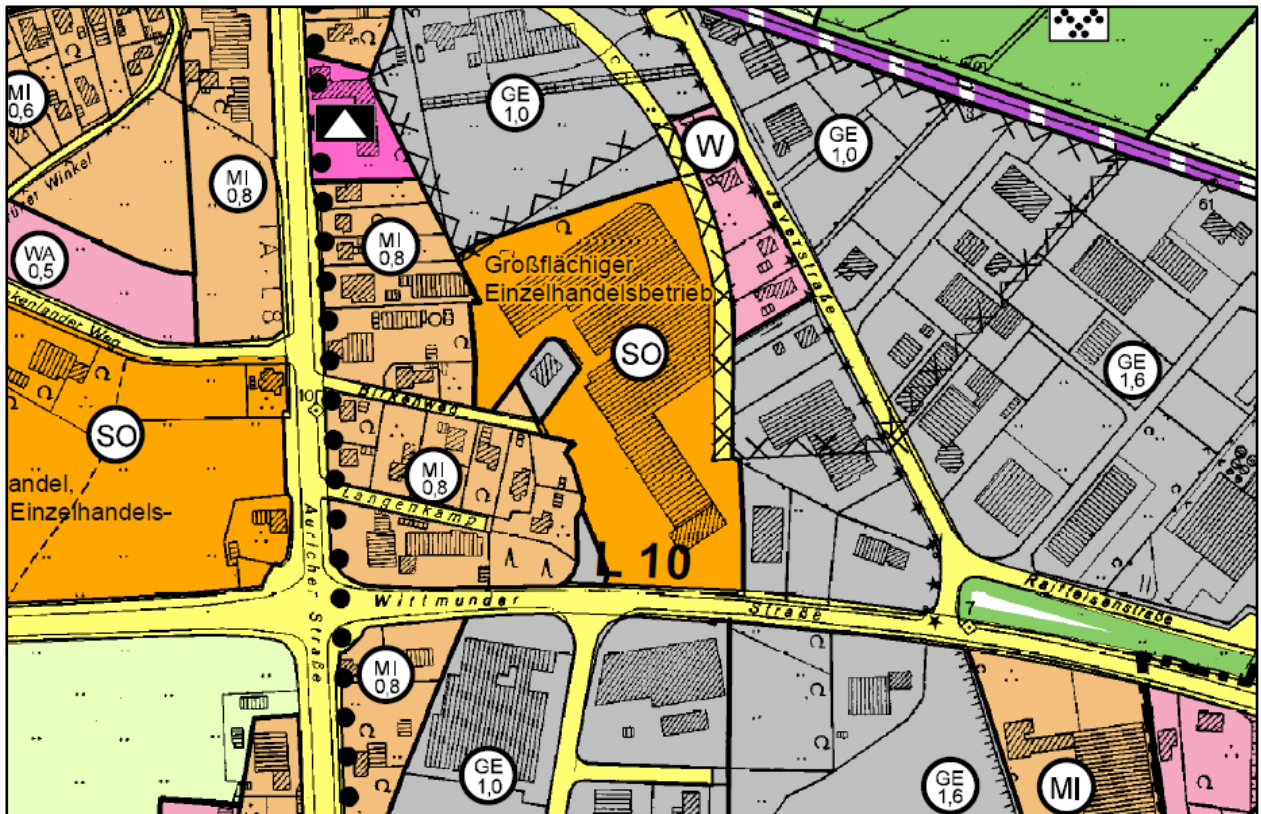
- im Norden an Gewerbeflächen (u. a. Busunternehmen) und die berufsbildenden Schulen,
- im Westen an Wohnbebauung (freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser) und gemischt genutzte Bebauung,
- im Osten an vereinzelte Wohnhäuser und Gewerbeflächen entlang der „Jeverstraße“ und einem Kik-Textildiscounter sowie
- im Süden an die „Wittmunder Straße“; davon südlich angrenzend vorwiegend Einzelhandelsnutzung mit dem Altstandort des gegenwärtig noch betriebenen Aldi-Marktes, einem Taddicken-Elektrofachmarkt und einem EDEKA-Getränkecenter.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt das Flurstück 39/19 zum überwiegenden Teil als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und einen kleinen Bereich im Norden als Gewerbliche Baufläche sowie das Flurstück 39/17 als Gemischte Baufläche dar. Des Weiteren ist im südlichen Bereich die L10 „Wittmunder Straße“ als Örtliche und Überörtliche Hauptverkehrsstraße festgelegt. Infolge der beabsichtigten Nutzungsänderungen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens erfolgt die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche sowie als Örtliche und Überörtliche Hauptverkehrsstraße.



Auszug aus dem FNP, unmaßstäblich

2.2 Bebauungsplan

Der bisher für einen Teilbereich des Plangebietes geltende Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“ ist am 31.01.2011 rechtswirksam geworden und setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel fest.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen dient das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Einzelhandels mit Möbeln und Möbel-Randsortimenten sowie des Einzelhandels mit Waren verschiedener Art, Haupttrichtung Nicht-Nahrungsmittel, in Form eines Sonderpostenmarktes. Nachrangig dient das Gebiet der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Die Verkaufs- und gewerblichen Nutzungsflächen wurden wie folgt näher konkretisiert:

- 3.528,5 m² Gesamtverkaufsfläche innerhalb von Gebäuden,
- 150 m² Gesamtverkaufsfläche außerhalb von Gebäuden,
- 1.970 m² Gesamtverkaufsfläche für Möbel,
davon bis zu 500 m² für Möbel-Randsortimente,
- 1.558,5 m² Gesamtverkaufsfläche für Sortimente, die über Möbel/Möbelrandsortimente hinausgehen,
- 400 m² Gesamtgeschossfläche für Lager- und Dienstleistungsbetriebe sowie

- 1.000 m² Gesamtgeschossfläche für nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gastronomische Einrichtungen innerhalb von Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 25 m² sowie eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und -leiter, welche einem im Sondergebiet liegenden Betrieb zugeordnet und ihm in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

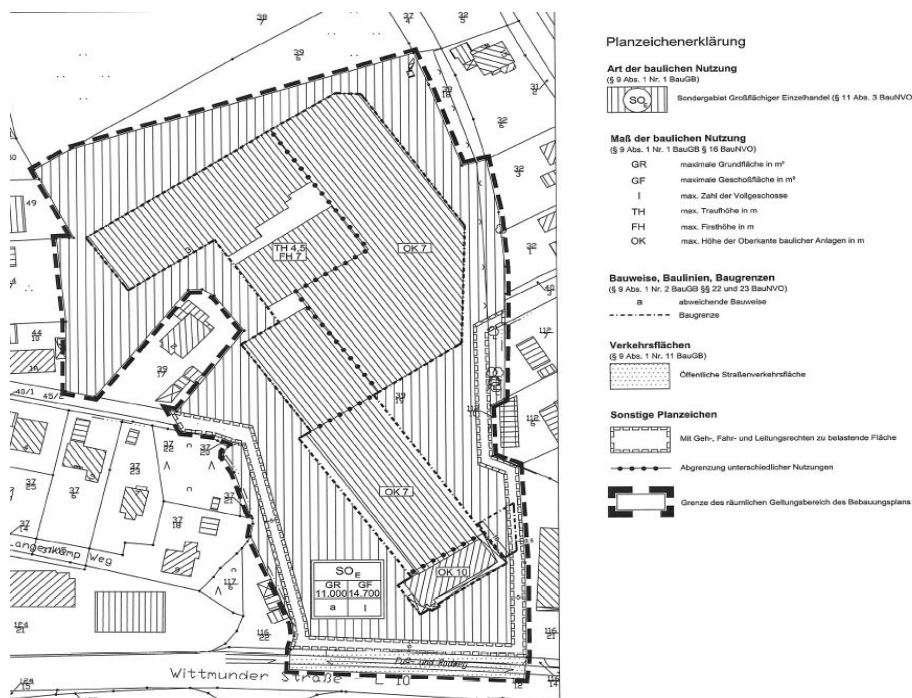
Nicht zulässig sind Fachmärkte.

