



**Thalen  
Consult**

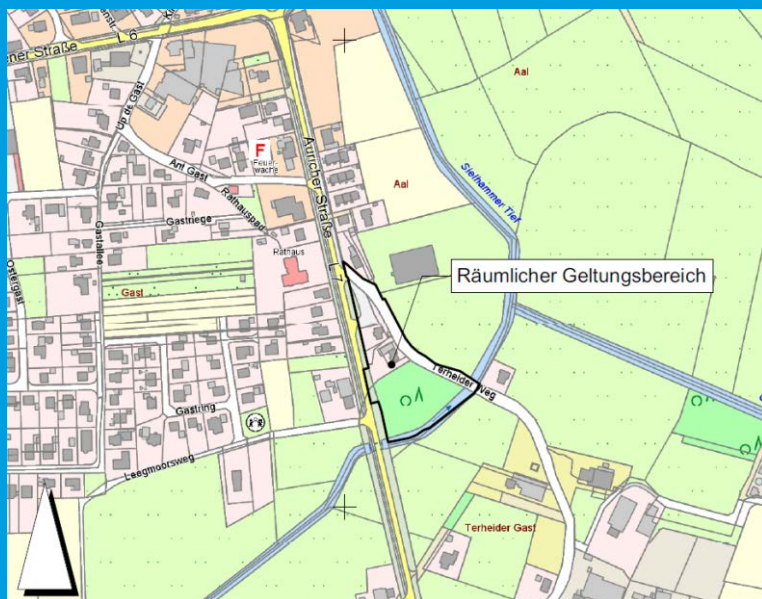
Thalen Consult GmbH  
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg  
T 04452 916-0 | F 04452 916-101  
E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „EINZELHANDELSFLÄCHEN TERHEIDER WEG“ Begründung (Vorentwurf)

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 11025 | 08.10..2020



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	6
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	8
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3.	Landschaftsplanung .....	10
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne .....	11
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>11</b>
6.1.	Nutzung und Bebauung .....	11
6.2.	Belange der Raumordnung .....	13
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>15</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb .....	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.3.	Bauweise .....	17
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	17
7.5.	Garagen und Nebengebäude .....	18
7.6.	Verkehrsflächen .....	18
7.7.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	18
7.8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	18
7.9.	Passive Schallschutzmaßnahmen .....	18
<b>8.</b>	<b>Westerholter Liste</b> .....	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>19</b>
9.1.	Bauverbotszone .....	19

9.2.	Baubeschränkungszone.....	19
9.3.	Räumuferstreifen .....	19
9.4.	Gewässerrandstreifen .....	19
9.5.	Hauptversorgungsleitungen.....	19
9.6.	Vorhandener Graben .....	19
9.7.	Gewässer II. Ordnung .....	19
<b>10.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>20</b>
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	20
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	20
11.2.1.	Leitungen.....	20
11.2.2.	Abfallwirtschaft .....	21
<b>12.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
14.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 .....	22
14.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	22
14.2.1.	Fachgesetze.....	22
14.2.2.	Planerische Vorgaben .....	22
14.3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	23
14.3.1.	Nutzungen .....	23
14.3.2.	Naturräumliche Lage .....	23
14.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....	24
14.4.1.	Luft / Klima / Lärm .....	24
14.4.2.	Boden .....	25
14.4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer .....	25
14.4.4.	Biotopstrukturen.....	26
14.4.5.	Landschaftsbild.....	28
14.4.6.	Mensch.....	29
14.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	29

14.4.8.	Wechselwirkungen .....	29
14.5.	Gefährdungslage infolge von Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	30
14.6.	Kumulative Auswirkungen .....	31
14.7.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanung .....	31
14.8.	Anderweitige Planungsalternativen .....	31
14.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet ....	31
14.10.	Zusätzliche Angaben .....	32
14.11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	32
<b>15.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>32</b>
15.1.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	33
15.2.	Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen .....	35
<b>16.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>35</b>
16.1.	Rechtliche Grundlagen .....	35
16.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete .....	35
16.3.	Prüfung der Verträglichkeit .....	36
<b>17.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>36</b>
17.1.	Rechtliche Grundlagen .....	36
17.2.	Prüfungsrelevante Arten .....	37
17.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße .....	38
<b>18.</b>	<b>Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß UVPG .....</b>	<b>39</b>
<b>19.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>40</b>
<b>20.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>40</b>

## **1. Anlass der Planung**

Der gegenwärtig an der L 7 „Dornumer Straße“ ansässige Lebensmitteldiscounter (Aldi-Markt) soll im Zuge einer Erweiterung einen neuen Standort erhalten. Hierfür sind die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem und die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Westerholt notwendig.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt. Durch diese Planung wird der neue Standort festgelegt und die Schaffung von entsprechendem Baurecht vorbereitet.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die vorbereitende Bauleitplanung auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ beschlossen.

### **2.2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

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

- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
  - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### **2.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand der Ortslage Westerholt zwischen der L 7 „Auricher Straße“ im Westen, der Ortsstraße „Terheider Weg“ im Osten und dem Sielhammer Tief im Süden. Er ist rund 1,15 ha groß und liegt in der Gemarkung Westerholt. In der Flur 5 umfasst er die Flurstücke 171/1, 103/1, 103/2, 105/2, 105/3, 105/4, 104/3 und 104/2 vollständig sowie das Flurstück 137/50 teilweise. In der Flur 6 umfasst er die Flurstücke 47/4 und 47/3 vollständig sowie das Flurstück 42/1 teilweise.

Da für die Abgrenzung der anteiligen Fläche der Parzelle der L 7 „Auricher Straße“ keine Katastergrenzen o. ä. vorhanden sind, auf die Bezug genommen werden kann, wird der räumliche Geltungsbereich hier mit Koordinatenpunkten festgelegt. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3. Bestandssituation**

Im Zentrum des Plangebiets befinden sich 2 mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke (Terheider Weg Nr. 1 und 2). Im nördlichen und südlichen Teil bestehen keine baulichen Nutzungen. Diese Flächen sind von Gehölzen bestanden. Das an der südlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Sielhammer Tief ist ein Gewässer II. Ordnung, dessen Unterhaltung der Sielacht Dornum obliegt. Die westlich angrenzende „Auricher Straße“ ist Teil der L 7, die als überörtliche Verkehrsverbindung die L 5 nördlich von Dornum mit der B 210 in Sandhorst verbindet. Diese Bundesstraße führt weiter zur Stadt Aurich. Die Gemeindestraße „Terheider Weg“ ist unmittelbar nördlich des Plangebiet an die L 7 „Auricher Straße“ angebunden und stellt die historische Wegeverbindung mit dem Ortsteil Terheide dar.

In der Umgebung des Plangebiets ist entlang der L 7 „Auricher Straße“ und „Dornumer Straße“ eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbebetrieben (v. a. Handelsbetriebe und Gaststätten) vorzufinden. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen liegt im Ortszentrum am Knotenpunkt der L 7 „Auricher Straße“ und „Dornumer Straße“ mit der L 6 „Nordener Straße“ und „Esenser Straße“. Westlich der L 7 „Auricher Straße“ dominiert die Wohnnutzung, östlich davon liegt das Grundstück des Reitsportvereins Westerholt und Umgebung e. V., an das sich landwirtschaftliche Flächen anschließen. Etwa 200 m südöstlich des Plangebiets beginnt das Gewerbegebiet Terheide.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind orts- und regionaltypisch mit verklinkerten Außenwänden und symmetrisch-geneigten Dächern errichtet. Der Gebäudebestand innerhalb der Ortslage Westerholts besteht überwiegend aus

ebenso gestalteten Bauten. Die Gebäude für den großflächigen Einzelhandel im Ortszentrum sowie im Gewerbegebiet weisen eine vorwiegend zweckoptimierte Gestaltung (Flachdächer) mit z. T. großen Kubaturen auf.

