

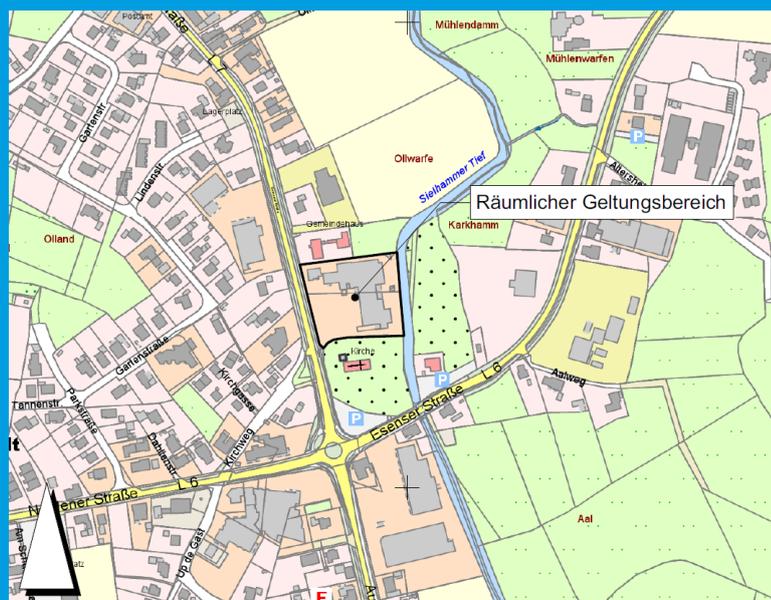


# BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „DORNUMER STRAÙE“, 1. ÄNDERUNG Begründung (Entwurf)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 11025 | 06.04.2021



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.4.	Verfahren .....	6
<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 .....	10
4.3.	Landschaftsplanung.....	11
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	11
<b>5.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>12</b>
6.1.	Nutzung und Bebauung .....	12
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 Einzelhandel.....	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
7.3.	Bauweise .....	16
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
7.5.	Garagen und Nebengebäude .....	17
7.6.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	17
7.7.	Private Grünfläche .....	17
7.8.	Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern .....	17
7.9.	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	17
<b>8.</b>	<b>Westerholter Liste</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>

9.1.	Räumuferstreifen .....	18
9.2.	Gewässerrandstreifen .....	18
<b>10.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>18</b>
11.1.	Verkehrliche Erschließung .....	18
11.2.	Ver- und Entsorgung .....	18
11.2.1.	Leitungen .....	18
11.2.2.	Abfallwirtschaft .....	18
11.3.	Löschwasser .....	19
<b>12.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>19</b>
14.1.	Bestand .....	19
14.2.	Auswirkungen .....	20
14.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet ....	20
<b>15.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>21</b>
15.1.	Rechtliche Grundlagen .....	21
15.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete .....	21
15.3.	Prüfung der Verträglichkeit .....	22
<b>16.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>23</b>
16.1.	Rechtliche Grundlagen .....	23
16.2.	Prüfungsrelevante Arten .....	24
16.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße .....	25
<b>17.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>25</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. Diese Bauleitplanungen erfolgen parallel in Form der Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ sowie des Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“.

Der Landkreis Wittmund als zuständige Behörde der Raumordnung erhebt nach Einholung eines entsprechenden Fachgutachtens keine grundsätzlichen Einwände gegen dieses Vorhaben, da städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung durch absatzwirtschaftliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Gleichwohl wird im Gutachten empfohlen, nahversorgungsrelevante Sortimente am künftigen Altstandort des Aldi-Marktes an der L 7 „Dornumer Straße“ auszuschließen. Der Landkreis Wittmund weist darauf hin, dass sich die Gemeinde Westerholt im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot des Landes-Raumordnungsprogrammes durch die Erweiterung des Aldi-Marktes im Grenzbereich bewegt. Es wurde der Gemeinde und der Samtgemeinde daher nahegelegt, eine Nachnutzung des Altstandorts für das Angebot von Sortimenten des periodischen Bedarfs möglichst über eine Bauleitplanung oder über entsprechende planergänzende Vereinbarungen verbindlich auszuschließen.

