



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

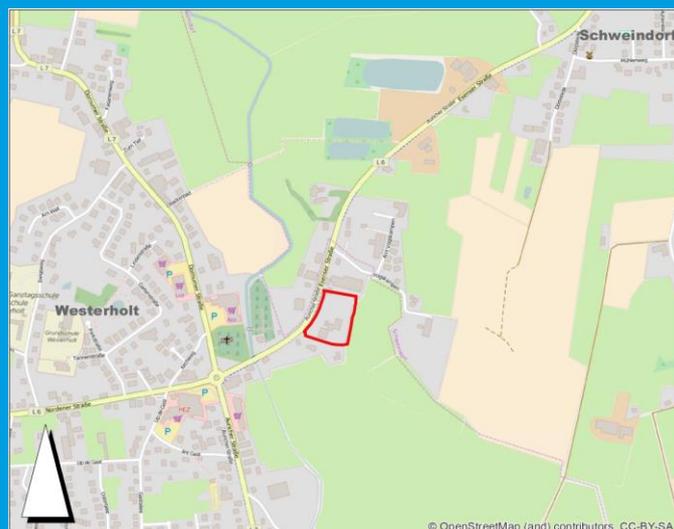
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Begründung (Entwurf)

Samtgemeinde Holtriem



PROJ.NR. 10287 | 15.11.2018

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planaufstellung	5
2.	Grundlagen der Planaufstellung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Änderungsbereich	6
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2.	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.....	9
3.3.	Landschaftsplanung.....	9
3.4.	Rechtsverbindliche Bebauungsplanung.....	9
4.	Bestand	9
5.	Belange der Raumordnung.....	10
6.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	11
7.	Umweltbericht	11
7.1.	Kurzdarstellung der Planung.....	11
7.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	11
7.2.1.	Fachgesetze.....	11
7.2.2.	Planerische Vorgaben	12
7.3.	Naturräumliche Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs	12
7.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	13
7.4.1.	Klima und Luft.....	13
7.4.2.	Boden	14
7.4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	14
7.4.4.	Arten und Lebensgemeinschaften	15
7.4.5.	Landschaftsbild	15
7.4.6.	Mensch.....	16
7.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	17
7.4.8.	Wechselwirkungen	17

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

7.5.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....	18
7.6.	Kumulative Effekte	18
7.7.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands.....	18
7.8.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
7.9.	Maßnahmen zum Monitoring.....	18
7.10.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	19
7.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
8.	Eingriffsregelung.....	19
8.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	19
8.2.	Eingriffsbilanzierung.....	19
8.3.	Kompensationsmaßnahmen.....	19
9.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	20
9.1.	Gesetzliche Grundlagen	20
9.2.	Prüfungsrelevante Arten	21
9.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	21
10.	FFH-Vorprüfung.....	21
10.1.	Gesetzliche Grundlagen	21
10.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	21
10.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	22
11.	Hinweise	22
11.1.	Baunutzungsverordnung.....	22
11.2.	Bodenfunde.....	22
11.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	23
11.4.	Bodenschutz	23
11.5.	Kampfmittel	23
12.	Verfahrensvermerke.....	24
13.	Zusammenfassende Erklärung	24

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Geschäftsführung des an der L 6 „Esenser Straße“ ansässigen Gartencenters beabsichtigt die Umgestaltung der vorhandenen Verkaufsfläche. Es soll zukünftig mehr Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck sollen vorhandene Gebäude umgenutzt und ihre neue Nutzung bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Um dies umzusetzen, bedarf es gemäß Rücksprache mit dem Landkreis Wittmund der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). Da alle zuständigen Behörden dem Vorhaben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zustimmen, sich ein entsprechender B-Plan aber nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln lässt, wird eine Änderung des FNP vorgenommen, um entsprechendes Bauplanungsrecht schaffen zu können.

2. Grundlagen der Planaufstellung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss Holtriem in seiner Sitzung am die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2.2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- e) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- f) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- h) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- i) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- j) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- k) (Niedersächsisches) Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Er liegt am östlichen Rand der Ortslage Westerholt, unmittelbar östlich anliegend an die L 6 „Esenser Straße“.