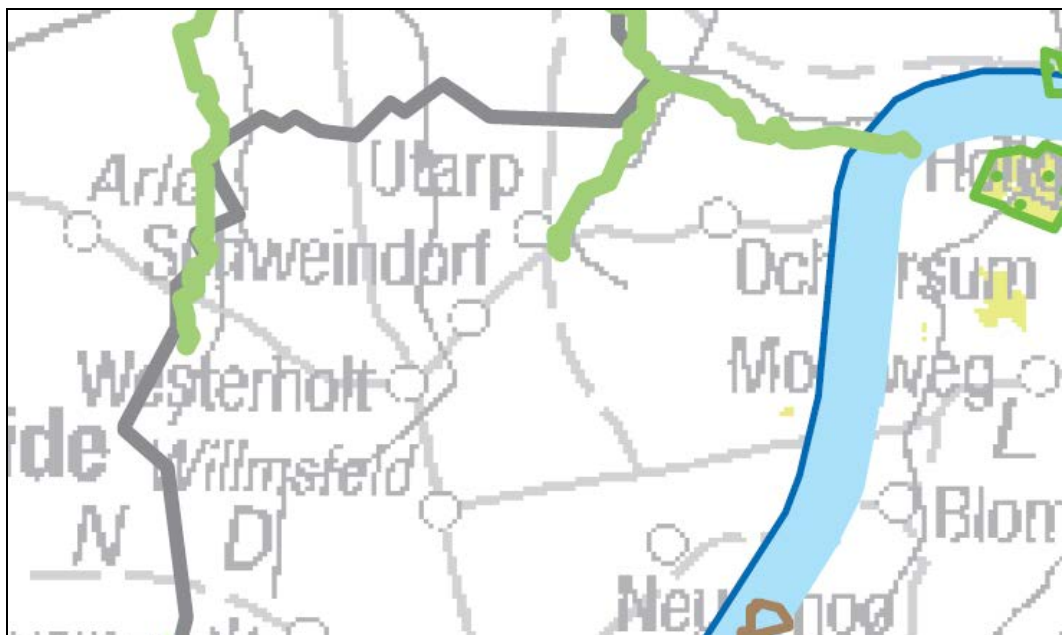
## 4. Planerische Vorgaben

### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **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 LROP Niedersachsen 2017 (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 Bauleitplanung 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.

Das RROP legt Westerholt als Grundzentrum fest (Umkreisung). Die Zuweisung der grundzentralen Funktion ist wesentlich auch durch die Lage bedingt. Mit der L 6 und der L 7 kreuzen zwei Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr im Ortszentrum (rote Linien mit hellroter Unterlegung). Zudem wird Westerholt die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen (grün unterlegtes E).

Von der Vielzahl der weiteren Darstellungen für das Gebiet der Gemeinde Westerholt werden hier nur die erwähnt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

Für das Plangebiet selbst sind keine Darstellungen vorhanden. Die L 7 „Auricher Straße“ erfüllt die o. g. Funktionen für den Verkehr. Der „Terheider Weg“ ist Teil eines regional bedeutsamen Wanderwegs für Radfahrer und Wanderer (gestrichelte rote Linie). Östlich davon liegt ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (gelbe Schraffur).

Der Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung sind nicht festzustellen.

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



#### 4.2. Flächennutzungsplanung

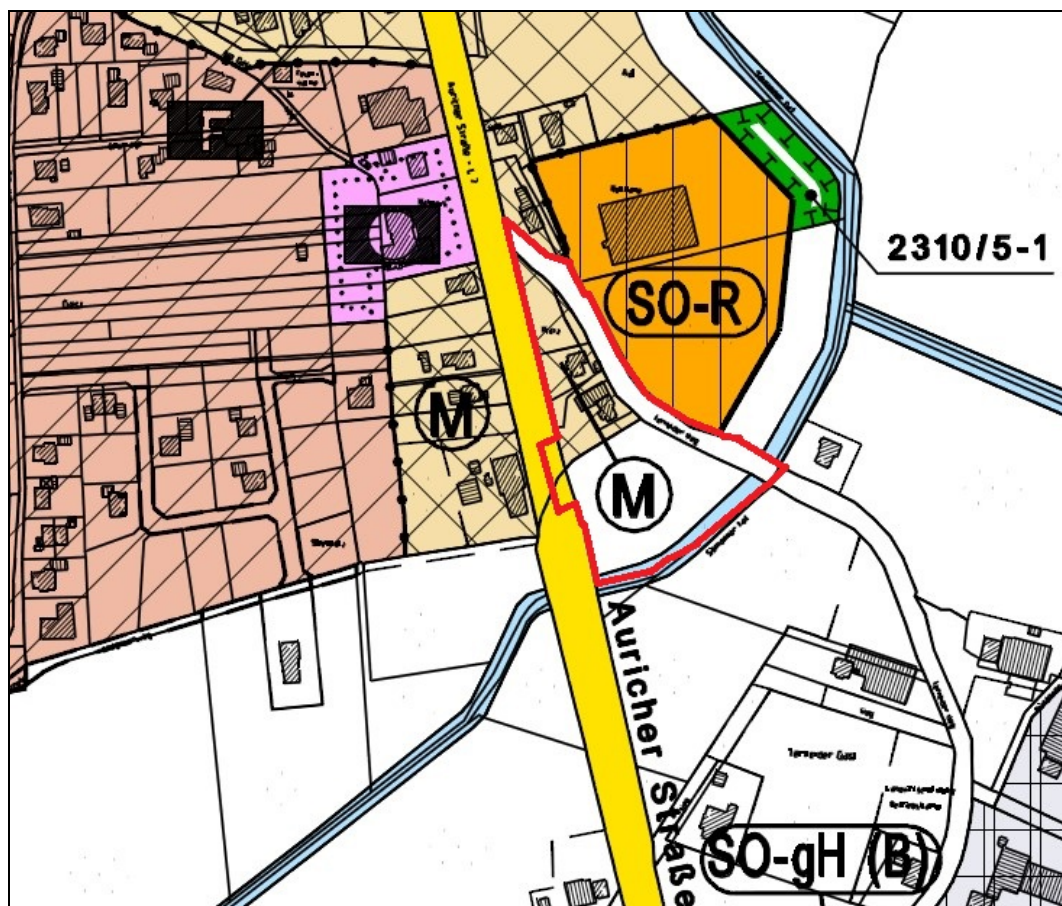
Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dar, den südlichen sowie die

Trasse des „Terheider Wegs“ als Fläche für die Landwirtschaft und das Sielhammer Tief als Wasserfläche bzw. Gewässer II. Ordnung.

Östlich benachbart ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof/Reitsport dargestellt. Die L 7 „Auricher Straße“ ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Umkreis des Plangebiets befinden sich gemischte und Wohnbauflächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen (Rathaus).

Da sich die vorliegende Planung aus diesen Darstellungen nicht entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorliegenden B-Plans geändert. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet (abgesehen von den anteiligen Flächen der Parzellen des Sielhammer Tiefs und der beiden Straßen) künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Handelsbetrieb (SO-gH) darstellen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Holtriem mit Umgrenzung des Plangebiets (rot)



#### 4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2007 stellt für das Plangebiet keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes dar. Westlich

gegenüberliegend, jenseits der L 7 „Auricher Straße“, sind das Nassgrünland am Sielhammer Tief als wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften sowie die Niederung des Sielhammer Tiefs als für das Landschaftsbild bedeutsames Strukturelement dargestellt. Für das an der südlichen Grenze des Plasgebiets verlaufende Sielhammer Tief sind eine naturnahe Gestaltung des Gewässers mit Entwicklung von Pufferzonen im Auen-/Randbereich sowie eine Wiederherstellung offener Verbindungen innerhalb der Fließgewässerniederungen als Entwicklungsziele und -maßnahmen angegeben. Das o. g. Nassgrünland ist als gesetzlich geschützter Biotop gekennzeichnet.

Ein **Landschaftsplan** für die Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

#### **4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne**

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Unmittelbar westlich benachbart, zwischen der Gemeindestraße „Leegmoorsweg“ und dem Sielhammer Tief, liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Leegmoorsweg“, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

### **5. Ziele der Planung**

Durch die vorliegende Planung soll die notwendige Erweiterung des Aldi-Marktes ermöglicht werden. Dies dient der Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung. Westerholt kommt als Hauptort und Grundzentrum der Samtgemeinde Holtriem als Einzelhandelsstandort eine besondere Bedeutung zu.

Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung dient nicht nur der angemessenen Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet des Marktes, sondern auch und gerade dazu, den gestiegenen Anforderungen an die Warenpräsentation und die Gestaltung der Verkaufsräume Rechnung zu tragen, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit (z.B. hinreichend breite Gänge, niedrige Regale).

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der baldigen Umsetzung der Erweiterung des Aldi-Marktes festzustellen. Für Samtgemeinde und Gemeinde besteht kein Anlass, die Angelegenheit zurückzustellen oder von der Durchführung einer Bauleitplanung gänzlich abzusehen.

### **6. Städtebauliches Konzept**

#### **6.1. Nutzung und Bebauung**

Im Vorfeld der Baumaßnahmen wird das Plangebiet vollständig geräumt. Die vorhandenen Gebäude werden abgebrochen und die Vegetationsbestände entfernt.

Für den erweiterten Aldi-Markt ist eine Verkaufsfläche von rund 1.300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das hierfür zu errichtende Gebäude wird mit einer gesamten Grundfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> angesetzt. Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets wird dieses Gebäude im südlichen Teil angeordnet. Hierbei wird der Abstand von 10 m zur Oberkante der Böschung des Sielhammer Tiefs eingehalten, der für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung notwendig und verbindlich vorgegeben ist. Nordwestlich

davon werden die notwendigen Parkplätze angeordnet. Dies sind etwa 100 an der Zahl. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist genügend Raum vorhanden, um ergänzende Nutzungen unterzubringen. Dies ist nach aktueller Planung eine Waschstraße für Autos, jedoch wird die zulässige Nutzung in der Bauleitplanung nicht darauf beschränkt (s. u.).

