



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau-, Landwirtschafts-, Umwelt- und Naturschutzangelegenheiten	20.05.2026
Samtgemeindeausschuss	04.06.2026
Samtgemeinderat	17.06.2026

Betreff:	149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens hier: Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, eines Gewerbegebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes am Birkenweg 3 in der Stadt Esens -Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen -Feststellungsbeschluss -Einholung der Genehmigung
-----------------	--

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Birkenweg 3 (Sonderpostenmarkt „Zimmermann“ und Bäckerei) in der Stadt Esens soll ein Neubau mit Integration des Sonderpostenmarktes, einer Bäckerei und einem Aldi-Markt (Standortwechsel des bestehenden Aldi-Marktes von der Südseite auf die Nordseite der Wittmunder Straße) errichtet werden. Hierfür ist ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 110 wird aufgestellt und der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens im Parallelverfahren geändert.

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 beschlossen, die 149. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens durchzuführen. In dieser Sitzung fasste der Samtgemeindeausschuss auch den Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 27.11.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 110 „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel an der Wittmunder Straße Nord“ gefasst sowie den Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 110 sowie zum Vorentwurf der 149. Flächennutzungsplan-Änderung hat in der Zeit vom 29.10.2024 bis einschließlich 13.11.2024 stattgefunden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat am 16.03.2026 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 110 abgewogen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. In der Sitzung am 05.03.2026 hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Esens die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen zur 149. Flächennutzungsplanänderung abgewogen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 sowie zum Entwurf der 149. Flächennutzungsplan-Änderung hat in der Zeit vom 31.03.2026 bis einschließlich 04.05.2026 stattgefunden.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Landkreis Wittmund eine Stellungnahme bezüglich der Kompensationsfläche abgegeben. Die beabsichtigte Kompensationsmaßnahme wird bei Ausführung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert.

Über die vorliegenden Anregungen und Hinweise aus beiden Beteiligungsverfahren ist abzuwägen und der Feststellungsbeschluss zu fassen. Die Abwägungsvorschläge sind Anlage dieser Sitzungsvorlage. Die Verfahrensvermerke werden nach der Beschlussfassung redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung und die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zur 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens - Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel, eines Gewerbegebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes am Birkenweg 3 in der Stadt Esens - wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB mit der in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft. Der Rat der Samtgemeinde Esens beschließt die in der Anlage aufgeführten Abwägungsvorschläge.
2. Die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der in der Anlage beigefügten Begründung, dem Umweltbericht, der Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben, der Schalltechnischen Stellungnahme, der Raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Wittmund, der Stellungnahme städtebaulich integrierte Lage und der Planzeichnung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Genehmigung der 149. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB erforderlichen Schritte einzuleiten.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv *

☒ ja, negativ *

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja * ☒ nein *

*Erläuterung siehe

Begründung

Grundsätzlich sind Flächeninanspruchnahmen mit Klimaauswirkungen – sowohl lokal als auch global- verbunden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Klimaschutz und die Klimaanpassungen zu beachten und sollen gefördert werden. In der Begründung und im Umweltbericht werden Aussagen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen.

Esens, den 12.05.2026	Abstimmungsergebnis:			
	Fraktion	Ja:	Nein:	Enth.:
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	SGA	Ja:	Nein:	Enth.:
	SG-Rat	Ja:	Nein:	Enth.:
(Saalberg, Kristoff)				

Anlagenverzeichnis:

- 01 Abwägungsvorschläge öffentl. Auslegung 149. FNP-Änd
- 02 Abwägungsvorschläge frühz. Beteiligung 149. FNP-Änd
- 03 Planzeichnung 149. FNP-Änd
- 04 Begründung mit Umweltbericht 149. FNP-Änd
- 05 Auswirkungenanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben
- 06 Raumordnerische Beurteilung Landkeis Wittmund
- 07 Stellungnahme städtebaulich integrierte Lage
- 08 Schalltechnische Stellungnahme