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

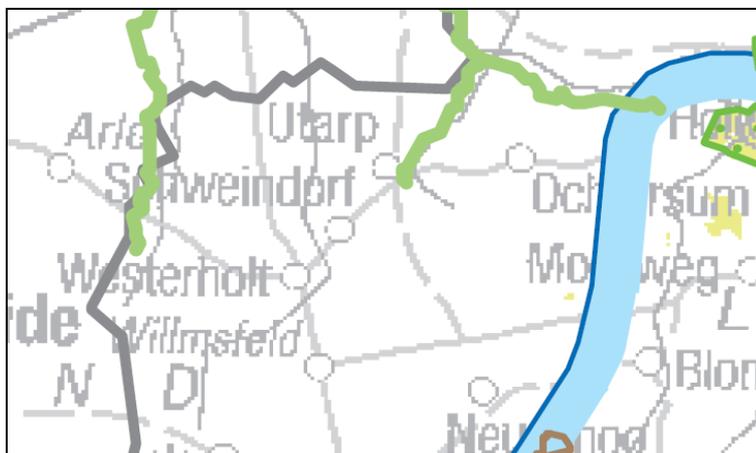
3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Im gültigen **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden das Schleitief ab Utarp und das Hochbrücker Tief ab Nenndorf stromabwärts als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien).

Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine direkten Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen LROP Niedersachsen (graue Linie = Kreisgrenze)



In Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) geht das LROP spezifisch auf die Problematik des planerischen Umgangs mit dem Einzelhandel ein. Unter Ziffer 01 heißt es: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ Um dies zu erreichen, werden den nachgeordneten Planungsebenen unter den Ziffern 03 bis 08 allgemein verbindliche Prinzipien vorgegeben: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot. Diese Vorgaben müssen in der vorbereitenden Bauleit-

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

planung berücksichtigt und bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes beachtet werden.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

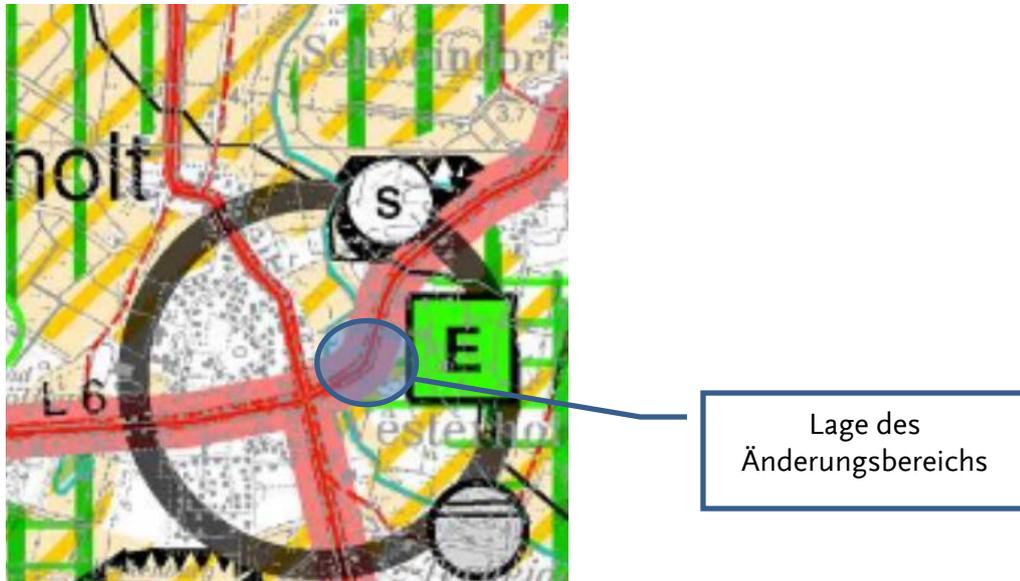
Dieses legt die Gemeinde Westerholt als Grundzentrum fest (graue Umkreisung). Damit hat sie die Aufgabe, die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Bedarf aller Bürger der Samtgemeinde Holtriem vorzuhalten. Die grundzentrale Funktion Westerholts ergibt sich wesentlich auch aus seiner verkehrlichen Lage. Mit der L 6 und der L 7 kreuzen zwei Straßen von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr im Zentrum von Westerholt (rote Linien mit hellroter Unterlegung).

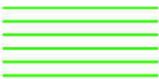
Flächenhaft ist die Umgebung des Änderungsbereichs als Vorsorgegebiet sowohl für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (diagonale gelbe Schraffur) als auch für Erholung (waagerechte grüne Schraffur) vorgesehen. Zudem ist auch Westerholt selbst im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung eingestuft (grün unterlegtes E). Ein Teil eines regional bedeutsamen Weges für Wanderer und Radfahrer führt aus der südöstlichen Umgebung direkt durch das Ortszentrum und am westlichen Ortsrand entlang nach Norden (gestrichelte rote Linie).