Die Gemeinde Westerholt und die Samtgemeinde Holtriem kommen mit der vorliegenden Bauleitplanung der Aufforderung des Landkreises nach.

## 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. 14 „Dornumer Straße“, 1. Änderung 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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 liegt zentral in der Ortslage Westerholt zwischen der L 7 „Dornumer Straße“ und dem Sielhammer Tief, etwa 90 m nördlich der L 6 „Esenser Straße“.

Er ist rund 0,86 ha groß und umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Westerholt die Flurstücke 146/6, 146/3, 148/4, 148/8 und 148/9.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

### **2.4. Verfahren**

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sein, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige Grundfläche für den vorliegenden Bebauungsplan beträgt rund 6.000 m<sup>2</sup>. Damit ist der Schwellenwert eingehalten. Für den im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ besteht keine Pflicht zur Mitrechnung der dort festgesetzten Grundfläche, da die Planung für den neuen Standort des Aldi-Marktes im Vollverfahren durchgeführt wird.
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht, da es sich nicht um einen Bau oder eine Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens handelt, sondern lediglich um eine Umnutzung des vorhandenen bzw. zulässigen Gebäudebestands.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entfällt.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde Westerholt und die Samtgemeinde Holtrien haben übereinstimmend entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

### **3. Bestandssituation**

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, in dem verschiedene Nutzungen untergebracht sind. Gegenwärtig sind das ein Nonfood-Fachmarkt, ein Fahrradmarkt sowie kleine Filialen einer Bank und einer Bäckerei mit Café inklusive Außensitzplätzen. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird von den gemeinschaftlich genutzten Stellplätzen eingenommen. Das an der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Sielhammer Tief ist ein Gewässer II. Ordnung, dessen Unterhaltung der Sielacht Dornum obliegt. Die westlich angrenzende „Dornumer 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 nach Süden weiter zur Stadt Aurich.

Südlich bzw. östlich benachbart liegen die evangelisch-lutherische Kirche Westerholt und der örtliche Friedhof. Auf den nördlich benachbarten Grundstücken befinden sich Gebäude, die sowohl dem Wohnen dienen als auch von der Kirchengemeinde regelmäßig genutzt werden. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets, jenseits der L 7 „Dornumer Straße“ befinden sich der Altstandort des Lidl-Marktes sowie ein Sonderpostenmarkt.

In der Umgebung des Plangebiets ist entlang der L 7 „Dornumer Straße“ und „Auricher 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“/„Dornumer Straße“ mit der L 6 „Nordener Straße“/„Esenser Straße“. Abseits der Hauptverkehrswege dominiert die Wohnnutzung, außerhalb der Ortslage die Landwirtschaft.

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude sowie die Gebäude am Altstandort des Lidl-Marktes weichen in ihrer Kubatur von der kleinteiligen Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern ab, die für das Ortsbild generell prägend sind. Allerdings sind auch im Plangebiet und am Altstandort des Lidl-Marktes die Außenwände orts- und regionaltypisch mit verklinkerten Außenwänden und symmetrisch-geneigten Dächern gestaltet. Die Gebäude für den großflächigen Einzelhandel im Ortszentrum weisen eine vorwiegend zweckoptimierte Gestaltung (Flachdächer) mit z. T. großen Kubaturen auf.