Die Maße der baulichen Nutzung sind folgende:

- GR 11.000 m² (maximale Grundfläche)
- GF 14.700 m² (maximale Geschossfläche)
- I (max. Zahl der Vollgeschosse)
- TH 4,5 m (max. Traufhöhe im Nordwesten)
- FH 7 m (max. Firsthöhe im Nordwesten)
- OK max. 7 m im Norden und
- OK max. 10 m für einen kleinen zweigeschossigen Teilbereich im Süden.

Bei einer abweichenden Bauweise ist die Gebäudelänge nicht beschränkt.

Das Flurstück 39/17 liegt bekanntlich nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68, daher war bislang eine baurechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erforderlich.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 68, unmaßstäblich

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 einschließlich der Fortschreibung vom 17.09.2022 festgelegt. Esens ist der Endpunkt der sonstigen Eisenbahnstrecke von Oldenburg über Wittmund nach Esens.

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

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 LROP).

Somit stehen die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP ergeben, der Planung nicht entgegen.

Zudem sind Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung anzupassen. Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm 07/2005 für den Landkreis Wittmund befindet sich das Plangebiet in dem Grundzentrum Esens u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Durch die Umsiedlung und Vergrößerung eines Aldi-Verbrauchermarktes, dem Neubau des Sonderpostenmarktes Zimmermann sowie der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird den Zielen der Regionalplanung entsprochen.

Zur Gewährleistung einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen in den Textlichen Festsetzungen zu Nr. 1.1 festgelegt.

Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens liegt eine Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben „Der Birkenweg 3 in Esens als Nahversorgungsstandort“ von Dr. Lademann & Partner, Endbericht, Hamburg 03.05.2023/31.01.2024 vor. Das Planvorhaben ist ergänzend zur Übereinstimmung mit den Darstellungen und Zielen im LROP und RROP Wittmund auf seine Kompatibilität mit der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und mit der „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung“ der Stadt Esens hin zu prüfen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der o.g. Auswirkungsanalyse zusammengefasst:

„LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot):

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.“

Die Stadt Esens ist gemäß den raumordnerischen Vorgaben des RROP Wittmund als Grundzentrum dargestellt. Folglich ist die Stadt Esens aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen und geeignet.

Das Vorhaben wird dem Kongruenzgebot gerecht.

„LROP 2017 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot):

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Der Standort des Vorhabens befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Grundzentralen Ortsteil der Stadt Esens (Nebenzentrum Auricher-, Dornumer- und Wittmunder Straße) und somit innerhalb des zentralen Siedlungs- und Versorgungsbereichs der Stadt Esens. Das Vorhaben wird dem Konzentrationsgebot gerecht.

„LROP 2017 Ziffer 05 (Integrationsgebot):

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts ausnahmsweise auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Ortes im Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungspolitischen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“

Im Zusammenhang mit der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland liegt für die Stadt Esens eine Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung vor. Der Standort des Vorhabens befindet sich nach

den Darstellungen dieser Leitlinie innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Esens (Nebenzentrum Auricher-, Dornumer- und Wittmunder Straße).

Hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes des geplanten Vorhabens wird die Stellungnahme zur Prüfung des Vorliegens einer städtebaulich integrierten Lage (i. S. d. LROP - VO Niedersachsen) in Esens durch Stadt + Handel vom 19.05.2025 (sh. Anlage 4) verwiesen. Diese Stellungnahme kommt zu folgendem Fazit:

„Der Standortbereich, welcher in der Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens als Nebenzentrum ausgewiesen wurde, ist grundsätzlich als solcher aufzufassen. Allerdings bestehen Schwächen hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung, der Integration und des städtebaulichen Gewichts.“

Infolgedessen werden Schlussfolgerungen bzw. Empfehlungen abgeleitet, die im Zusammenhang mit diesem Vorhaben realisiert werden können.

„Im Zuge des Planvorhabens besteht die Chance homogenere und konnektivere Standortentwicklung anzustoßen. Diese sollte aus fachlicher Sicht genutzt werden. So kann eine einheitliche Baustruktur sowie eine Anbindung an die Siedlungsbereiche erfolgen. Gleichzeitig bedarf es einer besseren Verbindung des Bereiches nördlich der Wittmunder Straße mit dem südlichen Bereich.“

Zudem wird eine Fortschreibung der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens, Stand Mai 2023 dahingehend empfohlen, dass eine reduzierte Neuabgrenzung des festgelegten Nebenzentrums erfolgt.

Folglich wären die Flächen westlich der Auricher Straße mit dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Baumarkt) und den überwiegend gewerblich geprägten Flächen östlich der Jeverstraße aus dem Nebenzentrum auszugrenzen.

Somit entspricht das Vorhaben mit einigen, lösbaren Defiziten dem städtebaulichen Integrationsgebot.

„LROP 2017 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot):

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Das Vorhaben der Umsiedlung des Aldi-Marktes mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf künftig 1050 m² wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse den fünf Prüfregeln der

Einzelhandelskooperation Ost-Friesland unterzogen. Das Vorhaben lässt sich mit den entsprechenden Prüfkriterien vollständig in Einklang bringen.
Eine raumordnerische Schieflage kann ausgeschlossen werden.
Dennoch unterliegt das Vorhaben den Vorgaben des interkommunalen Meldeverfahrens.

„LROP 2017 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot):

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Gemäß der Auswirkungsanalyse kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Somit wird das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot gerecht.

Fazit der Auswirkungsanalyse:

„Das Vorhaben ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.435 qm (davon künftig rd. 1.050 qm Aldi) unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauBG, § 2 Abs. 2 BauBG und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.“

Die raumordnerische Beurteilung zur Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Birkenweg 3 in Esens kommt zur folgenden zusammenfassenden raumordnerischen Einschätzung (sh. Anlage 2):

„Die Verkaufsflächen-Erweiterung sowie Verlagerung des Aldi-Marktes in Esens wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP-VO 2017 sowie der Änderungsverordnung vom 17. September 2022 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet. Die Beachtung des Abstimmungsgebotes erfolgte ausführlich im Rahmen der durchgeführten Moderationstermine sowie der frühzeitigen Beteiligung in der Bauleitplanung.“

Einer ungewissen Nachnutzung und einer ungewollten Folgenutzung des bisherigen Aldi-Marktes an der Wittmunder Straße 6 hat der Rat der Stadt Esens vorgebeugt.

Am 30.06.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan Nr. 112 „Gewerbegebiet südlich der Wittmung der Straße“ mit gleichzeitiger Veränderungssperre gefasst, die am 31.07.2025 Rechtskraft erlangte.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Geplant ist zum einen von einem Vorhabenträger die Umsiedlung des Aldi-Marktes von der Südseite auf die Nordseite der „Wittmunder Straße“ mit einer bestehenden Verkaufsfläche von 780 m² mit einer geplanten Erhöhung um 270 m² auf insgesamt 1050 m². Der Sortimentsschwerpunkt liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel).

Zum anderen erfolgt bei dem vorhandenen Sonderpostenmarkt Zimmermann eine Verkaufsflächenreduzierung von 2450 m² um 95 m² auf 2355 m².

Der südliche Gebäudebestand soll abgerissen werden und es erfolgt ein Neubau, in dem Aldi und Zimmermann angesiedelt werden. Die gewerblich genutzten Hallen im Norden bleiben bestehen.