Für die Änderung des FNP ergeben sich aus den Darstellungen des RROP keine Vorgaben für die Planung.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen RROP des Landkreises Wittmund



	Grundzentrum
	Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung
	Regional bedeutsamer Busverkehr
	Rohrfernleitung (Gas)
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
	Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung
	Vorsorgegebiet für Erholung
	Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
	Regional bedeutsamer Wanderweg (Wandern & Rad)

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

3.2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar. Angrenzend an den Änderungsbereich sind dargestellt:

- westlich Hauptverkehrsstraße (angrenzend gemischte Bauflächen)
- nördlich gemischte Baufläche (angrenzend Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel)
- östlich Flächen für die Landwirtschaft
- südlich gemischte Bauflächen

3.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stammt aus dem Jahr 2007. Er enthält für den Änderungsbereich selbst keine Darstellungen, in dessen Umgebung befinden sich jedoch mehrere für das Landschaftsbild wertvolle Objekte sowie ein Wallheckengebiet, das sowohl für das Landschaftsbild als auch für Arten und Lebensgemeinschaften wichtig ist. Als wünschenswerte Maßnahmen in der Nähe des Änderungsbereichs werden im Zielkonzept Erhalt, Pflege und Entwicklung überwiegend kleinstrukturiert erhaltener alter Wallheckenkerngebiete sowie diverse Renaturierungs- und ökologische Aufwertungsmaßnahmen am Sielhammer Tief angegeben.

Ein **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

3.4. Rechtsverbindliche Bebauungsplanung

Parallel zur 21. Änderung des FNP wird im Änderungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Dessen Geltungsbereich ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des Änderungsbereichs. Es wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 u. § 11 (3) BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet „Gartencenter“ festgesetzt.

4. Bestand

Im Geltungsbereich befindet sich das Betriebsgelände eines Gartencenters mit Gebäuden, Nebenanlagen und einem Freigelände. Der Gebäudebestand besteht hauptsächlich aus verschiedenen Gewächshäusern. Diese Anlagen dienen bisher zum überwiegenden Teil zugleich der gartenbaulichen Erzeugung und dem Verkauf. In Zukunft soll nur noch in drei Foliengewächshäusern eine Eigenproduktion stattfinden, die anderen (abgesehen von Nebenräumen) als Verkaufsfläche genutzt werden. Zu den baulichen Anlagen zählen noch ein Lagerplatz für die Ablagerung von Grünabfällen, zwei Container (einer als Sozial- und einer als Aufenthaltsraum) sowie ein Wetterschutzdach auf dem Freigelände. Der gepflasterte Teil des Geländes umfasst die Zufahrt, den Hof und Parkplätze für Pkw. Zusätzlich stehen auf einem geschotterten Teil des Geländes weitere Parkplätze zur Verfügung.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

5. Belange der Raumordnung

Um mit den Belangen der Raumordnung vereinbar zu sein soll ein Einzelhandelsgroßprojekt (EHG) folgende Kriterien erfüllen:

- **Kongruenzgebot** (EHG soll zur Funktion des Ortes und seinem Verflechtungsbereich passen)
- **Konzentrationsgebot** (EHG ist grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zulässig)
- **Integrationsgebot** (EHG darf nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zugelassen werden)
- **Abstimmungsgebot** (benachbarte Kommunen sollen Ansiedlungen von EHG untereinander abstimmen)
- **Beeinträchtungsverbot** (EHG darf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, d. h. die Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungsstandorte und die Gewährleistung verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen)

Die Bebauungsplanung ist so anzulegen, dass diesen Kriterien entsprochen wird.

Hinsichtlich des Abstimmungsgebots ist zu beachten, dass seit 2003 alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zusammenarbeiten, die für Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren auf einer Fläche von mehr als 2.500 m² die Einleitung eines Moderationsverfahrens vorsieht. Dieses kann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in das Bauleitplanverfahren integriert werden. Im vorliegenden Fall wurde jedoch übereinstimmend entschieden, dass kein Moderationsverfahren durchgeführt wird (Näheres dazu in der Begründung des B-Plans Nr. 27 der Gemeinde Westerholt).