Die Hauptzufahrt zum Gelände des künftigen Aldi-Marktes ist von der L 7 „Auricher Straße“ vorgesehen. Zur Herstellung dieser Zufahrt einschließlich der notwendigen Sichtdreiecke ist es unvermeidlich, einen Abschnitt der straßenbegleitenden Baumreihe zu entfernen. Im Südosten des Plangebiets wird für den Anfahrts- und Rangierverkehr im Rahmen der Warenlieferung der „Terheider Weg“ mitgenutzt werden. Zudem soll insbesondere für den Schwerlastverkehr die Möglichkeit geschaffen werden, direkt über den „Terheider Weg“ vom Gelände abzufahren. Auf diese Weise lässt sich die innere Verkehrsführung vorteilhaft gestalten. Daher wird der „Terheider Weg“ für den Lkw-Verkehr geöffnet und bis zur Brücke über das Sielhammer Tief auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit ausgebaut. Konflikte mit der lokalen Verkehrsführung ergeben sich daraus nicht, da diese Gemeindestraße nur eine geringe Frequentierung aufweist. Das Gewerbegebiet Terheide wird direkt von der L 7 „Auricher Straße“ aus über die Gemeindestraße „Im biet“ erschlossen, an die der „Terheider Weg“ rund 300 m südöstlich des Plangebiets angebunden ist.

Einzelheiten zur verkehrlichen Erschließung werden soweit erforderlich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Im Hinblick auf die Belange des öffentlichen Verkehrs ist zu beachten, dass die Ortsdurchfahrt Westerholt im straßenrechtlichen Sinne unmittelbar nördlich des Knotenpunktes der L 7 „Auricher Straße“ mit dem „Leegmoorsweg“ beginnt. Damit liegt der südwestliche Teil des Plangebiets innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) und dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die o. g. Hauptzufahrt liegt innerhalb der bestehenden Ortsdurchfahrt und ist hiervon nicht betroffen. Da das geplante Gebäude für den Aldi-Markt wie erwähnt im Süden des Plangebiets angeordnet werden soll, können die gesetzlich vorgegebenen Abstände zur Landesstraße hier nicht eingehalten werden. Daher hat die Gemeinde im Vorfeld der Planaufstellung bei der zuständigen Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, angefragt, ob eine Ausnahme vom Anbauverbot erteilt werden kann. Von dort wurde mitgeteilt, dass im vorliegenden Fall gegen die Inanspruchnahme der Bauverbotszone keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.<sup>1</sup> Bezüglich der Notwendigkeit der Eintragung von Baulasten aufgrund der vorgesehenen Grenzbebauung wurde ergänzend mitgeteilt, dass hierfür keine Notwendigkeit gesehen wird. Es wurde gleichwohl darauf hingewiesen, dass die landeseigenen Flächen nicht bebaut werden dürfen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Schreiben vom 03.06.2020 an die Gemeinde Westerholt, Zeichen: L-2/21102-L7 Westerholt

<sup>2</sup> E-Mail vom 17.08.2020 an Thalen Consult

Inwieweit Maßnahmen zum Schutz gegen die von der L 7 „Auricher Straße“ ausgehenden straßenverkehrsbedingten Schallimmissionen erforderlich sind, wird im Lauf des Aufstellungsverfahrens geklärt.

## **6.2. Belange der Raumordnung**

Um mit den Belangen der Raumordnung vereinbar zu sein soll das geplante 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)
- **Beeinträchtigungsverbot** (EHG darf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, d. h. die Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungsstandorte und die Gewährleistung verbrauchernaher Versorgung nicht beeinträchtigen)

Die Bebauungsplanung wird so angelegt, dass diesen Kriterien entsprochen wird.

### Kongruenzgebot

Sortiment und Verkaufsflächen werden so geregelt, dass sie dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Westerholt für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem entsprechen.

### Konzentrationsgebot

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Westerholt (vgl. hierzu die Standortwahl in der Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans).

### Integrationsgebot

Im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (s. u.) wurde für das Grundzentrum Westerholt vom Landkreis Wittmund eine Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung erarbeitet und von den kommunalen Gremien beschlossen. Die aktuell gültige 1. geänderte Fassung stammt aus dem Jahr 2015. Da hierin die Entwicklung der letzten Jahre nicht berücksichtigt ist, entspricht die vorliegende Planung nicht den Inhalten der Leitlinie. Diese definiert den zentralen Versorgungsbereich, der allerdings nicht mit einer städtebaulich integrierten Lage identisch ist. Insofern befindet sich der gewählte Standort in einer städtebaulich integrierten Lage, aber außerhalb bzw. angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich.

Daher prüfen Gemeinde und Samtgemeinde derzeit, inwieweit die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs neu zu fassen ist. Die überarbeitete Leitlinie soll

spätestens zum Satzungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung von den kommunalen Gremien zustimmend beschlossen sein.

#### Abstimmungsgebot

Seit 2003 arbeiten alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg zusammen. Dieses Vorgehen basiert auf der so genannten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Deren Ziele sind:<sup>3</sup>

- frühzeitige Information und Kommunikation über neue Ansiedlungsvorhaben
- regionaler Konsens bereits vor oder zu Beginn eines förmlichen Planverfahrens
- Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf Nachbarkommunen bei Ansiedlung
- einheitliche Bedingungen für die Realisierung neuer Vorhaben und den regionalen Standortwettbewerb

Da das geplante Vorhaben die in der Einzelhandelskooperation für ein Grundzentrum festgelegte Grenze für Discounter von 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet, ist die Gemeinde Westerholt verpflichtet für die Einleitung des Moderationsverfahrens zu sorgen, indem es dem Landkreis das Vorhaben meldet, der seinerseits die Meldung an die IHK weiterleitet. Hiernach werden die möglicherweise durch das Vorhaben betroffenen Kommunen zu einer Moderationsrunde eingeladen, in die sie einen Vertreter mit entsprechender Entscheidungskompetenz entsenden. Die eingeladenen Kommunen entscheiden eigenständig über ihre Teilnahme. Sofern alle eingeladenen Kommunen erklären, dass kein interkommunaler Abstimmungsbedarf besteht, kann der Landkreis den regionalen Konsens auch ohne Durchführung einer Moderationsrunde feststellen.<sup>4</sup>

Die Entscheidung über die Einleitung eines Moderationsverfahrens kann im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange in das Bauleitplanverfahren integriert werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Es wird zunächst die Abfrage nach der Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens durchgeführt, da dies zwingend erforderlich ist. Über die Einleitung eines Moderationsverfahrens wird nach der frühzeitigen Beteiligung entschieden.

#### Beeinträchtigungsverbot

Im Vorfeld der Planaufstellung hat die untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund die Erstellung einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse gefordert. Diese liegt vor und wird allen Beteiligten im Rahmen der Aufstellungsverfahren zur Bauleitplanung zur Verfügung gestellt.

---

<sup>3</sup> vgl. Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH an der Universität Hannover; Convent Planung und Beratung GmbH; *gesa* Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (2003): Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland. Endbericht – Hannover; S. 3

<sup>4</sup> vgl. ebenda, S. 4 ff

Das vorliegende Gutachten eines Fachbüros für Unternehmens- und Kommunalberatung<sup>5</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass für die vorliegende Planung städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung durch absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden können. Gleichwohl wird empfohlen, nahversorgungsrelevante Sortimente am künftigen Altstandort des Aldi-Marktes an der L 7 „Dornumer Straße“ auszuschießen.<sup>6</sup> Der Landkreis Wittmund weist darauf hin, dass sich die Gemeinde Westerholt im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot des LROP durch die Erweiterung des Aldi-Marktes im Grenzbereich bewegt. Es wird der Gemeinde und der Samtgemeinde daher nahegelegt, eine Nachnutzung der Altimmobilie für das Angebot von Sortimenten des periodischen Bedarfs möglichst über eine Bauleitplanung (Änderung bzw. Aufhebung des Bebauungsplans für den künftigen Altstandort) oder über entsprechende planergänzende Vereinbarungen verbindlich auszuschießen.

Der Landkreis Wittmund übt eine zentrale Funktion in der Einzelhandelskooperation aus und ist zugleich für die Regionalplanung zuständig. Basierend auf den Spezifikationen des Vorhabens wird der Landkreis eine Stellungnahme abgegeben, die eine raumordnerische Beurteilung enthält. Diese wird Aussagen dazu treffen, ob es durch die vorliegende Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans möglich sein wird,

- das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot nach dem LROP einzuhalten,
- die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes 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 Bauleitplanung) nicht wesentlich zu beeinträchtigen (gilt sowohl für das Samtgemeindegebiet der Samtgemeinde Holtriem wie für die benachbarten Gemeinden).