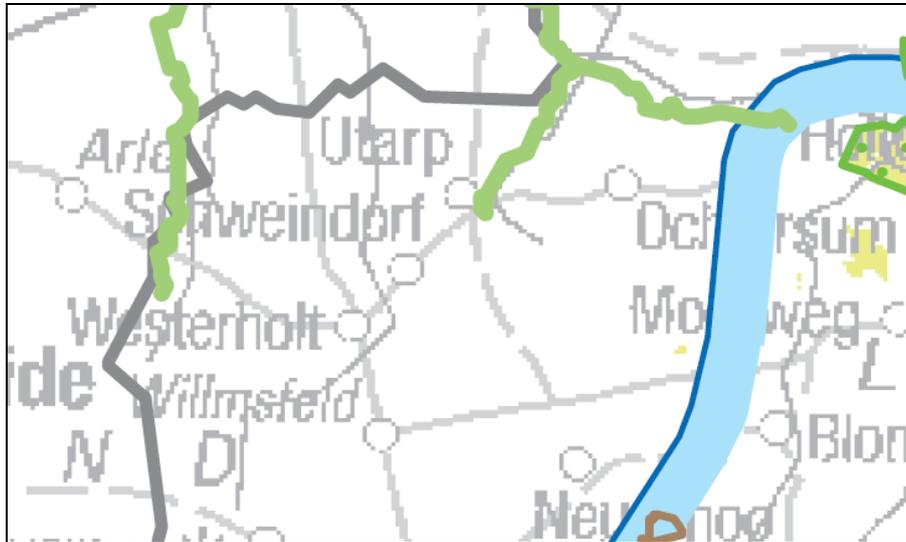
## **4. Planerische Vorgaben**

### **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.

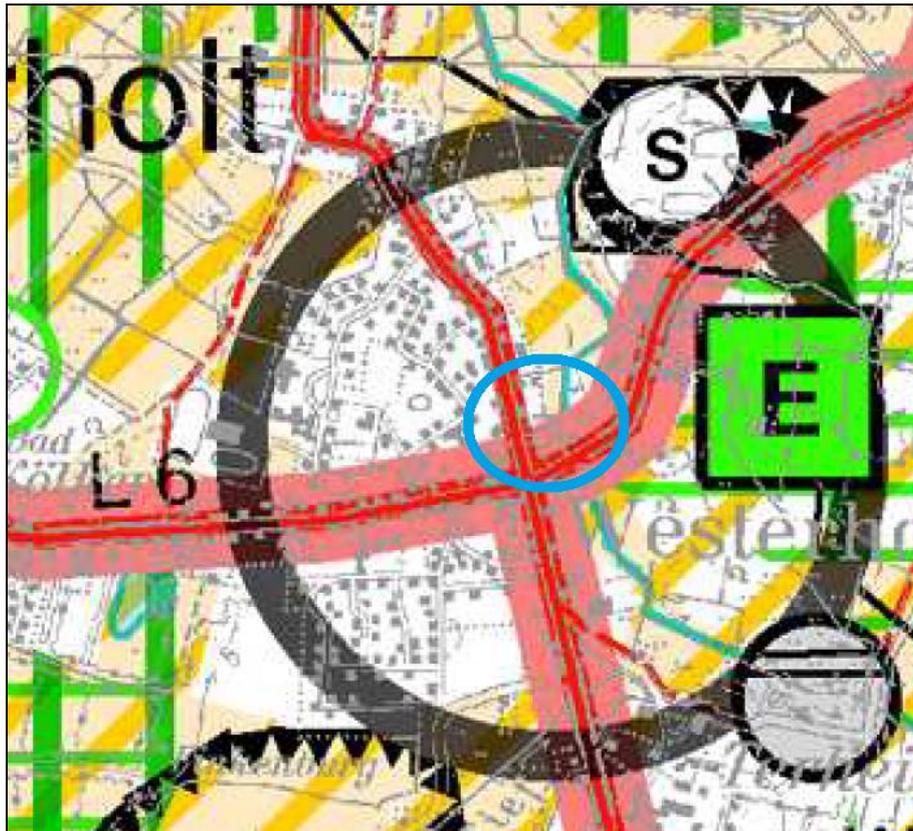
Das RROP legt Westerholt als Grundzentrum fest (Umkreisung). Die Zuweisung der grundzentralen Funktion ist wesentlich auch durch die Lage bedingt. Mit der L 6 und der L 7 kreuzen zwei Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr im Ortszentrum (rote Linien mit hellroter 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 „Dornumer Straße“ erfüllt die o. g. Funktionen für den Verkehr. Östlich des Plangebiets liegt ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Land-

wirtschaft (gelbe Schraffur) und hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials (Flächenfarbe ocker).