Da sich der Geltungsbereich durch den Kauf des Grundstückes Birkenweg 2 durch den Vorhabenträger vergrößert, erhält der Bebauungsplan eine neue Nummer und wird nun als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ aus rechtlichen Gründen im „Vollverfahren“ aufgestellt.

Da die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes mit der Erweiterung über 800 m² steigt, ist das Vorhaben entsprechend der gängigen Rechtsprechung als großflächig zu betrachten. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt Esens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

Die Stadt Esens kommt dem Anliegen der Umsiedlung und Erweiterung des Aldi-Marktes nach, um eine kunden- und zukunftsorientierte Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes (Teil des südlichen Nebenzentrums) zu gewährleisten. Nach Prüfung des Antrags sowie des städtebaulichen Erfordernisses stellt die Stadt Esens zur planerischen Absicherung daher den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ auf.

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben ausgerichtet werden. Dieses Planungsinstrument eignet sich für die vorliegende Planung, da projektspezifische Festsetzungen zu den Nutzungsarten und Verkaufsflächengrößen getroffen werden können. Der Durchführungsvertrag bietet die Möglichkeit, zusätzliche Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben ausgerichtet sind, differenziert und detailliert festzuschreiben.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, 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 realisieren. Zudem übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend des geplanten Vorhabens als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{E 1}) werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die jeweilige Warengruppe in der Textlichen Festsetzung Nr. 1 konkret wie folgt für den Aldi-Markt festgesetzt:

Ein Verbrauchermarkt (SO_{E 1}) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Hiervon dürfen maximal 20 % (210 m²) der Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel) genutzt werden.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{E 2}) werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen für die jeweiligen Warengruppen für den Sonderpostenmarkt Zimmermann entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 festgesetzt:

Ein Sonderpostenmarkt (SO_{E 2}) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.355 m², hiervon maximal 155 m² als Außenverkaufsfläche, verteilt auf folgende Warengruppen:

- maximal 680 m² Verkaufsfläche für Artikel der Warengruppe „periodischer Bedarf“ und*
- maximal 1675 m² Verkaufsfläche für Artikel der Warengruppe „aperiodischer Bedarf“ wie z. B. Möbel und Möbelrandsortimente.*

Die Außenverkaufsfläche wird für Artikel der Warengruppe „aperiodischer Bedarf“ wie z. B. Gartenmöbel, Torf u. ä. genutzt. Ergänzt wird dieser Bereich des SO_{E 2} durch einen Backshop mit Café von max. 30 m² Verkaufsfläche (inklusive Tresenbereich und Sitzbereich).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet im rückwärtigen Grundstücksbereich sind folgende Nutzungsarten zulässig, solange deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder Tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreitet:

	Bezeichnung	L_{EK} Tag [dB(A) / m²]	L_{EK} Nacht [dB(A) / m²]
Zusatzbelastung (ZB) (Plangebiet)	B-Plan Nr. GEE	55,0	45,0

- Lagerbetriebe,
- Betriebe des Versandhandels,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ohne Handel,
- Flohmarkt ohne gewerblichen Handel,
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und -leiter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden allgemein zulässigen Anlagen zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässige Arten und Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im SO_E 1 und 2 ist zusätzlich jeweils eine ortsveränderliche Außenverkaufsfläche bis maximal 30 m² für den ambulanten Handel wie zum Beispiel einen Imbisswagen zulässig.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt, dass diese auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise mit einer maximalen Höhe von 12,00 m errichtet werden dürfen.

Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadt Esens nicht beeinträchtigt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110.

3.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden wie folgt festgelegt:

Nutzungsart	SO _E 1, SO _E 2 und GE-E	WA
GFZ	0,8	0,4
GRZ	0,8	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I	I
Maximale Gebäudehöhe	OK max. 7,00 m	TH max. 4,00 m FH max. 8,00 m
Abweichende Bauweise	a	o

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8. Das Erfordernis der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 um 0,1 basiert auf dem großen Stellplatzbedarf und der Anlieferbereiche für den Aldi-Markt und für den Sonderpostenmarkt Zimmermann.

Durch die Überschreitung erfolgen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Zudem würde die Einhaltung der Grenze von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung als Großflächiger Einzelhandel führen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Da die geplante Gebäudelänge 50 m in den Sondergebieten und dem Eingeschränkten Gewerbegebiet überschreitet, wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die festgesetzte Bauweise und überbaubare Fläche orientiert sich an dem vorliegenden Planvorhaben.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Überdachungen und Sonnenschutzblenden um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Eine bauliche Überdachung oder Überdeckung von Stellplätzen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ist unzulässig.

3.3 Verkehrliche Belange

Straßenverkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes, das über den „Birkenweg“ erschlossen wird, ausschließlich über die „Wittmunder Straße“ (L 10). Dies gilt insbesondere für die Lieferverkehre für die Sondergebiete SO_E 1 und 2 sowie das Eingeschränkte Gewerbegebiet, für die auch ein ausreichend breiter Ein- und Ausfahrtsbereich von der „Wittmunder Straße“ festgelegt ist.

Ansonsten ist entlang der L 10, ebenso wie beim „Birkenweg“, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

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

Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist entlang der „Wittmunder Straße“ an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegnetz angebunden. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Zuwegung zum Sondergebiet über den Birkenweg weiterhin zu erhalten.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Personal sind zeichnerisch festgesetzt durch das Planzeichen 15.3 der PlanzVO 1990.

3.4 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 2,637 ha auf.

Sondergebiet -1 (Aldi-Markt)	5.632 m ²
Sondergebiet -2 (Zimmermann)	6.974 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	10.705 m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.410 m ²
Erhalt von Bäumen, Sträuchern etc.	995 m ²
Fuß- und Radweg entlang der L 10	654 m ²
Summe	26.370 m ²

In den Sondergebieten SO_E 1 und 2 sind je 20 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzbeete müssen die Größe von 2,00 m x 2,00 m aufweisen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Quercus robur, Stieleiche oder Capinus betulus, Hainbuche

4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserbeseitigung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Die Einleitung in das Kanalisationsnetz ist mit dem OOWV sowie der Stadt Esens abzustimmen. Der Anschluss an die örtliche Kläranlage ist gewährleistet.

4.2 Strom- und Gasversorgung

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

4.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.

4.4 Telekommunikation

Telekommunikationsnetze und -dienste können über die Deutsche Telekom oder andere private Anbieter in Anspruch genommen werden.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Wittmund.

4.6 Brandschutz und Löschwasserversorgung

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

Als Grundschutzmaßnahme zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mindestens 96 m³/Std. für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Hydranten sind in einem Abstand von höchstens 100 m zu den Gebäuden zu verorten.

4.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene und geplante Regenwasserkanalisation. Die Entwässerungssysteme sind an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen

bzw. anzuschließen, die das Oberflächenwasser in Richtung Osten zur Vorflut ableiten. Hierfür werden im Plangebiet die entsprechend gekennzeichneten Flächen gemäß des Bebauungsplanes Nr. 68 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Esens belastet und in den neuen B-Plan übernommen.

4.8 Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Infolge der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der vergangenen 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 01.09.2021 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 der Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserschutzrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels 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 als 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; c
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger als 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 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 Nds. Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet sowie das gesamte Siedlungsgebiet der Stadt Esens innerhalb 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 § 78 WHG nicht, sofern die Gebiete überwiegend von 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 der Gebäude im Falle einer Überschwemmung zu sichern.

Die Stadt Esens geht davon aus, dass die baulichen Maßnahmen die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigen. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht wesentlich beeinträchtigt.

4.9 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1 a BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgeanpassung 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.