## **7. Inhalt des Bebauungsplans**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb**

Bei der vorgesehenen Hauptnutzung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Diese sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Da die Festsetzung eines Kernge-

---

<sup>5</sup> Dr. Lademann & Partner (2020): Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus. – Hamburg, 21.07.2020

<sup>6</sup> vgl. ebenda, S. 49

biets im Randbereich eines Grundzentrums nicht infrage kommt, wurde im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung (24. Änderung des Flächennutzungsplans) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Handelbetrieb dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine weitere Konkretisierung des Sondergebiets durch die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Die für den erweiterten Aldi-Markt vorgesehene Verkaufsfläche (rund 1.300 m<sup>2</sup>) wird als verbindliches Höchstmaß festgesetzt, da diese Dimension für den Standort verträglich und kurz- bis mittelfristig kein darüber hinausgehender Bedarf absehbar ist. In Anlehnung an die üblichen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in der Gemeinde Westerholt wird der Anteil aperiodischer Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren / Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel) begrenzt. Dieser liegt laut Erfahrung des Betreibers bei rund 10 %. Um hier einen angemessenen und städtebaulich vertretbaren Anpassungsspielraum zu eröffnen, wird der zulässige Anteil auf 15 % (195 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Das vorliegende Gutachten zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem lokalen und regionalen Einzelhandel stellt fest, dass am gewählten Standort als arrondierende Einzelhandelsnutzung nur ein Betrieb mit dem Sortiment Bekleidung tragfähig ist, bei 275 m<sup>2</sup> maximaler Verkaufsfläche.<sup>7</sup> Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden, auf die Zulässigkeit eines solchen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet zu verzichten, da hierfür momentan kein Bedarf absehbar ist und ein Bekleidungsgeschäft dieser Größe ohne besondere Probleme auch an anderer Stelle der Gemeinde angesiedelt werden kann, sobald ein Bedarf besteht.

Allerdings bieten Standort und Größe des Plangebiets Raum für weitere gewerbliche Nutzungen, die zur Versorgungsfunktion Westerholts passen. Konkret geplant ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Waschstraße. Die Zulässigkeit soll jedoch nicht nur hierauf beschränkt sein, um das Angebot möglicher Nutzungen nicht zu sehr einzuschränken. Unter Rücksichtnahme auf die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Plangebiet sowie für die benachbarten Flächen (vgl. Kap. 4.2) werden daher mischgebietstypische Gewerbebetriebe zugelassen. Diese fügen sich städtebaulich ein, insbesondere im Hinblick auf das Maß der zulässigen Emissionen und Immissionen. Weitere Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen o. ä. fallen eindeutig nicht unter den hier verwendeten Begriff der mischgebietstypischen Gewerbebetriebe, da diese Nutzungen in § 6 Abs. 2 BauNVO gesondert aufgeführt sind.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der Festsetzung auf 0,6 am zulässigen Höchstmaß für ein Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO orientiert. Dies gewährleistet das Einfügen in den Bestand und ist für die zulässigen Nutzungen auskömmlich. Da die notwendigen Parkflächen im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebiets sehr umfangreich sind, wird die zulässige Überschreitung der GRZ

---

<sup>7</sup> vgl. ebenda



durch ihre Grundflächen orientiert am Höchstmaß der GRZ für sonstige Sondergebiete von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO klarstellend festgesetzt.

Die zulässigen Vollgeschosse werden auf eines an der Zahl begrenzt, da dies für die vorgesehene Nutzungen die praktikabelste Lösung ist und für die Nutzfläche eines weiteren Vollgeschosses keine Notwendigkeit besteht.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 6 m begrenzt. Hierbei handelt es sich wie bei der gewählten GRZ um ein Maß, das zugleich städtebaulich verträglich als auch für die zulässigen Nutzungen auskömmlich ist.

Als sinnvolle „Nulllinie“ für die vorliegende Planung wurde der Bereich des Knotenpunktes von „Leegmoorsweg“ und L 7 „Auricher Straße“ angesetzt. Daher wurde auf dieser Höhenlage der Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Im Zuge dessen wurde auch die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens verbindlich vorgegeben. Hierdurch wird die Auffüllung des künftigen Baugrundstücks so geregelt, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und ein hinreichender Schutz der Bebauung gegen Starkregen- und Überflutungsereignisse gegeben sind.

Die Errichtung von Werbeanlagen im Plangebiet ist aufgrund der festgesetzten gewerblichen Nutzungen zulässig. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch überdimensionierte Werbeanlagen zu vermeiden, insbesondere im Hinblick auf freistehende Anlagen (z. B. Pylonen), wird deren Höhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

### **7.3. Bauweise**

Für das Ortsbild ist die Errichtung von Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand typisch, wie sie die offene Bauweise vorsieht. Im vorliegenden Fall stünde die damit einhergehende Begrenzung der Gebäudelängen auf 50 m der geplanten Nutzung entgegen. Bedingt durch den Zuschnitt des Plangebiets sind im Verhältnis zum umgebenden Bestand überdimensionierte Kubaturen jedoch nicht möglich. Insofern wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Bebauung wie in der offenen Bauweise erlaubt, jedoch ohne Bestimmung eines Höchstmaßes für die Gebäudelängen.

### **7.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass eine möglichst große Flexibilität für die Anordnung der baulichen Anlagen gegeben ist. Restriktionen ergeben sich im Bereich des Knotenpunktes von L7 „Auricher Straße“ und „Terheider Weg“, in dem eine hinreichende Übersichtlichkeit für den fließenden Verkehr durch Freihalten von baulichen Hauptnutzungen sicherzustellen ist, sowie entlang der L 7 „Auricher Straße“ an der westlichen Grenze des Plangebiets und am Sielhammer Tief (s. nachfolgendes Kap. 7.5). Zur Trasse der L 7 „Auricher Straße“ im Südwesten wird die Baugrenze offen gelassen, da über die Platzierung von Gebäuden eine Direktabstimmung mit der NLStBV erfolgt (vgl. Kap 6.1).

### **7.5. Garagen und Nebengebäude**

Die L 7 „Auricher Straße“ soll aufgrund ihrer Funktion als innerörtliche Hauptverkehrsstraße so weit wie möglich von zu nah heranrückender Bebauung freigehalten werden. Daher werden Garagen und andere Nebengebäude im Bereich von 3 m von der jeweiligen Flurstücksgrenze vollständig ausgeschlossen. Für den Räumuferstreifen am Sielhammer Tief, der für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung freizuhalten ist, erübrigt sich eine solche Festsetzung, da hier die Bestimmungen der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes gelten, die jegliche Bebauung grundsätzlich untersagen (vgl. Kap 9.3).

### **7.6. Verkehrsflächen**

Für den geplanten Ausbau des „Terheider Wegs“ gemäß des Nutzungskonzepts und die Anbindung an die L 7 „Auricher Straße“ werden in ausreichendem Maße öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein Teil der Landesstraße wird mit dieser Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen, um die Vorbereitung der notwendigen Maßnahmen zur Herstellung der Zufahrt zu integrieren.

### **7.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist es geboten, Zu- und Abfahrtsverkehre zwischen der Brücke der L 7 „Auricher Straße“ über das Sielhammer Tief und dem Knotenpunkt mit dem „Leegmoorsweg“ zu vermeiden. Daher wird in diesem Bereich an der Grenze des Plangebiets ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **7.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Reithalle am „Terheider Weg“ (Flurstück 142/9 in Flur 5 der Gemarkung Westerholt) wird von den Hauptleitungen an der L 7 „Auricher Straße“ aus versorgt. Die Hausanschlussleitungen verlaufen durch den nördlichen Teil des Plangebiets. Da dies für die geplante Nutzung unproblematisch ist, wird von einer Umlegung dieser Leitungen abgesehen und eine Fläche für ein entsprechendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Hierdurch werden die Leitungen in Bestand und Funktion sowie ihre Unterhaltung gesichert.

### **7.9. Passive Schallschutzmaßnahmen**

Die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen wird geprüft. Entsprechende Festsetzungen werden ggf. zum Entwurf ergänzt.

## **8. Westerholter Liste**

Die Westerholter Liste wurde als Teil der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung zusammengestellt und definiert die für die Gemeinde zentrenrelevanten Sortimente. Da hierauf in der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Bezug genommen wird und dies für die Berücksichtigung der Belange der Raumordnung bedeutsam ist, wird die Westerholter Liste auf der Planzeichnung angebracht.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1. Bauverbotszone**

Für die geplante Inanspruchnahme der Bauverbotszone durch das Gebäude des Aldi-Marktes wurde mit der NLStBV eine Ausnahmeregelung abgestimmt (vgl. Kap. 6.1). Hierdurch werden die straßenrechtlichen Bestimmungen jedoch nicht aufgehoben. Daher wird die Bauverbotszone zeichnerisch und textlich übernommen. Zudem kann auf diese Weise die Lage des Beginns der Ortsdurchfahrt nach Straßenrecht anschaulich dargestellt werden.