Der Landkreis wurde bereits im Zuge der Planaufstellung im Jahr 2016 beteiligt, da er eine zentrale Funktion in der Einzelhandelskooperation ausübt und gleichzeitig für die Regionalplanung zuständig ist. Basierend auf den Spezifikationen des Vorhabens hat der Landkreis eine Stellungnahme abgegeben, die eine raumordnerische Beurteilung enthält. Diese besagt, dass es durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen möglich ist,

- das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot nach dem LROP einzuhalten,
- die Einhaltung des Beeinträchtungsverbot im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu prüfen, womit auch dem Abstimmungsgebot entsprochen wird,

und

- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben (die Bauleit-

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

planung) nicht wesentlich zu beeinträchtigen (gilt sowohl für das Samtgemeindegebiet der SG Holtriem wie für die benachbarten Gemeinden).

Die Erstellung einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund daher nicht erforderlich. Der geplanten Änderung des FNP wurde aus raumordnerischer Sicht zugestimmt. Diese Einschätzung hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2017 bestätigt.

6. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der FNP stellt innerhalb des Änderungsbereichs nach der 21. Änderung für den Änderungsbereich gemäß § 5 (2) Nr. 1 i. V. m. § 1 (1) BauNVO eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dar.

7. Umweltbericht

7.1. Kurzdarstellung der Planung

Die Geschäftsführung des an der L 6 „Esenser Straße“ ansässigen Gartencenters beabsichtigt die Umgestaltung der vorhandenen Verkaufsfläche. Es soll zukünftig mehr Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck sollen vorhandene Gebäude umgenutzt und bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Dies erfordert als vorbereitende Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage Westerholt und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

7.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

7.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu beachten.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, dem Denkmalschutzrecht oder dem Wasserrecht sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

Hinsichtlich des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu beachten.

Das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) legt fest, dass eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde notwendig ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo archäologische Funde zu erwarten sind.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

7.2.2. Planerische Vorgaben

Das **Landes-Raumordnungsprogramm** (LROP) des Landes Niedersachsen trifft für den Änderungsbereich keine spezifischen Aussagen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreises Wittmund enthält eine Reihe von Darstellungen, die sich nicht auf den Änderungsbereich selbst beziehen, aber auf seine unmittelbare Umgebung. Hier ist zunächst die Überlagerung von drei Vorsorgegebieten im Bereich südlich der regional bedeutsamen L 6 „Esenser Straße“ zu nennen (für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen, für Erholung und für Natur und Landschaft). Westerholt ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Das niedersächsische **Landschaftsprogramm** trifft für den Änderungsbereich keine spezifischen Aussagen. Im Zielkonzept wird für die naturräumliche Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmooren, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Mooren sowie des Feuchtgrünlandes als vorrangig bedeutend angegeben.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stammt aus dem Jahr 2007. Für den Arten- und Biotopschutz wertvolle Bereiche sind für den Änderungsbereich nicht dargestellt. In direkter östlicher Nachbarschaft beginnt ein ausgedehntes Wallheckengebiet, das sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für das Landschaftsbild als wichtig eingestuft wird. Des Weiteren befinden sich noch zwei für das Landschaftsbild wichtige Objekte in der Nähe, und zwar ein besonderer kleinflächiger Gehölzbestand etwa 200 m westlich der Esenser Straße (Baumbestand um die Friedenskirche) sowie ein besonderer Gehölzbestand in Gehöftnähe etwa 100 m östlich („Hochzeitswald“). Als wünschenswerte Maßnahmen in der Nähe des Änderungsbereichs werden im Zielkonzept Erhalt, Pflege und Entwicklung überwiegend kleinstrukturiert erhaltener alter Wallheckenkerngebiete sowie diverse Renaturierungs- und ökologische Aufwertungsmaßnahmen am Sielhammer Tief angegeben.

Ein **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

Der vorliegenden Planung stehen die aufgeführten umweltbezogenen Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen nicht entgegen.

7.3. Naturräumliche Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest und hier in der Landschaftseinheit der Westerholter Geest. Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich langfristig ein Eichen-Buchenwald entwickeln.¹

¹ Vgl. Landkreis Wittmund (2007): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund. - Amt 60, Fachbereich Umwelt -untere Naturschutzbehörde-, Wittmund

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

Gegenwärtig wird die Fläche im Änderungsbereich als Betriebsgelände eines Gartencenters genutzt. Neben einem Gebäudebestand hauptsächlich aus Gewächshäusern befindet sich auf der Fläche ein ausgedehntes Verkaufsfreigelände.