Mit der Änderung der Nds. Bauordnung (NBauO) gelten verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32 a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen mindestens 50 % der Dachflächen mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten. Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet oder eine vorhandene Fläche um mindestens 50 % geändert oder erneuert, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet. Eine mögliche Kompensation von Photovoltaikanlagen der Stellplatzflächen erfolgt auf der freien Dachfläche.

5 Belange von Natur und Landschaft

Nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nur erforderlich, wenn für großflächige Einzelhandelsbetriebe im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Dies ist bei diesem Vorhaben nichtzutreffend.

Der Umweltbericht ist als Teil II gesonderter Bestandteil dieser Begründung und enthält folgende Kapitel:

- Bestandsaufnahme der Schutzgüter der Umweltprüfung,
- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Planauswirkungen,
- Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange,
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung,
- Bilanzierung,
- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen und
- Maßnahmen zur Kompensation.

6 Immissions- und Emissionsschutz

Für das konkrete Bauvorhaben werden im Rahmen der Planung vorrangig der Kundenverkehr (Parkplatz) und der Lieferverkehr schalltechnisch untersucht. Die weiteren Schallquellen durch Be- und Entladevorgänge, Einkaufswagen und technische Schallquellen werden ebenso berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnbebauung entlang des „Birkenweges“ ist eine verkehrliche Erschließung der Sondergebiete und des Eingeschränkten Gewerbegebietes über den „Birkenweg“ durch die Festlegung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Das schalltechnische Gutachten Nr. 5199-24-L1, der IEL GmbH, Aurich, vom 08.07.2024 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“. Hieraus ergeben sich folgende textlich festgesetzte Schallschutzmaßnahmen:

7.1 Lärmschutzwand (LSW 1)

An der gesamten Ostgrenze des geplanten Wohngebietes (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist eine Lärmschutzwand LSW 1 durchgängig mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände anzulegen. Gemäß der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ hat diese dichte Lärmschutzwand eine flächenbezogene Masse von $> 18 \text{ kg/m}^2$ aufzuweisen. Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion (z. B. Bodenanschluss) müssen vermieden werden.

7.2 Lärmschutzwand (LSW 2)

An der Ostseite der Flurstücke 116/22; 37/18 und 37/22, Flur 16, Gemarkung Esens (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist eine Lärmschutzwand LSW 1 durchgängig mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände anzulegen. Gemäß der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ hat diese dichte Lärmschutzwand eine flächenbezogene Masse von $> 18 \text{ kg/m}^2$ aufzuweisen. Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion (z. B. Bodenanschluss) müssen vermieden werden.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-210) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.3 Bodenbelastungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, sind diese der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu melden. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

8 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ erfolgt gleichzeitig eine Aufhebung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68.

Für die durch den Bebauungsplan Nr. 110 überlagerten Flächen erfolgt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68, so dass dieser dann außer Kraft tritt und zukünftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110 maßgebend sind.

9 Verfahrensablauf

9.1 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Esens führt im Rahmen 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 privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen.

9.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024 wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Während des Beteiligungszeitraumes wurden keine Einwände, Anregungen oder sonstigen Hinweise vorgebracht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 29.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024 wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Aus der frühzeitigen Beteiligung gingen Hinweise zur externen Ausgleichsregelung sowie zu immissionsschutzrechtlichen Anforderungen hervor. Die Berücksichtigung dieser Belange führte zu einer Anpassung der Grenze des Allgemeinen Wohngebiets (WA). Zudem wurde die externe Ausgleichsfläche festgelegt. Die Bewertung der Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des RROP und LROP erfolgte im Rahmen eines Moderationsverfahrens unter Beteiligung des Landkreises Aurich und der Gemeinde Dornum. Infolge des Moderationstermins wurde die raumordnerische Beurteilung seitens des Landkreises Wittmund angepasst.

9.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.1.5 Beschlussfassung

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ hat mit der Vorentwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ wurde vom Rat der Stadt Esens in der öffentlichen Sitzung vom _____ als Satzung sowie die Begründung und die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68 beschlossen.

Zuvor hat der Rat der Stadt Esens den Durchführungsvertrag beschlossen.

Die Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ beigelegt.

Für die Stadt Esens:

Esens, _____

(Bürgermeister/-in)

(Stadtdirektor)

Aufgestellt: Esens, den 06.02.2026

Teil II: Umweltbericht

10 Einleitung

10.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Bereich der Flurstücke 39/17 (0,1194 ha) und 39/19 (2,4522 ha), Flur 14 sowie 124/23 (teilweise), Flur 16, Gemarkung Esens, erfolgt in Folge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68.

Das Vorhaben soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 bauleitplanerisch vorrangig als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ermöglicht werden. Der erweiterte nördliche Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet und eine kleine Teilfläche am Ostende des „Birkenweges“ als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

11 Rahmen der Umweltprüfung

11.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen; der Umweltbericht wird an dieser Stelle als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Im Umweltbericht werden sowohl die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter als auch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und beschrieben. Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die räumliche Abgrenzung der Umweltprüfung kann sich für alle Schutzgüter auf das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Parzellen beschränken.

Aufgrund der Entfernung des räumlichen Geltungsbereiches zu den bestehenden und potentiellen FFH-Gebieten und EU-Vogelschutzgebieten im europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

Folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung sind bei der Erstellung des Umweltberichtes zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

11.2 Planerische Vorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 110 ist nach § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm 2017 in der Fassung vom 26.09.2017 und der Änderungsverordnung von 2022 sowie das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund.

Zudem sind Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung anzupassen. Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm 07/2005 für den Landkreis Wittmund befindet sich das Plangebiet in dem Grundzentrum Esens u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

11.3 Rechtliche Vorgaben

Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Planung verursacht werden, sind in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. In dem Umweltbericht werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben, die den Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichen. Diese Kompensationsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26.1a BauGB im Bebauungsplan als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Teil II).

11.4 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft (vgl. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund (LANDKREIS WITTMUND 2006).

11.5 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Rahmen der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung

als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, Gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche.

12 Bestandsaufnahme der Schutzgüter der Umweltprüfung

Innerhalb des Planungsraumes wurden im Rahmen der Erstellung der Unterlagen für den Bebauungsplan im Jahre 2023 zwei Begehungen zur Erfassung der Biotoptypen durchgeführt. Als Arbeitsgrundlage diente der "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (v. DRACHENFELS 2021).

Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bzw. Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ nach BREUER 1994 („Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) und BREUER 2006 mit Hilfe einer Skala von I bis V.

Mit den gleichen Wertstufen (I bis V) werden Pflanzen und Tiere (= Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) im Rahmen von Landschaftsplanung und Eingriffsregelung gemäß NLÖ (2004) bewertet.

Bezeichnung der Wertstufen:

- Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
- Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe I: von geringer Bedeutung: von geringer Bedeutung (v.a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)

Kriterien für die Einstufung

- Naturnähe
- Gefährdung
- Seltenheit
- Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besondere Bedeutung von Biotopen extremer Standorte sowie lichter, strukturreicher, alter Biotope)

Für die Bewertung von Eingriff und Ausgleich werden ökologische Wertstufen (WS) gebildet (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2011). Entsprechend der Wertstufenänderung sollen

Ab- und Aufwertungen möglichst funktionell gleichartig und im vom Eingriff betroffenen Raum erfolgen.

12.1 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet sowie die externe Ausgleichsfläche liegen in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Esenser Geest“ als Teil der "Ostfriesisch-Oldenburgische Geest" im Übergang zur Einheit der „Watten und Marschen“. Gemäß Darstellung im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund (2006) schließt das Plangebiet an Bereiche an, in denen die Entwicklung und Wiederherstellung von (Wall-) Hecken, Gehölzreihen, Feldgehölzen, Waldparzellen, Säumen usw. als verbindende Strukturen der Geest vorgesehen sind.