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



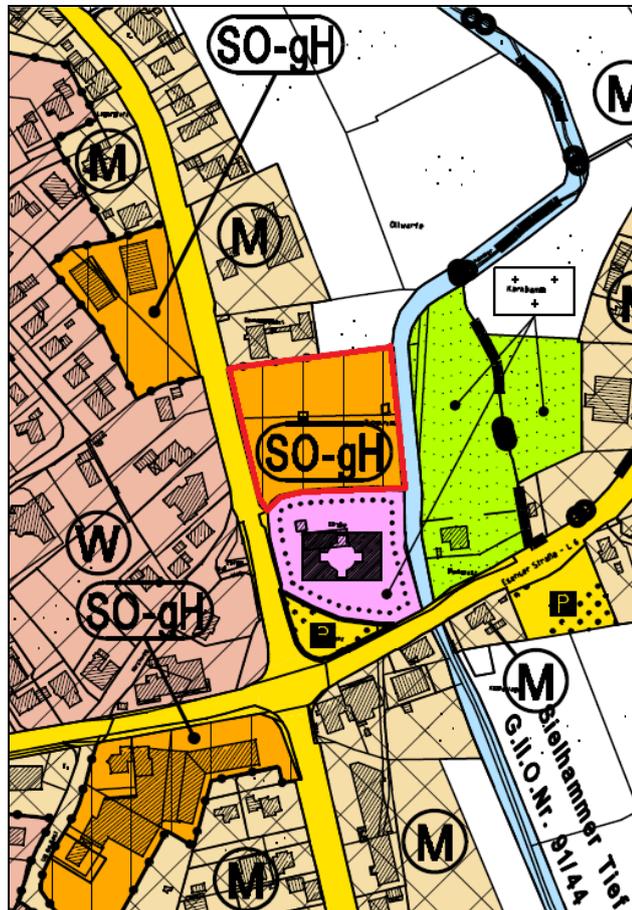
#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt das Plangebiet vollständig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Handelsbetrieb (SO-gH) dar.

Östlich benachbart ist das Sielhammer Tief als Wasserfläche bzw. Gewässer II. Ordnung dargestellt, die Grundstücke von Kirche und Friedhof als Gemeinbedarfsfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Zweckbestimmungen. Die L 7 „Dorner Straße“ ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nördlich grenzen gemischte Bauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft an.

Da sich die vorliegende Planung aus diesen Darstellungen nicht entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan gemäß der gewählten Verfahrensart auf dem Wege der Berichtigung an den neuen Zustand angepasst.

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 dar. Der Baumbestand beim örtlichen Friedhof sowie die Niederung des Sielhammer Tiefs nordöstlich des Plangebiets werden als bedeutsam für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bewertet. Für das an der östlichen Grenze des Plangebiets 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. Zudem soll die Niederung des Sielhammer Tiefs als Geestbachniederung mit Grünlandwirtschaft erhalten und entwickelt werden.

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

#### 4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Dornumer Straße“ wurde im Jahr 1999 rechtswirksam. Er setzt den nördlichen Teil des Plangebiets auf einer Breite von 20 m als Mischge-

biet fest. Den südöstlichen Teil nimmt das Sondergebiet ein, das für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels festgesetzt wurde. Die Gemeinschaftsstellplätze im Südwesten des Plangebiets wurden gesondert festgesetzt. An der östlichen Grenze ist ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der zur Eingrünung des Ortsrands sowie zur Freihaltung eines 6 m breiten Räumuferstreifens am Sielhammer Tief dient.