7.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

7.4.1. Klima und Luft

Bestand

Das **Klima** in der ostfriesischen Geest ist das einer feuchtgemäßigten Klimazone, das stark durch die Nähe zur Nordsee beeinflusst wird. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Neben den typischen aus westlichen Richtungen heran-geführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor.

Die vorherrschenden Windverhältnisse tragen zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass Extremtemperaturen zu allen Jahreszeiten selten sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9°C. Der mittlere Jahresniederschlag ist mit 830 mm recht hoch.²

Das Lokalklima ist von der Nutzung des Änderungsbereichs selbst als auch der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft geprägt. Daher wären die Voraussetzungen für die Bildung von Kaltluft grundsätzlich gegeben, allerdings werden kleinräumige Temperaturunterschiede durch die starke Luftbewegung schnell nivelliert.

Hinsichtlich der **Luft** ist für den Änderungsbereich und seine weitere Umgebung von relativ hoher Qualität auszugehen. Lediglich in unmittelbarer Nähe der Straßen und auf den Kundenparkplätzen kommt es je nach Menge des Kraftverkehrs in unterschiedlichem Maß zu Abgasimmissionen. Diese liegen aber nur sehr kleinräumig und kurzfristig vor, da sie durch die starke Luftbewegung bald verteilt und so verdünnt werden. Die Emissionen der im Rahmen des Geschäftsbetriebs eingesetzten Fahrzeuge für Anlieferung und Bewirtschaftung sind in ihrem Ausmaß noch geringer.

Bewertung des Eingriffs

Das Vorhaben hat auf das großräumige **Klima** keinen Einfluss. Insbesondere auf versiegelten Flächen herrscht ein typisches Mikroklima, das sich dadurch auszeichnet, dass mehr Sonneneinstrahlung reflektiert, aber auch mehr Wärme gespeichert und wieder abgestrahlt wird als es bei unversiegelten Flächen der Fall ist. Durch die Festsetzungen des B-Plans wird der zulässige Anteil an versiegelbarer Fläche auf dem Betriebsgelände dauerhaft festgeschrieben.

² Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Klima, Beobachtungsdaten Jahr. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist das vorliegende Vorhaben als unproblematisch anzusehen, da beim Betrieb eines Handelsunternehmens die unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt als auch in umgekehrter Richtung generell gering sind.

Durch die Vergrößerung der Innenverkaufsflächen ist keine Änderung der lokalen Immissionsverhältnisse zu erwarten. Daher ist kein Risiko einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes **Luft** festzustellen.

7.4.2. **Boden**

Bestand

Im Änderungsbereich liegt der Bodentyp Gley-Podsol vor, ein nährstoffarmer, grundwasserbeeinflusster Boden. Altlasten sind nicht verzeichnet.³

Durch die vorhandene Bebauung besteht eine Vorbelastung durch Versiegelung.

Bewertung des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung wird die zulässige versiegelbare Fläche vergrößert. Wo eine vollständige Versiegelung stattfindet, verliert der Boden sämtliche Funktionen im Naturhaushalt und bietet keinen Lebensraum mehr für Pflanzen und Tiere. Die Vergrößerung der versiegelbaren Fläche ist als Eingriff in das Schutzgut Boden durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Vorübergehende Beeinträchtigungen des Bodens, z. B. durch Aufgraben oder Befahren mit Fahrzeugen sind wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht als erheblich anzusehen, sofern während der Ausführung solcher Maßnahmen fachgerecht mit dem Boden umgegangen wird.

7.4.3. **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Bestand

Das **Grundwasser** steht im Änderungsbereich mit mittleren Hoch- und Tiefständen zwischen 5 dm und 16 dm u GOF (unter Geländeoberfläche) mäßig hoch an.⁴ Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 151 bis 200 mm im Jahr relativ niedrig. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben.⁵

Das nächstgelegene größere **Oberflächengewässer** ist das ca. 120 m westlich gelegene Sielhammer Tief. Die in der Umgebung zahlreich vorhandenen Entwässerungsgräben reichen bis an die Grenzen des Änderungsbereichs heran. Sie sind zum Großteil recht klein. Ihr Wasserstand ist vom Niederschlag und den Versickerungsverhältnissen der angrenzenden Flächen abhängig. Eine ökologische und hyd-

³ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Bodenübersichtskarte 1: 50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Vgl. ebenda: Altlasten

⁴ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Bodenübersichtskarte 1: 50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁵ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung 1: 200 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Vgl. ebenda: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

rologische Bewertung der Fließgewässer in der Nähe des Änderungsbereichs hat nicht stattgefunden. Es ist anzunehmen, dass die Wasserqualität von den benachbarten landwirtschaftlichen und verkehrlichen Nutzungen beeinflusst ist.