Ebenso befinden sich insbesondere südlich des Plangebietes Flächen, in denen der Wallheckenschutz über den Erhalt und die Pflege und Entwicklung überwiegend kleinstrukturiert erhaltener alter Wallheckenkerngebiete gewährleistet werden soll.

12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bestandsaufnahme des Schutzguts Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt erfolgte durch eine Erfassung der Biotoptypen (Sommer 2023) sowie einer Feststellung der Brutvögel im Planbereich. Nachfolgend werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (gemäß „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“) beschrieben.

Die Planfläche wird derzeit größtenteils von versiegelten Flächen der Gebäude und Nebenanlagen (OGG, OFG, OFL) zur gewerblichen Nutzung eingenommen. Restflächen an den Gebäuden sind vorwiegend als Scherrasen (GRA) angelegt.

Im Übergang zu den angrenzenden Nutzflächen besteht ein Grüngürtel aus heimischen Laubgehölzen (HSE), der nur an wenigen Stellen unterbrochen ist.

Gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Das Plangebiet besitzt geringe bis allgemeine Bedeutung für ungefährdete europäische Vogelarten, welche die Gehölze an den Rändern des Plangebiets vor allem als Brutstandort nutzen.

Brutnachweise bzw. Brutverdacht ergaben sich für: Ringeltaube (3 Paare), Rabenkrähe (4 Paare), Heckenbraunelle (1 Paar), Kohlmeise (4 Paare), Amsel (2 Paare) und Singdrossel (1 Paar). Alle Nachweise beziehen sich auf den peripheren Gehölzgürtel.

Weiterhin hat der Gehölzbestand potenzielle Bedeutung als Teillebensraum für Fledermäuse. Hinweise auf potenzielle Quartiere wurden nicht gefunden.

Für geschützte oder schützenswerte Populationen der Artengruppen Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter und Käfer sind aufgrund der Flächenversiegelungen keine geeigneten Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebiets vorhanden.

12.3 Schutzgut Biologische Vielfalt

Betrachtet wird die Vielfalt der Ökosysteme, die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die biologische Vielfalt im Plangebiet beschränkt sich auf vorhandene Randstrukturen, die insbesondere von Gehölzreihen gebildet werden. Die Gehölzreihen – überwiegend Laubbaumbestand- trennt das Plangebiet im Osten, Norden und Nordwesten vom angrenzenden Siedlungsbereich.

12.4 Schutzgut Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Harlingerland. Die Grundwasserneubildung ist mit 201 - 250 mm pro Jahr mittel. Die Grundwasseroberfläche liegt bei > 52,5 m bis 55 m. Die Durchlässigkeit der Deckschichten und damit die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen sind hoch (LBEG_nibis_Kartenserver).

12.5 Schutzgut Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer (Gräben, Teiche, Rückhaltebecken).

12.6 Schutzgut Boden/Fläche

Das Plangebiet besteht weitestgehend aus bebauten Flächen sowie versiegelten Rangier- und sonstigen Nutzflächen nördlich der „Wittmunder Straße“.

12.7 Schutzgut Klima und Luft

„Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Nordsee weist das Klima im Landkreis Wittmund deutlich maritime Züge auf. In einem Streifen von ca. 20 km Breite entlang der Küste herrscht ein aus gesundheitlicher Sicht zu bevorzugendes Reizklima“ (Landkreis Wittmund 2007). Beeinträchtigungen der Luft bestehen im Nahbereich durch den Fahrzeugverkehr der „Wittmunder Straße“ sowie durch den bebauten bzw. versiegelten Flächen, die sich in den Sommermonaten z.T. in erheblichem Maße aufheizen können. Aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen ist ein geringer Frischluftaustausch zu verzeichnen.

„Wegen der geringen topographischen Unterschiede innerhalb des Landkreises und der seltenen Tage mit Schwachwinden sind lokale Klimaunterschiede (Geländeklima) nur in geringem Maße ausgeprägt“ (Landkreis Wittmund 2007).

12.8 Schutzgut Mensch

Grundlage der Beschreibung und Bewertung ist die Sicherung der Gesundheit und insbesondere gesunder Arbeitsbedingungen der Menschen im Gewerbegebiet im Hinblick auf Lärm- und Luftbelastungen sowie Verkehrssicherheit.

12.9 Schutzgut Kulturgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Funde oder Befunde sind nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

13 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Planungsauswirkungen

13.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die mit den Gebäuden, Erschließungswegen und mit den Ver- und Entsorgungsleitungen verbundenen anlagebedingten Wirkfaktoren sind für das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) von besonderer Bedeutung und für die Schutzgüter Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden und Klima/Luft von mittlerer Wirkung. Zusätzliche Bodenversiegelungen wirken sich insbesondere auf die Grundwasserneubildung aus.

13.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkfaktoren entstehen im Zusammenhang mit der Herstellung der Gebäude, Versorgungsleitungen, Rangierflächen und Erschließungsstraßen. Sie betreffen insbesondere das Schutzgut Boden durch Verdichtung bei Materiallagerung und Baufahrzeugverkehr.

Weiterhin ist das Schutzgut Tiere (Hecken- und Baumbrüter) durch Störungen während der Erschließungs- und Bauphase in den Randbereichen der Planflächen betroffen.

13.3 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Die Nutzungsbedingten Wirkfaktoren entstehen durch Verkehrslärm und sonstige Emissionen der Fahrzeuge der Besucher und Zulieferer sowie durch die Beheizung der Gebäude. Die Schutzgüter Luft/Klima und Mensch sind durch diese Wirkfaktoren betroffen. Die Schutzgüter Pflanzen bzw. Arten und Lebensgemeinschaften (Randgehölze im Übergang zur vorhandenen Bebauung, Hecken- und Baumbrüter) sind infolge Flächennutzung der unverbauten Randflächen des Plangebietes potentiell beeinträchtigt. Die Schutzgüter Wasser und Boden sind insbesondere durch die Nutzung versiegelter Flächen (Oberflächenabfluss, Reduzierung der Versickerung) betroffen.

13.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet durch den hohen Versiegelungsgrad in Verbindung mit der randlichen Eingrünung durch Gehölzbestände geprägt. Im Umfeld der Planflächen finden sich überwiegend geschlossene Wohnbebauung und Straßenverkehrsflächen. Besonderer Schutzbedarf in Hinblick auf die vorgesehenen Planungen ergibt sich gerade für den zusammenhängenden Erhalt der Gehölze am Rande des Plangebietes.

13.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Ausweisung der Sondergebiete, des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes werden teilweise noch offene Flächen in zusätzlich versiegelte Flächen umgewandelt. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind damit keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, sofern keine Biotoptypen der Wertstufen III oder IV betroffen sind.

Siedlungsgehölze an den Rändern des Plangebietes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Damit verbunden sind zulässige Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Gehölze sowie ggf. Ersatz bei Verlust derartiger Gehölzstrukturen. Durch entsprechende Schutzvorkehrungen im Rahmen der Erschließung (keine Versiegelung im Traufbereich von Bäumen, Schutz des Wurzelwerkes gegen Überdeckung und Beschädigung) können erhebliche Beeinträchtigungen von am Rande der Planfläche stehenden Gehölzen vermieden werden.

Da in diesen Randbereichen keine Beseitigung von Gehölzstrukturen vorgesehen ist, erfolgt mit hinreichender Wahrscheinlichkeit für Baum- und Heckenbrüter sowie potentieller Fledermauspopulationen kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG.

13.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet definiert sich über vorhandene Randstrukturen, die insbesondere von Gehölzreihen gebildet werden.