## **5. Ziele der Planung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ 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.

Das Weiterbestehen von Bauplanungsrecht für die Ansiedlung eines großflächigen Handelsbetriebs an dieser Stelle entspräche nicht den Vorgaben von Landes- und Regionalplanung. Um dies entsprechend zu regeln, ist wie eingangs erläutert eine Überplanung des künftigen Altstandorts notwendig. Dies muss parallel zur planerischen Vorbereitung des neuen Standorts geschehen, damit die Summe der Verkaufsflächen aller großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde das raumordnerisch verträgliche Maß zu keiner Zeit übersteigt.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Sie darf weder zurückgestellt werden noch ganz unterbleiben.

## **6. Städtebauliches Konzept**

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

Der überwiegende Teil des Plangebiets soll in erster Linie der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dienen. Im Unterschied zum ursprünglichen Bebauungsplan sind keine Wohnnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften mehr vorgesehen, da der Standort und die lokale Infrastruktur für den Einzelhandel ideal geeignet sind und dieses Potenzial weitgehend ausgeschöpft werden soll. Dies beinhaltet gegenwärtig die Erweiterungsabsichten des Nonfood-Fachmarktes sowie die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes. Gemäß den Vorgaben von Landes- und Regionalplanung sollen keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, die für sich die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Durch die Konzentration mehrerer Betriebe an einem Standort ist eine sog. Agglomeration gegeben, was in der Planung zu berücksichtigen ist (vgl. nachfolgendes Kap. 6.2). In diesem Rahmen wurde auch eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse erstellt.<sup>1</sup>

Durch diese Konzentration der Einzelhandelsansiedlung wird südliche Teil des Plangebiets für Einrichtungen des Gemeindelebens verfügbar. Er eignet sich durch die zentrale Lage und die Nachbarschaft zur Kirche sehr gut hierfür.

---

<sup>1</sup> Dr. Lademann & Partner (2020): Die Ortsmitte von Westerholt als Standort für Fachmärkte. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens. - Hamburg, 22.12.2020

Da keine Wohnnutzungen geplant sind, müssen keine Schutzmaßnahmen gegen den von der L 7 „Dornumer Straße“ ausgehenden Verkehrslärm vorgesehen werden. Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen werden infolge der vorliegenden Planung voraussichtlich nicht über das bisherige Ausmaß hinausgehen. Die bisherige Nutzung für den großflächigen Einzelhandel hat zu keinen Konflikten geführt. Insofern sind auch hier keine Überlegungen im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen anzustellen.

Der Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebiets wird unverändert beibehalten, da es sich hier um den Räumstreifen entlang des Sielhammer Tiefs handelt, der von Bebauung freigehalten werden muss.

## **6.2. 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)
- **Beeinträchtigungsverbot** (EHG darf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, d. h. die Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungsstandorte und die Gewährleistung verbrauchernaher Versorgung nicht beeinträchtigen)

### Kongruenzgebot

Im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wurden die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich ihres Einzugsgebietes und der Umsatzverteilung untersucht. Dies hat ergeben, dass eine funktional richtige Zuordnung zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Gemeinde Westerholt besteht. Durchschnittlich 89 % des Umsatzes werden aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich generiert. Damit wird der 70 : 30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot entsprochen.<sup>2</sup> Im Bebauungsplan sind insofern nur wenige Regelungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen zu treffen (vgl. Kap. 7.1).

### Konzentrationsgebot

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Westerholt.

---

<sup>2</sup> Dr. Lademann & Partner (2020): Die Ortsmitte von Westerholt als Standort für Fachmärkte. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens. - Hamburg, 22.12.2020, S. 34 f

### 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. Diese definiert den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Das Gebiet der vorliegenden Planung befindetet innerhalb dieses Bereichs, womit das Integrationsgebot erfüllt ist.