Stillgewässer sind in der Umgebung des Änderungsbereichs meist klein. Hiervon ausgenommen sind die etwa 400 m bis 600 m in nördlicher Richtung entfernt liegenden Gewässer, die durch den Abbau von Sand entstanden sind.

Bewertung des Eingriffs

Das **Grundwasser** steht unter dem direkten Einfluss der Bodenverhältnisse. Wo eine vollständige Versiegelung vorgenommen wird, verliert der Boden seine Funktion für Bildungs- und Regulationsprozesse, die das Grundwasser betreffen. Hier ist an erster Stelle die verhinderte bzw. verringerte Versickerung zu nennen. Im Vergleich zum Umkreis werden diese Effekte allerdings nur kleinräumig wirksam.

Bei einer Vergrößerung der versiegelten Fläche verändert sich der Weg des Niederschlagswassers. Es versickert nun insgesamt weniger auf der Fläche. Stattdessen werden größere Teile des Niederschlagswassers schnell von den Oberflächen abgeleitet.

Die Auswirkungen solcher Eingriffe in den Wasserhaushalt auf die **Oberflächengewässer** sind im Bebauungsplan konkret zu beschreiben und zu bewerten.

7.4.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand

Da das Freigelände des Gartencenters hauptsächlich als Verkaufsfläche genutzt wird, ist die ökologische Wertigkeit gering. Auf den Verkaufsflächen befindet sich kaum dauerhafter Vegetationsbestand. Die Teile des Freigeländes, die weder versiegelt sind noch als Verkaufsfläche genutzt werden, sind zu einem großen Teil durch Tritt, Ablagerung und Befahren mit Fahrzeugen belastet. Die Vegetation ist hier entsprechend ausgebildet.

Eine besondere Bedeutung für die lokale Fauna ist daher für die Fläche im Änderungsbereich nicht gegeben.

Bewertung des Eingriffs

Die ökologischen Auswirkungen der erweiterten Bebauung beschränken sich im Wesentlichen auf die eben beschriebenen, ökologisch nicht hochwertigen Biotope. Das Kompensationserfordernis und die Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln und festzusetzen.

7.4.5. Landschaftsbild

Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand Westerholts. Hier sind im Innen- und daran angrenzenden Außenbereich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe konzentriert.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

Die Umgebung des Änderungsbereichs ist stark von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen durchzieht ein dichtes Netz von Gräben, die der Entwässerung dienen. Diese leiten ihr Wasser den nächstgrößeren Fließgewässern zu, die in dieser Gegend Tiefs genannt werden. Diese münden ihrerseits in die Nordsee. Die Westerholter Geest weist eine Vielzahl von kleinen Stillgewässern auf, die oft von Gehölzbeständen umgeben sind.

In der westlichen Umgebung des Änderungsbereichs ist die Landschaft offen und gehölzarm. Gehölzanpflanzungen konzentrieren sich in den Siedlungsgebieten, größere flächige Gehölzbestände sind nur vereinzelt vorhanden. Im Norden geht die Westerholter Geest in die Westerholter Marsch über. Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs sind auf einer ausgedehnten Fläche noch Wallhecken vorhanden.

Der Raum Westerholt ist relativ dicht besiedelt. Die Bebauung verteilt sich jedoch unregelmäßig und ist z. T. recht verstreut. Daher befinden sich auch entlang der regional wichtigsten Verkehrsverbindungen L 6 und L 7 über weite Strecken einzelne Gebäude und auch ganze Siedlungsschwerpunkte.

Bewertung des Eingriffs

Da es sich bei den baulichen Anlagen des Gartencenters überwiegend um Gewächshäuser handelt, sind sie optisch recht auffällig. Dies wiegt durch die Lage in einem Gebiet mit gemischter Bebauung allerdings weniger schwer, zumal in der Nähe auch weitere recht auffällige Gebäude für den großflächigen Einzelhandel zu finden sind.