### **9.2. Baubeschränkungszone**

Die Baubeschränkungszone wird aus denselben Gründen in die Planzeichnung übernommen wie die Bauverbotszone.

### **9.3. Räumuferstreifen**

Der durch die Satzung der Sielacht Dornum als zuständigem Entwässerungsverband bestimmte Räumuferstreifen dient der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung. Die entsprechenden Bestimmungen sind für die Eigentümer anliegender Grundstücke bindend. Daher wird die betreffende Fläche innerhalb des festgesetzten Sondergebiets nachrichtlich übernommen.

### **9.4. Gewässerrandstreifen**

Die wasserrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen entfalten unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit. Es besteht eine teilweise räumliche Überschneidung mit dem Räumuferstreifen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung wird auf eine gesonderte zeichnerische Darstellung verzichtet und eine klarstellende textliche Übernahme angebracht.

### **9.5. Hauptversorgungsleitungen**

Die vorhandene unterirdische Telekommunikationsleitung soll nicht dauerhaft im Plangebiet verbleiben. Eine entsprechende Regelung wird außerhalb der Bauleitplanung getroffen (vgl. Kap. 11.2.1). Daher wird die Leitung in ihrem Verlauf nachrichtlich übernommen und als künftig fortfallend gekennzeichnet.

### **9.6. Vorhandener Graben**

Der vorhandene Graben entlang der östlichen Grenze des Plangebiets innerhalb der Parzelle des „Terheider Wegs“ bleibt in Bestand und Funktion erhalten. Zur Klarstellung dessen wird er bis zur Linie der Böschungsoberkante nachrichtlich übernommen.

### **9.7. Gewässer II. Ordnung**

Am Sielhammer Tief werden keine wasserbaulichen Maßnahmen vorgenommen. Das Flurstück 47/3 in Flur 6 der Gemarkung Westerholt wurde in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, um den aktuellen Ausbauzustand des Gewässers

anschaulich darstellen sowie Räumuferstreifen und Gewässerrandstreifen eindeutig abgrenzen zu können.

## **10. Oberflächenentwässerung**

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Hierbei musste dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die vorliegende Planung eine praktisch vollständige bauliche Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebiets vorsieht und eine ungedrosselte Einleitung von überschüssigem Oberflächenwasser ins Sielhammer Tief nicht zulässig ist.

Im Zuge dessen wurde auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung zunächst geprüft, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Dies ist jedoch nicht der Fall, da der Untergrund hierfür nicht geeignet ist.

Insofern ist eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung ins Sielhammer Tief vorzusehen. Um die Inanspruchnahme von Flächen zu vermeiden, wurde die Lösung gewählt, die Regenrückhaltung durch den Einbau von Unterflutbehältern mit entsprechender Belastungsklasse und Auftriebssicherheit unterhalb der Parkplatzflächen am Marktgebäude zu gewährleisten. Diese Anlagen werden zum Schutz vor Leistungsverminderung mit Absetzanlagen versehen. Zudem wird eine Regenwasserbehandlung implementiert, die dafür sorgt, dass in die Vorflut einzuleitendes Wasser hinreichend vorgereinigt ist. Die Ableitung vom Grundstück und die Einleitung ins Sielhammer Tief erfolgen über einen Übergabeschacht im Südwesten des Plangebiets. Es wird ein direkter Anschluss zum Sielhammer Tief hergestellt; eine Einleitung in den bestehenden Straßenseitengraben erfolgt nicht.

Damit ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gesichert.

## **11. Erschließung**

### **11.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 7 „Auricher Straße“ und die Gemeindestraße „Terheider Weg“. Der für die Umsetzung der vorliegenden Planung notwendig auszubauende Abschnitt des „Terheider Wegs“ und der Bereich der künftigen Zufahrt von der L 7 „Auricher Straße“ wurden in den Geltungsbereich aufgenommen. Darüber hinaus sind keine verkehrlichen oder straßenbaulichen Maßnahmen notwendig.

### **11.2. Ver- und Entsorgung**

#### **11.2.1. Leitungen**

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Hauptleitungen sind im Bestand vorhanden. Hieran können die entsprechenden Hausanschlüsse angebunden werden.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft an der L 7 „Auricher Straße“ eine Telekommunikationsleitung. Diese wird im Zuge der Umsetzung der vorlie-

genden Planung in Abstimmung mit dem Leitungsträger verlegt. Darüber hinaus sind keine Um- oder Neuverlegungen von Hauptleitungen notwendig.

### 11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

## 12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 10).

## 13. Flächenbilanz

Sondergebiet	7.592 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.959 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Nachrichtliche Übernahmen)	964 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>11.515 m<sup>2</sup></b>

## 14. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll einen den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher zu erwarten.

Der Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan wird parallel zum Umweltbericht zur 24. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Holtrien ausgearbeitet. Die Aussagen des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan werden hier übernommen und detailliert.

#### **14.1. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28**

Die Gemeinde Westerholt veranlasst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28. Geplant ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, um einen neuen Standort im Zuge einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi zu schaffen. Derzeit sind die Flächen zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 1,15 ha, von denen etwa 0,76 ha als Sondergebiet ausgewiesen werden. Eine Fläche von 0,29 ha wird als Verkehrsfläche dienen und die restlichen knapp 0,01 ha sind Wasserflächen, die zu einem Gewässer II. Ordnung gehören (Sielhammer Tief).

Die Festsetzungen im Sondergebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 mit Überschreitungen für Nebenanlagen von einer realisierten GRZ bis zu 0,8 zulassen. Es wird möglich sein, ein Vollgeschoss zu errichten. Die Gebäudehöhe ist auf 6 m begrenzt.

#### **14.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

##### **14.2.1. Fachgesetze**

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19.02.2010) zu beachten.

##### **14.2.2. Planerische Vorgaben**

Aus dem **Landes-Raumordnungsprogramm** des Landes Niedersachsen (LROP) gehen keine direkten Vorgaben für das Plangebiet hervor.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Wittmund wurde 2006 rechtskräftig. Hierin wird dem Ort Westerholt die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Des Weiteren wird Westerholt eine besondere Entwicklungsaufgabe der Erholung zugeordnet. Der östlich angrenzende „Terheider Weg“ ist Teil eines regional bedeutsamen Wanderweges für Radfahrer und Wanderer.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Westerholt stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (nördlicher Teil) und Flächen für die Landwirtschaft (südli-

cher Bereich) dar. Die südliche Grenze des Planungsraumes verläuft entlang einer Wasserfläche, die ein Gewässer II. Ordnung darstellt (Sielhammer Tief).

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2007 ordnet dem Gebiet keine Bedeutung als wichtiger Bereich für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder für Arten und Lebensgemeinschaften zu.

Ein **Landschaftsplan** für die Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

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

### **14.3. Beschreibung des Planungsraumes**

#### **14.3.1. Nutzungen**

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundstücke mit leerstehenden Wohnhäusern. Die Abgrenzungen der Grundstücke sind weitestgehend nicht mehr vorhanden. Auf den unversiegelten Flächen und im südlichen Bereich des Geltungsgebietes bildet die Vegetation eine Ruderalflur. Die Flächen sind ungenutzt.

Im Norden kann eine versiegelte Fläche als Durchfahrt für Autos genutzt werden. Der Bereich ist von Laubbäumen umgeben und es gibt einen Platz mit zwei Bänken und einem Tisch.

An der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft das Sielhammer Tief, ein Gewässer II. Ordnung. Entlang des Geltungsbereiches verläuft westlich die „Auricher Straße“ (L 7) und nordöstlich der „Terheider Weg“.

Die Umgebung ist durch eine gemischte Nutzung von Wohnbauflächen, Gewerbe und hauptsächlich landwirtschaftlichen Flächen (überwiegend Grünland und Weidenutzung) geprägt.

#### **14.3.2. Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest“ und in der naturräumlichen Landschaftseinheit „Westerholter Geest“. Eine relativ dichte Besiedlung und eine landwirtschaftliche Nutzung sind kennzeichnend für die Region. Es sind sowohl geschlossene Siedlungsbereiche als auch eine Vielzahl von Einzelgehöften zu finden.

Das Relief wird als leicht wellig eingestuft. In den höheren Lagen der Geest hebt sich das Gelände bis zu über 6 m ü. NN und flacht bis zu 2,5 m ü. NN im Übergang zu den Marschen ab.

Das Landschaftsbild prägende Elemente sind eine Vielzahl von Gewässern: kleinere Teiche bis größere, durch den Kiesabbau entstandene Stillgewässer sowie einige kleinere Fließgewässer wie das Sielhammer Tief. Gehölzstrukturen sind linienförmig entlang der Wege, Straßen und Gewässer vorhanden. Ältere Großbaumbestände sind überwiegend in den Siedlungsbereichen und an den alten Bauernhöfen zu finden.