Durch die Ausweisung der Sondergebiete, des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes werden diese Strukturen nicht erheblich beeinträchtigt, für das Schutzgut biologische Vielfalt sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

13.7 Grundwasser

Vorhabenbedingt sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

(Ggf. ist für das Grundwasser im Einzugsbereich des Bebauungsplanes ein Überwachungskonzept zu erstellen.)

13.8 Oberflächenwasser

Infolge des hohen Versiegelungsgrades der Planflächen ergibt sich ein höherer Abfluss von Oberflächenwasser, welches gesammelt und der Regenwasserkanalisation zugeführt wird. Eine kleinflächige Versickerung erfolgt auf den offenen Grünflächen bzw. teilversiegelten Flächen im Bebauungsplangebiet.

13.9 Boden/Fläche

Für die Entwicklung des geplanten Sonder- und Gewerbegebiets sowie des Allgemeinen Wohngebietes werden bislang teilversiegelte und vollversiegelte Flächen am südlichen Rand der Stadt Esens beansprucht.

Wichtige ökologische Bodenfunktionen werden mit der Umsetzung der Maßnahmen erheblich beeinträchtigt. Generell sind neben Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktionen auch die Leistungen des Bodens als Lebensraum und Produktionsstandort von Nahrungsmitteln für Mensch und Tier betroffen (SCHEFFER & SCHACHTSCHABEL 2009).

Da der Boden wasserdurchlässig ist, geht Vorhabenbedingt eine entsprechend große Versickerungsfläche verloren. Seine ökologische Wertigkeit ist aufgrund der aktuellen Bodennutzung bzw. großflächigen Versiegelung als von geringer Bedeutung zu betrachten. Die vorhabenbedingte Grundfläche definiert sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

13.10 Klima und Luft

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1 a BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgeanpassung 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. Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet oder eine vorhandene Fläche um mindestens 50 % geändert oder erneuert, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet. Eine mögliche Kompensation von Photovoltaikanlagen der Stellplatzflächen erfolgt auf der freien Dachfläche.

Die Umwandlung von weiteren Flächen innerhalb der Sondergebiete, des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes in versiegelte Flächen hat nur geringe Auswirkungen für das Lokalklima. Durch die Versiegelung dieser Flächen kommt es zu Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen sowie durch die Erhaltung des Baumbestandes (Festsetzungen des B-Planes) vermindert werden.

Durch eine Zunahme des Kfz- und Lkw-Verkehrs erfolgt eine zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen, die aufgrund der guten Durchlüftung und der Lage der Betriebe des Einzelhandels nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft führen.

13.11 Mensch

Das Plangebiet hat als Übergangsgebiet zur offenen Landschaft für die Erholungsfunktion lokal keine Bedeutung.

Durch die Umnutzung des Sondergebietsstandortes ist eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs im Bereich der Wittmunder Straße zu erwarten. Die Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der Vorbelastung als gering eingestuft.

Bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen aus der schalltechnischen Stellungnahme (Bericht Nr. 5199-24-L1 vom 08.07.2024) sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

13.12 Schutzgut Kulturgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Funde und Befunde vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa

Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Absatz 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSG) auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Entsprechende Hinweise müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden.

13.13 Wechselwirkungen

Ausgangspunkt der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern ist in erster Linie die vorhabenbedingte Umgestaltung von Boden und Relief. Diese hat unmittelbar Einfluss auf die Grundwasserneubildung und damit auch auf die Verbreitung der Vegetation.

Mit der verstärkten Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude sind Auswirkungen auf das Kleinklima und die visuelle Wahrnehmung derartiger Bauelemente möglich.

Die stärkere Nutzung der Flächen erfordert einen höheren Versiegelungsgrad, welcher wiederum für den Fahrzeugverkehr und die Ausgestaltung von Rangier- und Stellflächen vorzusehen ist.

14 Artenschutzrechtliche Belange

14.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt auch dem Artenschutz eine hohe Bedeutung zu. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG.

Das Artenschutzrecht unterscheidet zwischen dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und den Vorschriften für besonders geschützte, streng geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Der Schutz von Tieren und Pflanzen der besonders geschützten Arten, einschließlich ihrer Entwicklungsformen, Habitate und Standorte ist insbesondere durch die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote des § 44 BNatSchG geregelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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).
- Bei einer Entfernung von Gehölzen wäre insbesondere das Verbot der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu berücksichtigen. Fortpflanzungsstätten wären beispielsweise Nester, Baumhöhlen und Nistkästen einschließlich eines begrenzten räumlichen Umgebungsbereiches.

14.2 Betroffenheit geschützter Arten

Die Feststellung besonders geschützter Arten der Flora und Fauna leitet sich aus den Ergebnissen der Bestandserfassungen im Planungsraum ab. Innerhalb des Plangebietes wurden keine besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Im Wirkungsraum kommen eine Reihe europäischer Vogelarten vor, die besonders geschützt sind. Hierunter fallen alle im Wirkungsraum auftretenden Brutvogelarten. In erster Linie sind es die Bewohner der Hecken, Baumreihen und kleineren Waldflächen.

Im Wirkungsraum des Plangebietes waren im Untersuchungszeitraum keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermausarten erkennbar. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist auszuschließen, da eine Beseitigung von potentiell wertvollen Strukturen (Baumbestand) nicht vorgesehen ist.

Sonstige geschützte Artengruppen wurden auf den Planungsflächen nicht festgestellt bzw. waren aufgrund der intensiven Flächennutzung als Gewerbe-, Gebäude- und Stellflächen auch nicht zu erwarten.

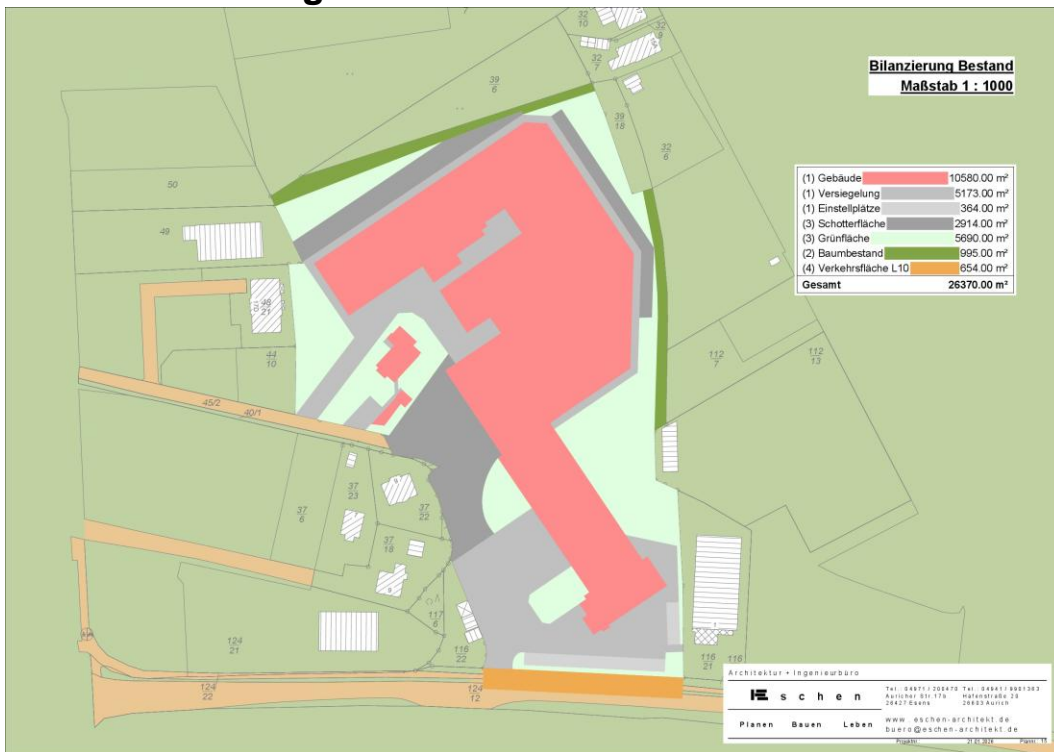
15 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach sind für die dargestellten Eingriffe zunächst geeignete Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen vorzusehen. Für verbleibende Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung erfolgt die Eingriffsbilanzierung und die Bedarfsermittlung hinsichtlich Ausgleichs bzw. Ersatz. Die betroffenen Biotoptypen werden einer Wertung von 0 bis 5 zugeordnet, wobei 0 dem negativsten und 5 dem positivsten Wert entspricht (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008). Als Einstufungskriterien werden Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere berücksichtigt.