7.4.6. Mensch

Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Ortsrandlage mit gemischter baulicher Nutzung und mehreren großen Einzelhandelsbetrieben in der Nähe der L 6 „Esen-ser Straße“. In geringerem Maße kommt es auch zur Geräuschbildung durch den Liefer- und Kundenverkehr auf dem Betriebsgelände. Daher ist die Wohnqualität nicht so hoch zu bewerten wie etwa in einem Wohngebiet.

Der östlich angrenzende Raum ist für die Naherholung bedeutsam. Ein regional bedeutsamer Wanderweg für Fußgänger und Radfahrer führt zentral durch dieses Gebiet hindurch.

Bewertung des Eingriffs

Eine Beeinträchtigung von Wohnqualität und Naherholungspotenzial durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass sich durch die Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs wesentliche Änderungen an den Verhältnissen den Lärm betreffend ergeben.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

7.4.7. Sach- und Kulturgüter

Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind im Planbereich nicht bekannt. Auf dieses Schutzgut ist jedoch Rücksicht zu nehmen (siehe 11.2). Dieser Hinweis ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

7.4.8. Wechselwirkungen

Die Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht nur durch direkte Einwirkung möglich, sondern auch indirekt durch die Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Dieser Sachverhalt wird in der folgenden Tabelle übersichtlich dargestellt:

Direkt betroffenes Schutzgut	Direkte Umweltauswirkung	Durch Wechselwirkungen betroffenes Schutzgut
Klima/ Luft/Lärm	Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Bebauung; Lärmbelastung	Arten und Lebensgemeinschaften; Mensch
Boden	Versiegelung	Klima; Grundwasser; Oberflächengewässer; Arten und Lebensgemeinschaften; Landschaftsbild
Grundwasser und Oberflächengewässer	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	Boden; Oberflächengewässer; Arten und Lebensgemeinschaften
Oberflächengewässer	Veränderung des Wasserhaushalts durch schnelleren Wasserabfluss	Boden; Grundwasser; Arten und Lebensgemeinschaften
Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Landschaftsbild
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	Arten und Lebensgemeinschaften; Mensch
Mensch	Lärm- und Abgasimmissionen; Veränderung des Landschaftsbildes	
Kulturgüter	—	—

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

7.5. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Der Betrieb eines Gartencenters birgt keine Gefahr von Unfällen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

Die Auswirkungen eines katastrophalen Ereignisses gleich welcher Art auf das geplante Vorhaben zeitigen keine umweltgefährdenden Folgewirkungen da z. B. im Fall der Zerstörung der vorhandenen Gebäude keine Gefahr der Freisetzung von Giftstoffen, der Explosion o. ä. besteht.

7.6. Kumulative Effekte

Eine Vergrößerung des Maßes der Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens auf die Umwelt durch Zusammenwirken mit anderen bereits umgesetzten oder gegenwärtig geplanten Vorhaben ist nicht gegeben.

7.7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

Prognose für Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des FNP ermöglicht die Absicherung des Gebäudebestands im Sinne der Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs. Da sich die Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs an der Veränderung der Absatzmöglichkeiten orientiert, kann der Bestand des Gartencenters gesichert werden. Dies führt zu einer Erweiterung der zulässigerweise dauerhaft versiegelten Flächen. Die weiteren Wirkungen der Umsetzung der vorliegenden Planung auf die Umwelt sind äußerst begrenzt. Es entsteht kein Anlass für Nutzungsänderungen auf den benachbarten Flächen; auch ein Anstoß für eine weitere Verdichtung oder Neuansiedlung weiterer Betriebe wird nicht gegeben.

Prognose für Nicht-Änderung des Flächennutzungsplans

Ohne Änderung des FNP käme es zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs des Gartencenters, da die erforderliche Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs nicht durchgeführt werden könnte. Dies könnte im Extremfall zur Aufgabe des Standorts führen. Hierdurch entstünde Brachland mit nicht mehr genutzten Gebäuden, die in der Folge dem Verfall ausgesetzt wären, da eine Nachnutzung des Gebäudebestandes nicht abzusehen ist.

7.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Gartencenter sich in seiner gegenwärtigen Lage etabliert hat und die Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs aus raumordnerischer Sicht akzeptabel ist, besteht keine Notwendigkeit nach einem alternativen Standort zu suchen.

7.9. Maßnahmen zum Monitoring

Die Gemeinde überprüft die Festsetzungen der Bauleitplanung auf ihre Einhaltung. Auch für die Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist sie zuständig.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

7.10. **Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

Im Rahmen der Änderung des FNP wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Dies führte jedoch zu keinen Abschätzungsschwierigkeiten der tatsächlichen faunistischen Situation im Planbereich.