In der gesamten Landschaftseinheit sind die naturraumtypischen Wallhecken vorhanden. Deutliche Schwerpunkte bilden die Wallheckenbereiche südlich der Linie Nenndorf - Westerholt und zwischen Ochtersum und Barkholt.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen bei ca. 2,0 m bis 3,80 m ü. NN mit einem Gefälle Richtung Südosten.

Als potenziell natürliche Vegetation würde sich auf den vorherrschenden Gley-Podsol-Böden wahrscheinlich ein feuchter Eichen-Buchenwald entwickeln.

#### **14.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

##### **14.4.1. Luft / Klima / Lärm**

###### Bestand:

Das Untersuchungsgebiet liegt in einer feuchtgemäßigten Klimazone, die durch den Einfluss der Nordsee geprägt wird. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen den Sommer- und Wintermonaten bei. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,1 °C, die mittlere Sommertemperatur bei 13,6 °C und die mittlere Wintertemperatur bei 4,5 °C.

Die Niederschlagsmenge liegt im Jahr bei 796 mm und die Verdunstung bei 593 mm. Die klimatische Wasserbilanz beträgt 284 mm im Jahr.

Das Lokalklima ist durch die Vegetation geprägt. Aufgrund eines relativ geringeren Versiegelungsgrades und der Lage am Ortsrand verfügt das Gebiet über ein gutes Regenerationspotenzial für die Luft.

Die Lärmsituation im Plangebiet ist vorwiegend durch die L 7 (Auricher Straße) geprägt. Ebenso werden die Immissionswerte durch den KFZ-Verkehr auf der L 7 und dem Terheider Weg beeinflusst. Genaue Luftuntersuchungen oder schalltechnische Gutachten liegen bislang nicht vor.

Nicht ausgeschlossen sind zeitweilige Immissionen (Feinstaub, NO<sub>x</sub> und Geruchsimmissionen) von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen. Ein Geruchsimmissionsgutachten wurde nicht beauftragt.

###### Auswirkungen der Planung:

In Folge der Bebauung ist allgemein davon auszugehen, dass im Plangebiet der Verkehr und die damit verbundenen Staub-, Abgas- und Lärmemissionen ansteigen. Eine besondere Beeinträchtigung des Schutzgutes wird in der zeitbegrenzten Bauphase erfolgen. Nach der Bebauung ist mit einer geringfügigen Änderung der Luftzirkulation zu rechnen.

Nach der Flächenversiegelung ist zwar eine Änderung der Verdunstungsrate in dem Gebiet zu erwarten, diese Änderung wird aber nur mikroklimatisch wirksam.



Die neue Flächennutzung wird zum Anstieg des Verkehrs und damit verbundener Abgasemissionen im Geltungsbereich führen. Auf Grund der geringen Gebietsgröße werden hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

#### **14.4.2. Boden**

##### Bestand:

Nach den Bodenkarten des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) liegt das Plangebiet auf Mittlerem Gley-Podsol, welcher durch fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen entstanden ist.

Die Bodenfruchtbarkeit wird als gering eingestuft. Altlasten oder potentiell sulfatsaure Böden sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht im Suchraum für schutzwürdige Böden. Nordöstlich des Terheider Weges befinden sich Plaggenesch-Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung.

##### Auswirkungen der Planung:

Die Beeinträchtigung des Bodens ist hauptsächlich durch die Versiegelung gegeben. Die Planung ermöglicht eine Versiegelung von bisher privat genutzten Flächen mit dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den betroffenen Bereichen. Auch die Archivfunktion des Bodens geht in den Bereichen unwiderruflich verloren.

Im Sondergebiet ist eine Überbaubarkeit mit Hauptgebäuden von 60 % festgelegt, mit Nebenanlagen ist eine Überbaubarkeit von insgesamt 80 % zulässig. Die zulässige Gesamtneuversiegelung liegt bei 6.074 m<sup>2</sup>.

Die Gefahr der Bodenverschmutzung während des Baus des geplanten Gebäudes und der Außenflächen ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden.

Der Abtransport des Bodenabtrags und die ordnungsgemäße Entsorgung während der Bauarbeiten müssen im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Die Versiegelung ist als wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu bewerten. Eine Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig.

#### **14.4.3. Grundwasser und Oberflächengewässer**

##### Bestand:

Die Grundwasseroberfläche steht nach dem Nibis-Kartenserver bei >1 bis 5 m über NN. Die Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei >350 – 400 mm/a. Ein kleiner Teil im Nordwesten weist eine Grundwasserneubildungsrate von >200 – 250 mm/a auf. Im Südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt sie bei >150 – 200 mm/a.

Die Entnahmebedingungen für Trinkwasser sind sehr gut, jedoch findet derzeit keine Trinkwassergewinnung statt.

Das Sielhammer Tief bildet den Hauptvorfluter und ist ein Gewässer II. Ordnung. Für eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung muss ein Abstand mit einem 10 m breiten Räumstreifen eingehalten werden.

Auswirkungen der Planung:

Die infolge der Planung ermöglichte Oberflächenversiegelung unterbindet in den betroffenen Bereichen eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und beeinträchtigt damit die Grundwasserneubildung. Aufgrund des engen Zusammenhangs mit den Bodenfunktionen wird diese Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts zusammen mit der des Bodens kompensiert.

Es besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung während der Bauphase aufgrund der Beseitigung oder Verminderung der schützenden Grundwasserüberdeckung, insbesondere der belebten Bodenschicht, Lagerung von wassergefährdender Stoffe und Nutzung und Wartung der Baumaschinen. Auch langfristig ist bei nicht sachgerechter Nutzung der Flächen, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Unfälle eine Gefährdung des Grundwassers gegeben.

Im Vorfeld der Planung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Durch den Einbau von Unterflutbehältern mit entsprechender Belastungsklasse und Auftriebssicherheit soll die Regenrückhaltung im Gebiet gewährleistet werden. Das anfallende Oberflächenwasser kann so in den Unterflutbehälter unterhalb der Parkplatzfläche gesammelt werden und nach einer Regenwasserbehandlung gedrosselt abgeleitet werden. Beeinträchtigungen des Sielhammer Tiefs im Hinblick auf Periodizität, Wasserqualität und Überflutungsgefährdungen werden so vermieden.

#### **14.4.4. Biotopstrukturen**

Bestand:

Im Norden befindet sich ein Gehölz, das sich aus vorwiegend Birken und einzelnen Exemplaren von Eichen, Buchen, Erlen und Ahorn zusammensetzt. Unter den Bäumen findet sich keine typische Krautschicht, sondern ein aufgeräumter Scherrasen. Die Bäume gruppieren sich um die versiegelte Fläche. Potentielle Höhlenbäume konnten erfasst werden.

Die zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden sind unbewohnt. Eingeschlagene Scheiben, offene Fenster und bewachsene Flächen deuten auf einen längeren Leerstand hin. Auf dem ehemaligen Gartenbereich hat sich eine Ruderalflur entwickelt.

Auf dem südlichen Bereich der Ruderalflur konnte zum Zeitpunkt der Begehung vereinzelt ein junger Gehölzaufwuchs vorwiegend von Hasel und Robinie festgestellt werden. Weitere Arten wie Ampfer, Knöterich, Hopfen und Binsen prägen das Gebiet. Im Südosten ist ein großer Bereich mit Brombeeren bewachsen. Es wurden einige Pflanzen des Riesen-Bärenklaus am Ufer des Sielhammer Tiefs erfasst.

Entlang der Auricher Straße befindet sich eine Baumreihe aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und zwei Lärchen.

Das Sielhammer Tief und der Straßenseitengraben an der Auricher Straße werden als vegetationsarme Gräben eingestuft, da sie zwar dauerhaft Wasser führen, aber keine Wasservegetation vorhanden ist. Ufervegetation ist vorhanden. Oberhalb der Böschung befindet sich eine halbruderaler Gras- und Staudenflur, ebenso wie beidseitig des Terheider Weges. Im östlich verlaufenden Graben konnte zum Aufnahmezeitpunkt kein Wasserstand festgestellt werden, es handelt sich somit um eine halbruderaler Staudenflur feuchter Standorte.

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im September 2020 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.<sup>8</sup>

#### Tierwelt:

Während der Begehung des Geländes konnten folgende Vogelarten beobachtet werden: Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Bachstelzen (*Motacilla alba*) und Kohlmeisen (*Parus major*).

Gehölbewohnende Vögel können im Gebiet vorkommen. Im nördlich des Plangebiets gelegenen Feldgehölz konnten einzelne kleine Höhlen erfasst werden. Die Baumreihe entlang der Auricher Straße wird stark durch den Verkehr beeinflusst.

Die leerstehenden Gebäude können mögliche Quartiere für Brutvögel und Fledermäuse bieten. Sowohl einzelne lose Dachziegel, als auch eine fehlende Verkleidung einer Garagenwand sowie offen stehende Fenster und Türen bieten Möglichkeiten in die Gebäude einzudringen.

#### Auswirkungen der Planung:

Die großflächige Versiegelung der Fläche führt zu dem Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Ruderalflächen und aufkommenden Sukzessionsgehölze gehen durch die Planung verloren.