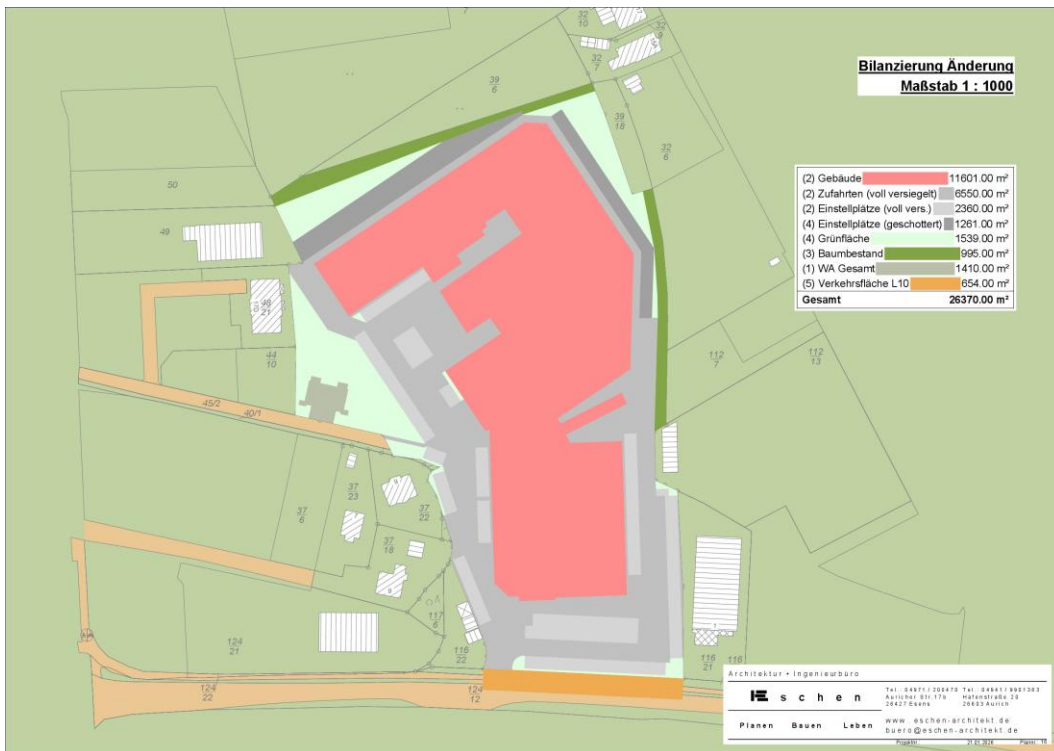
Dabei entsprechen:

- Wertstufe 5: von besonderer Bedeutung
- Wertstufe 4: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 2: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe 1: von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)
- Wertstufe 0: von sehr geringer bis ohne Bedeutung

16 Bilanzierung



Bilanzierung Bestand



Bilanzierung Änderung

Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen

Planfläche (Ist-Zustand)				
Biotoptypen/Nutzung	Fläche gemäß Plan in m²	Fläche maximal in m²	Wertstufe	Flächenwert
(1) Versiegelte Flächen und Gebäude	16.117	20.000	0	0
(2) Baumbestand (nicht festgesetzt)	995	995	2	1.990
(3) Freiflächen (Schotter- und Grünflächen)	8604	4.721	1	4.721
(4) Fuss- und Radweg entlang der L 10	654	654	0	0
Summe:		26.370		6.711

Planfläche (Planung/Ausgleich)				
Nutzung	Fläche gemäß Plan in m²	Fläche maximal in m²	Wertstufe	Flächenwert
(1) WA-Gebiet Versiegelung 60 %	846	846	0	0
(1) WA-Gebiet ohne Versiegelung 40 %	564	564	1	564
(2) Versiegelte Flächen und Gebäude (90 %)	20.511	20.980	0	0
(3) Baumbestand (festgesetzt)	995	995	2	1.990
(4) Freiflächen (Schotter- und Grünflächen)	2.800	2.331	1	2.331
(5) Fuss- und Radweg entlang der L 10	654	654	0	0
Summe:		26.370,00		4.885

Gemäß der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von ca. 1.826 Wertpunkten.

17 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen

17.1 Versiegelung

Die über die voll zu versiegelnden Nutzflächen hinausgehenden Teilflächen (z. B. Parkplätze, Abstandsflächen zu den Gebäuden) werden soweit wie möglich teilversiegelt (Schotter- und Grünflächen).

17.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Der Hauptteil des anfallenden Oberflächenwassers wird gesammelt und der Regenwasserkanalisation zugeführt. Ein kleinerer Teil des Oberflächenwassers kann im Bereich der geplanten Grün- und Schotterflächen innerhalb des Plangebietes versickern.

18 Maßnahmen zur Kompensation

Gemäß § 15 BNatSchG ist „der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

Wenn durch den mit der Planung einhergehenden Eingriff erheblich beeinträchtigte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes verbleiben, muss ein Ausgleich im Plangebiet oder auf anderen, im funktionalen Zusammenhang mit der Planung stehenden Flächen geschaffen werden (NLÖ 2004).

18.1 Gehölzbestand

Der Gehölzbestand am nördlichen und östlichen Rand innerhalb der Planflächen wird, soweit es sich um standortheimische Laubgehölze handelt, zu erhalten festgesetzt.

Abgängige Bäume sind adäquat durch Pflanzung von Laubbäumen (z. B. Hainbuche) zu ersetzen.

Maßgeblich dient diese Maßnahme dem besonderen Artenschutz sowie der Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes im Übergang zur Wohnbebauung.

18.2 Externe Kompensationsmaßnahme

Die externen Ausgleichsmaßnahmen mit 0,18 ha bzw. 1.826,0 m² erfolgen in Westerholt auf einer privaten Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Kompensationsmaßnahme liegt im Südteil der Flurstücke 146/5 und 160/2 Flur 5 Gemarkung Westerholt (siehe S.41).