Auch hinsichtlich der Zusammenstellung anderer Angaben zum Umweltbericht sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten.

7.11. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Geschäftsführung des an der L 6 „Esenser Straße“ ansässigen Gartencenters beabsichtigt die Umgestaltung der vorhandenen Verkaufsfläche. Es soll zukünftig mehr Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck sollen vorhandene Gebäude umgenutzt und bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Dies erfordert als vorbereitende Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage Westerholt und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Vergrößerung der versiegelbaren Fläche auf dem Betriebsgelände, was absehbar mit dem Entstehen von Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft einhergeht.

8. **Eingriffsregelung**

8.1. **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

In dem aus dem FNP entwickelten Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft konkret zu benennen.

8.2. **Eingriffsbilanzierung**

Im Umweltbericht des Bebauungsplans ist eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen und der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln.

8.3. **Kompensationsmaßnahmen**

Die ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend ihrer Quantität und Qualität zu kompensieren, indem im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen entwickelt und festgesetzt werden. Sofern die Kompensation nicht vor Ort in ausreichendem Maße geleistet werden kann, sind externe Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln und festzusetzen.

Für die Überwachung der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist die Gemeinde zuständig.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

9. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

9.1. Gesetzliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen 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.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 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 die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (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 Beeinträchtigung unvermeidbar sind,

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

3. das Verbot nach 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 Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

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

9.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen im weiteren Untersuchungsraum durch Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Wittmund, Auskunft der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) oder durch persönliche Hinweise bekannt wurden.

Die vorliegenden Kenntnisse wurden auf Anhang 4 der FFH-Richtlinie angewandt.

Aufgrund der vorliegenden Biotopstrukturen ist lediglich das Vorkommen europäischer Vogelarten, die in Gehölzen brüten, zu erwarten. Der Luftraum über dem Plangebiet kann potenziell von regional vorkommenden Fledermausarten zur Nahrungssuche genutzt werden.

9.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Um Verstöße gegen die Bestimmungen von § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 u. 2 zu vermeiden, dürfen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Brutzeit, vorgenommen werden.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 3 sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Betroffenheit von höhlenbrütenden Vogelarten oder Fledermäusen ergibt sich daher nicht.

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Planinhalte und aktueller Erhebungen zu überprüfen.

10. FFH-Vorprüfung

10.1. Gesetzliche Grundlagen

Zum Europäischen Ökologischen Netz Natura 2000 zählen FFH-Gebiete sowie EU-Vogelschutzgebiete. Gemäß § 34 BNatSchG müssen auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchzuführende Projekte verträglich mit den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes sein. Hierzu soll eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

10.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Änderungsbereichs befinden sich die Natura 2000-Gebiete:

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

- FFH-Gebiet 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“, ca. 4,5 km südwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet V05 „Ewiges Meer“, ca. 4,5 km südwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und E-sens“, ca. 5,5 km nordwestlich

10.3. Prüfung der Verträglichkeit

Die Änderung des FNP führt zu keinen direkten Eingriffen in eines der oben aufgeführten Schutzgebiete; d. h. es finden keine direkte Flächeninanspruchnahme und die damit verbundenen Auswirkungen statt. Aufgrund der Entfernung der Natura 2000-Gebiet, der geringen Größe des Änderungsbereichs und der vorgesehenen Nutzung sind negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten. Auch kumulative Effekte mit anderen bereits realisierten oder gegenwärtig geplanten Vorhaben sind nicht festzustellen. Von der Verträglichkeit mit dem ökologischen Netz Natura 2000 kann daher ausgegangen werden.

Die Verträglichkeit des aus dem FNP entwickelten B-Plans mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist anhand der konkreten Planinhalte und aktueller Erhebungen zu prüfen.

11. Hinweise

11.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11. 2017.

11.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 Arbeit gestattet.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

11.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

11.4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

11.5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde zu benachrichtigen.

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

12. Verfahrensvermerke

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über öffentliche Auslegung vom bis zum

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am die 21. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

13. Zusammenfassende Erklärung

(Nach Fassung des Feststellungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung eingefügt.)

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Begründung (Entwurf)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 15.11.2018

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Westerholt\10287_P_B_Plan_Gartencenter_Hedden\06_F-
Plan\02_Entwurf\Begrueudung\2018_11_15_10287_FNP_Begr_E.docx