Die Ausbreitung von Neophyten wie dem Riesen-Bärenklau (*Heracleum giganteum*) wird durch die Nutzungsänderung gestoppt.

Möglicherweise können Quartiere von Fledermäusen und Brutvögeln beim Abriss der Wohn- und Nebengebäude verloren gehen. Ebenso können die vorhandenen Ansammlungen von gerodeten Gehölzteilen Tieren Schutz und Lebensraum bieten und infolge der Planung zerstört werden.

Die Herstellung einer Zufahrt führt zum Verlust von voraussichtlich sieben Bäumen entlang der Auricher Straße. Es handelt sich um zwei Lärchen mit Stammdurchmessern von 0,2 m und 0,3 m. Die Laubbäume haben Stammdurchmesser von 0,3 m (zwei Erlen und eine Eiche), 0,4 m (ein Ahorn) und 0,8 m (eine Eiche).

---

<sup>8</sup> Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. - Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Hannover

Des Weiteren wird die im Norden vorhandene Baumgruppe nicht bestehen bleiben.

Der vorhandene Graben entlang der Auricher Straße wird durch die neue Zufahrt und die verbreiterte Einfahrt des Terheider Weges durchbrochen und entsprechend verrohrt. Es gehen 39 m der Grabenlänge verloren. Die vorhandenen drei Verrohungen von insgesamt 22 m werden aufgehoben, sodass der Graben insgesamt auf einer Strecke von 17 m entfällt bzw. nicht oberirdisch geführt wird (siehe Abbildung).

Der Verlust an Biotopen ist im Rahmen der Bebauungsplanung auszugleichen.

Ein unverbaubarer Uferbereich von 10 m Breite ist festgesetzt, um die Erhaltung eines Gewässerrandbereichs des Sielhammer Tiefs sicherzustellen.

*Abb.: Ausschnitt aus Lageplan mit Verkehrsführung*



#### **14.4.5. Landschaftsbild**

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt am Ortsrand zwischen den Straßen L7 (Auricher Straße) und dem Terheider Weg. Die Baumreihe entlang der Auricher Straße sowie die Gehölzgruppe im Norden wertet das Landschaftsbild auf.

Westlich der Auricher Straße befinden sich Gewerbe sowie Wohnbauflächen. Eine Neubausiedlung im Westen des Plangebiets führt zu einer Verschiebung des Siedlungsrandes Richtung Süden. Südlich des Sielhammer Tiefs und östlich des Terheider Weges befinden sich intensiv als Weidestandorte genutzte Grundlandflächen sowie einzelne Gehölzbestände.

##### Auswirkungen der Planung:

Grundsätzlich stellt jede neue Bebauung und Versiegelung freier Flächen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch das geplante Vorhaben wird das Erlebnis der bebauungsfreien Kulturlandschaft weiter nach Süden „verdrängt“.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und die L 7 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festzustellen.

**14.4.6. Mensch**

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind gesundheitliche Aspekte sowie solche, die im Zusammenhang mit der Erholung stehen, von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind daher Auswirkungen durch Lärm, Gerüche und andere Immissionen sowie die Aspekte Erholungsfunktion und Wohnqualität zu untersuchen. Der Aspekt der Erholung steht wiederum in engem Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft.

Auf der westlichen Seite der „Auricher Straße“ (L 7) befinden sich Wohnhäuser, die durch den Lärm und die Immissionen des Kfz-Verkehrs auf der L 7 beeinflusst werden. Die mit dem geplanten Einzelhandel einhergehende Lärmimmission wird noch gutachterlich untersucht werden.

Mit einer starken Zunahme des Verkehrs ist nicht zu rechnen.

Die Wohnhäuser auf dem Plangebiet sind nicht mehr bewohnt, sodass ein Abriss keine negativen Auswirkungen darstellt.

**14.4.7. Sach- und Kulturgüter**

Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**14.4.8. Wechselwirkungen**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind im Zuge der Umweltprüfung ebenfalls zu betrachten.

In den oben dargestellten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden diese Wechselwirkungen bereits berücksichtigt. Im Folgenden werden die im Plangebiet wesentlichen Wechselwirkungen und resultierende Beeinträchtigungen nochmals in tabellarischer Form zusammengestellt.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
<b>Klima/ Luft/ Lärm</b>	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung		
<b>Boden</b>	Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung durch versiegelte Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung

		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung, Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
		Oberflächengewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Lebensraumes für die Pflanzen und Tiere; hierdurch Auswirkung auf das Landschaftsbild
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und Verlust der Vegetation
<b>Grundwasser</b>	Verringerung der Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer	geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer
<b>Oberflächengewässer</b>	geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer	Pflanzen- und Tierwelt	Verlagerung von Lebensräumen
<b>Pflanzen- und Tierwelt, Biologische Vielfalt</b>	Beseitigung der Vegetationsfläche	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Beseitigung der Vegetationsflächen
<b>Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	Mensch	lokale Beeinträchtigung der Lebensqualität
<b>Mensch</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---	---	---

#### 14.5. Gefährdungslage infolge von Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Das Plangebiet weist gegenüber den angrenzenden Siedlungsbereichen und landwirtschaftlich genutzten Bereichen keine besonderen Auffälligkeiten oder Gefährdungen durch Katastrophen oder den Klimawandel auf.

Das Sielhammer Tief ist an das Gewässernetz angebunden und fungiert als Hauptvorfluter. Ein Anstieg des Wasserstandes, beispielsweise durch erhebliche Niederschläge oder eine Katastrophe im Bereich des Küstenschutzes, führt zu einer gleichmäßigen Überflutung aller Bereiche entlang des Sielhammer Tiefs. Das Plangebiet weist aufgrund der Höhenlage keine besondere Gefährdung auf.

Eine Gefahr besteht durch die Verunreinigung des Wassers durch wassergefährdende Stoffe. Diese Gefährdung ist in allen größeren Gewässern gegeben. Eine besondere Gefährdung durch die vorliegende Planung ist nicht zu erkennen.

#### **14.6. Kumulative Auswirkungen**

Eine kumulierende Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt besteht durch die Erweiterung der überbauten Flächen und somit der Überbauung der freien Landschaft weiter nach Südosten.

Da die betroffenen natürlichen Ressourcen (Boden, Biotope) im Plangebiet keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen und keine Umweltprobleme bekannt sind, die durch die Planung verschärft werden könnten, sind keine erheblichen Auswirkungen durch diese kumulierende Wirkung zu erwarten.

Die Beeinträchtigung der natürlichen Ressourcen in Folge der Planung wird zum einen durch die Festsetzungen des B-Planes vermindert. Zu anderem lassen sich die Beeinträchtigungen durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensieren.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen.

#### **14.7. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanung**

Das Plangebiet würde ohne die vorliegende Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich im nördlichen Teil weiter als gemischte Baufläche genutzt werden und im südlichen Teil weiterhin brachliegen.

#### **14.8. Anderweitige Planungsalternativen**

Aufgrund von Größe und Zuschnitt des Plangebiets kommen Baukonzepte, die sich von der vorliegenden Planung wesentlich unterscheiden, nicht in Frage. Die hohe bauliche Ausnutzung vermeidet die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle und ist daher im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden von Vorteil. Insofern wurden keine detaillierten Alternativplanungen ausgearbeitet.

#### **14.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet**

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

#### **14.10. Zusätzliche Angaben**

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten.

Angaben zum Monitoring der Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensschritt ergänzt.

#### **14.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Westerholt beabsichtigt die Festsetzung eines Sondergebiets für die Erweiterung und Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi innerhalb des Hauptortes. Die vorgesehene Fläche liegt am südöstlichen Rand der Ortslage und grenzt im Süden ans Sielhammer Tief, im Westen an die Auricher Straße (L 7) und im Osten an den Terheider Weg. Im zentralen Teil sind zwei bebaute Grundstücke vorhanden, deren Gebäude Leerstehen. Der nördliche Teil ist von einem Gehölz mit einem kleinen Rastplatz bestanden, für den südlichen Teil besteht aktuell keine Nutzung (Brachland).

Die Umsetzung der Planung bringt unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft v. a. durch Beseitigung der gegenwärtig vorhandenen Vegetationsbestände und umfangreiche Oberflächenversiegelung mit sich. Die Fläche des Sondergebiets beträgt rund 7.600 m<sup>2</sup>. Es wird eine Versiegelung von insgesamt 80 % dieser Fläche zugelassen. Entlang des Sielhammer Tiefs wird ein Räumstreifen von 10 m Breite von jeglicher Versiegelung freigehalten. Im Bestand vorhandene Gewässer werden auf einer Fläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> nachrichtlich in die Planung übernommen. Für die mit dem Vorhaben verbundenen Um- und Ausbaumaßnahmen an den o. g. Straßen werden rund 3.000 m<sup>2</sup> als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Insofern werden zum nächsten Verfahrensschritt externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und gesichert.