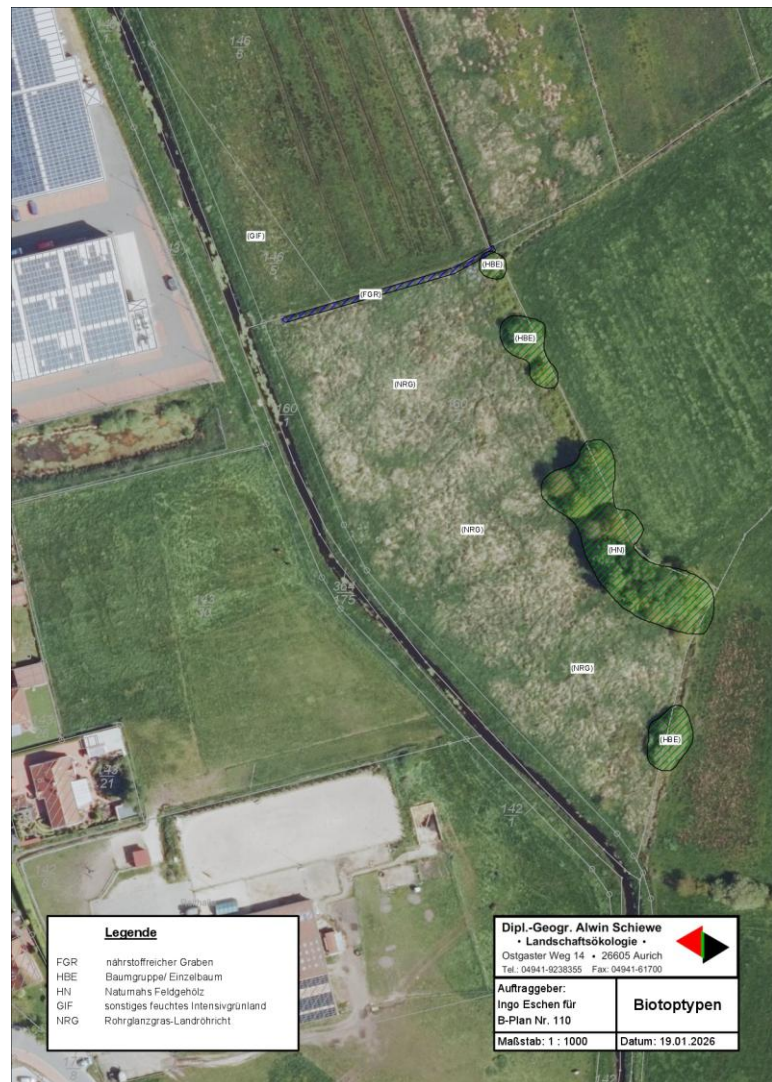
Das Grünland auf dem Flurstück 146/5 wird größtenteils durch die Verbreitung der Flatterbinse charakterisiert; es wird offensichtlich regelmäßig gemäht.

Das Rohrglanzgras-Röhricht auf dem Flurstück 160/2 ist der Wertstufe III bis IV (mittlere bis hohe Bedeutung im Naturhaushalt)

zuzuordnen; (Wertstufen in v. DRACHENFELS 2024 nach BIERHALS et.al. 2004, verändert 2). Eine partielle Aufwertung ist nur mit einem hohen Aufwand zu erreichen, z.B. durch die Anlage naturnah zu entwickelnder Gewässerflächen innerhalb der Röhrichte (Pflegeaufwand und mehrjährige Erfolgskontrollen). Aufgrund der Flächengröße (ca. 1 ha) erscheint eine Aufwertung möglich.

Aus der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen (Istzustand im Verhältnis zur Planung) ergibt sich in der Berechnung der Flächenwerte (6.711 zu 4.885) ein Defizit von – 1.826 Wertpunkten. Bei einer Aufwertung um eine Wertstufe wird demnach eine Grundfläche von 1.826 m² benötigt.

Die Kompensationsplanung sieht auf dem Flurstück 160/2 die Anlage dreier naturnah zu entwickelnder Kleingewässer vor (Fläche von 1 x ca. 1.500 m² + 1 x ca. 400m² = 1.900 m²).





Zielbiotop: sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (eutroph); SEZ (gemäß DRACHENFELS 2021/2024). Als Entwicklungsziel soll sich mittelfristig die Wertstufe IV bis V (= von hoher bis sehr hoher Bedeutung im Naturhaushalt) einstellen.

Bei der Anlage der Gewässer sind alle Uferbereiche mit Böschungswinkeln von 1:10 bis 1:15 herzustellen; die maximale Gewässertiefe ist auf – 1,0 m vorzusehen. Das anfallende Bodenmaterial ist aus der Fläche abzufahren und einer ordnungsgemäßen Verwertung oder ggf. Entsorgung zuzuführen.

Eine Initialbepflanzung der Flachufer ist zunächst nicht vorgesehen. Die Kompensationsmaßnahme ist in den ersten drei Jahren fachgerecht zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Diese ist seitens des Vorhabenträgers in Auftrag zu geben. Zur Sicherstellung der Durchführung wird die Entwicklungskontrolle mit in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Sollten die Gewässer keine Entwicklung in Richtung des Zielbiotops aufweisen, sind Mischröhrichte (wie z. B. Rohrkolben, Igelkolben, Schilf, Sumpf-Schwertlilie) anzupflanzen und im Jahr nach der Bepflanzung zu kontrollieren. Außerhalb der geplanten Kleingewässer ist die restliche Grundstücksfläche weiterhin extensiv mit Rohrglanzgras-Landröhricht vorgesehen.

Die Anlage der naturnahen Kleingewässer bewirkt bei entsprechender Ausprägung/Entwicklung zusätzlich positive Effekte für eine größere Fläche im Umfeld der Gewässerflächen. So können sich u.a. Amphibien und Wasservögel in den Uferbereichen ansiedeln.

Die ca. 0,08 Hektar des Flurstückes 146/5, Flur 5 der Gemarkung Westerholt werden weiterhin als weiterhin als Intensivgrünland bewirtschaftet.

18.3 Monitoring

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, ab dem vierten Jahr nach der Realisierung einen geeigneten Fachgutachter mit einem Monitoring zu beauftragen. Dieses hat durchgehend alle 3 Jahre zu erfolgen. Die Kontrollen sollen in einem kurzen Bericht mit Text und Fotos zusammengefasst werden und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund, der Samtgemeinde Esens und der Stadt Esens vorgelegt werden.

19 Zusätzliche Angaben

19.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen sind im Verfahren nicht aufgetreten.

19.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich „Auricher Straße“, „Wittmunder Straße“ und „Dornumer Straße“ ist ein Nebenzentrum im südlichen Stadtgebiet von Esens und verfügt über ein vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot. Im Rahmen dieser Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 110 sollen die Nutzungsarten des bisher geplanten Sondergebietes entsprechend Bebauungsplan Nr. 68 verändert werden. Ziel ist der Abriss der bestehenden Gebäude und der Neubau eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf dem südlichen Teil des Flurstückes 39/19.

Es wird nun im Süden des Plangebietes nördlich der „Wittmunder Straße“ ein *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Großflächiger Einzelhandel* festgelegt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der vorliegende Umweltbericht zur Darlegung der zu berücksichtigenden Umweltbelange erarbeitet.

Durch Umsetzung der Planung wird das Naturpotential des betroffenen Landschaftsbereiches nur geringfügig eingeschränkt. Die mögliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter innerhalb des

Planungsraumes wird in der Eingriffsregelung abgearbeitet. Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung sowie zum Erhalt des gebietstypischen Gehölzbestandes aufgezeigt. Zum Ausgleich der bilanzierten Wertpunkte wird eine geeignete externe Kompensationsfläche benannt.

Aufgestellt: Aurich, den 07.03.2024 Ergänzung/Überarbeitung: 06.02.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Schiewe'.

Dipl.-Geogr. Alwin Schiewe

LITERATUR UND SCHRIFTTUM

BREUER, W. (2006):

Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/06. Hannover.

DRACHENFELS, O. v. (2011):

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, 240 S., Hannover.

GARVE, E. (2004):

Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/04. Hrsg.: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie. Hannover.

KRÜGER, T. & B. OLTMANN (2007):

Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2007: 131-180, Hannover.

LANDKREIS WITTMUND (2007):

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund. Karte V.1: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft + Textteil

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013):

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

NLÖ - NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE- (Hrsg.) (2004):

Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004. Hannover.

SCHEFFER, F. & SCHACHTSCHABEL, P. (2018):

Lehrbuch der Bodenkunde. 17. Auflage, Springer- Verlag GmbH, 749 S.