### **15. Eingriffsregelung**

Die Grundlagen für die Bewertung und den Umgang mit erheblichen Umweltauswirkungen sind in Kap. 3 (§§ 13-19) des BNatSchG dargelegt. Der wichtigste Grundsatz hier ist, erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 13, 15 BNatSchG).



Die durch die Planung entstehenden unvermeidbaren Eingriffe und die Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

#### **15.1. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“<sup>9</sup> vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

---

<sup>9</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

<b>Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	700	3	2100
Sonstiger Vegetationsarmer Graben (FGZ)	130	2	260
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)	5163	3	15489
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	908	3	2724
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	2551	3	7653
Artenreicher Scherrasen (GRR)	382	1	382
Einzelhaus / Nebengebäude (OE)	392	0	0
Straße (OVS)	1289	0	0
Baumreihe d. Siedlungsbereichs (HEA)*	336	3	1008
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11515</b>		<b>29616</b>

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße, m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Sondergebiet, versiegelbar	6074	0	0
Sondergebiet, nicht versiegelbar	650	1	650
Verkehrsflächen (OVW)	2344	0	0
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	834	2	1668
Räumufer / Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	1501	3	4503
Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)	112	3	336
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11515</b>		<b>7157</b>

<b>Eingriffsbilanz</b>		
Bestand	11515	29616
Planung	11515	7157
<b>Kompensationsdefizit</b>		<b>22459</b>

\* Die Baumreihe wird zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche berechnet. Der Flächenwert wird dem der Grundfläche zugezählt. Die Bewertung erfolgt in Entsprechung zum Biotoptyp HSE. Die Flächenangabe ist informativ und wird nicht zur Gesamtfläche addiert.

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von **22.459 Flächenwerteinheiten**, bezogen auf m<sup>2</sup> oder 2,25 Flächenwerteinheiten bezogen auf Hektar. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## 15.2. Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Daher wird der ermittelte Kompensationsbedarf durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Im weiteren Verfahrensschritt werden die Angaben der Kompensation zum Ausgleich des bestehenden Kompensationsbedarfs ergänzt.

## 16. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

### 16.1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen des Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“<sup>10</sup> soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

### 16.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Die nächstliegenden Gebiete des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind das FFH-Gebiet 006 (2410-301) „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“, das gleichzeitig auch das EU-Vogelschutzgebiet V05 (DE2410-401) „Ewiges Meer“ ist. Das Schutzgebiet liegt ca. 4,0 km südlich des Plangebietes.

Bei dem **FFH-Gebiet 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“** handelt es sich um den größten dystrophen Moorsee Niedersachsens und ein bedeutendes Hochmoor der Ostfriesischen Geest mit Relikten von Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen. Es handelt sich überwiegend um einen degenerierten Hochmoorkomplex mit eingestreuten Moorseen und randlichen Grünlandbereichen (darin kleinflächig Pfeifengraswiesen) und sekundären Birken-Moorwäldern.

Die Gefährdung des Gebietes geht von Torfabbau und Entwässerung, in den Randzonen z.T. auch von intensiver Landwirtschaft aus.<sup>11</sup>

Als **Vogelschutzgebiet 05 „Ewiges Meer“** ist das Gebiet nach dem Dümmer der bedeutendste Brutplatz der Trauerseeschwalbe in Niedersachsen (hier natürliche Brutplätze auf Bentgrasbulten). Daneben existieren Vorkommen von Arten der Halboffenlandschaft in den Randbereichen (Neuntöter). Weitere hier vorkommende Arten sind Feldlerche, Krickente, Stockente, Reiherente, Baumfalke, Bekassine, Großer Brachvogel, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Kiebitz (alle als Brutvögel).

---

<sup>10</sup> Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

<sup>11</sup> Standarddatenbögen / Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete:  
[https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH)

Eine Gefährdung der Schutzzwecke im Gebiet geht von Entwässerung in den Randbereichen, Wasserstandsabsenkung, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Zunahme von Störungen, Verbuschung und Eutrophierung aus.<sup>12</sup>

### **16.3. Prüfung der Verträglichkeit**

Bei einer Überprüfung der Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit den Schutzzielen des Schutzkomplexes Ewiges Meer sind zum ersten die Wirkfaktoren zu ermitteln und zu bewerten, die das Schutzgebiet beeinträchtigen könnten:

- Eine direkte Flächeninanspruchnahme des FFH-Gebietes oder des Vogelschutzgebietes ist nicht gegeben.
- Luft- und Lärmimmissionen, die in das Schutzgebiet hineinreichen, werden nicht erzeugt.
- Der Moorkörper, der innerhalb der Schutzgebiete liegt, wird nicht berührt.
- Eine Beeinflussung der Schutzgebiete über das Grundwasser oder über Oberflächengewässer findet nicht statt.

Zu den weiteren Natura-2000-Gebieten wie

- **FFH-Gebiet 183 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“**,
- **FFH-Gebiet 177 „Ochsenweide, Schafhauser Wald und Feuchtwiesen bei E-sens“**,
- **EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und E-sens“**

beträgt die Entfernung über 5 km. Hier sind keine Wirkfaktoren der Planung zu erkennen, die in diese Schutzgebiete hineinreichen könnten. Somit ist auch eine Beeinträchtigung dieser nicht zu befürchten.

## **17. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

### **17.1. Rechtliche Grundlagen**

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

Hiernach 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

---

<sup>12</sup> Standarddatenbögen / Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete:

[https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-VS](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-VS)

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,
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 kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

## **17.2. Prüfungsrelevante Arten**

Im Vorfeld der Planung wurden keine eigenständigen faunistischen oder floristischen Kartierungen durchgeführt. Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den

weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht. Demnach können folgende Arten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie hinsichtlich der geografischen Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes im Geltungsbereich vorkommen:

- Breitflügelfledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Flughautfledermaus,
- Abendsegler

Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse sind typische Gebäudefledermäuse, sie könnten in der Umgebung des Planungsbereiches vor allem in den älteren Gebäuden Quartiere beziehen. Die Flughautfledermäuse und Abendsegler dagegen beziehen gerne Baumhöhlen oder Stammspalten in Wäldern, Parkanlagen oder anderen Gehölzbeständen mit altem Baumbestand. Daher sind Quartiere dieser Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind im Verfahrensgebiet lebende Vogelarten zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind zu beachten:

- Bodenbrüter,
- gehölbewohnende Vögel.

Ein Vorkommen empfindlicher Wiesenvögel wird auf der Fläche aufgrund der Lage in direkter Nähe von bebauten Bereichen und der Straße nicht erwartet. Das Vorkommen von kronenbrütenden Vögeln ist überwiegend in Großgehölzen anzunehmen. Nischen- und Höhlenbrüter können sowohl in Baumhöhlen und Stammspalten sowie an und in Gebäuden brüten.

### 17.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

#### Verbot 1

*Es ist verboten, 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.*

Grundsätzlich sind Maßnahmen, von denen Brutvögel betroffen sein könnten, außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar durchzuführen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass keine Vögel in den beeinträchtigten Strukturen brüten.

#### Verbot 2

*Es ist verboten, 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.*

Die Baumaßnahmen sollen außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Somit findet keine direkte Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit statt. Störungen des Brutgeschäfts sind auch durch Lärm und Anwesenheit der Menschen bei der Baumaßnahme denkbar. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass das Plangebiet bereits durch die Anwesenheit von Menschen, landwirtschaftliche Tätigkeit und Straßenverkehr vorgeprägt ist, sodass die Störanfälligkeit der vorhandenen Avifauna ohnehin gering ist.

Da die Baumaßnahmen nur begrenzte Zeit dauern, sind keine längerfristigen Störungen zu erwarten.

Eine Störung von Fledermäusen durch die Bautätigkeit ist ebenfalls nicht zu erkennen, da zur Jagdzeit der Fledermäuse die Bautätigkeiten ruhen.

### **Verbot 3**

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit immer wieder genutzt werden (z. B. alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen sind diese auf das Vorhandensein von Höhlungen, Fledermausquartiere usw. zu überprüfen.

Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

### **Verbot 4**

*Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet wurde nicht festgestellt.

## **18. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß UVPG**

Das vorliegend geplante Vorhaben fällt unter Punkt 18.6 der Anlage 1 zum UVPG (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>). Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Das NUVPG trifft hierzu keine vom Landesrecht abweichenden Regelungen.

Eine Dokumentation der notwendigen Vorprüfung mit Abgabe einer Einschätzung zur Erforderlichkeit einer UVP wird in den Unterlagen zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

## **19. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte .....

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 des Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ 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 Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ als Satzung beschlossen.

## **20. Zusammenfassende Erklärung**

*(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*



Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 08.10.2020

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

i.A. M.Sc. Linda Auping

T:\Westerholt\11025\_P\_BP\_Einzelhandel Terheider\_Weg\05\_B-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrundung\2020\_10\_08\_11025\_begr\_bp\_v.docx