In der genannten Fassung der Leitlinie ist die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahre im Hinblick auf den Einzelhandel bis zur aktuell geplanten Verlagerung des Aldi-Marktes allerdings nicht berücksichtigt.

Daher prüfen Gemeinde und Samtgemeinde in Abstimmung mit dem Landkreis Wittmund derzeit, inwieweit die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs neu zu fassen ist. Die überarbeitete Leitlinie wird vom Landkreis Wittmund spätestens zum Satzungsbeschluss zur vorliegenden Planung sowie zum Bebauungsplan Nr. 28 vorgelegt und von den kommunalen Gremien zustimmend beschlossen werden.

### Abstimmungsgebot

Seit 2003 arbeiten alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland 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 die geplante Inanspruchnahme des neuen Standorts für den Aldi-Markt die in der Einzelhandelskooperation für ein Grundzentrum festgelegte Grenze für Discoun-ter 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 Land-

---

<sup>3</sup> vgl. Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung 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

kreis 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 wurde durch Samtgemeinde und Gemeinde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bauungsplan Nr. 28 Gebrauch gemacht. Dies hatte zum Ergebnis, dass ein Moderationsverfahren eingeleitet wurde. In diesem Rahmen wird auch die vorliegende Überplanung des Altstandortes des Aldi-Marktes behandelt. Hierfür lagen die jeweiligen Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalysen sowohl für die vorliegende Planung als auch die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 28 vor.

Das Moderationsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse werden nach der öffentlichen Auslegung der anhängigen Bauleitplanungen in die Begründungen eingearbeitet.

#### Beeinträchtungsverbot

Im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wurde eine Wirkungsprognose erstellt, um zu überprüfen, ob es infolge der Umsetzung der vorliegenden Planung zu Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann. Dies wurde anhand von zu erwartenden Umsatzumverteilungen untersucht und hatte zum Ergebnis, dass städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.<sup>5</sup> Damit entspricht die vorliegende Planung auch dem Beeinträchtungsverbot.

## **7. Inhalt des Bauungsplans**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel**

Die angestrebte konzentrierte Ansiedlung von kleineren Einzelhandelsbetrieben ist durch den Effekt der Agglomeration als großflächiges Einzelhandelsvorhaben anzusehen, das als solches gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist. Die Festsetzung eines Kerngebiets kommt aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Typik Westerholts als Kleinstadt im ländlichen Raum nicht infrage. Insofern wird ein Sondergebiet mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Da im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse festgestellt wurde, dass die Agglomeration mehrerer kleinerer Einzelhandelsbetriebe dem Kongruenzgebot entspricht (vgl. Kap. 6.2), wird lediglich die Nicht-Großflächigkeit für die jeweiligen Einzelbetriebe verbindlich vorgegeben. Um die dauerhafte Ausnutzung der

---

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

<sup>5</sup> Dr. Lademann & Partner (2020): Die Ortsmitte von Westerholt als Standort für Fachmärkte. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens. - Hamburg, 22.12.2020, S. 35 ff

zur Verfügung gestellten Flächen zu fördern und zur Angebotsmischung von Waren und Dienstleistungen im Grundzentrum beizutragen, werden neben Einzelhandelsbetrieben mischgebietstypische Gewerbebetriebe zugelassen. Diese fügen sich in ihren Eigenschaften und Auswirkungen in den örtlichen Bestand problemlos ein.

Um dem o. g. Beeinträchtigungsverbot auf der Ebene des gesamten Grundzentrums zu entsprechen, werden im Zusammenhang mit der Verlegung des Aldi-Standortes Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente laut Westerholter Liste ausgeschlossen. Kleine Läden des Lebensmittelhandwerks (wie die bereits ansässige Bäckereifiliale) stellen eine sinnvolle Ergänzung des lokalen Warenangebots dar und werden daher zugelassen.

## **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 Flächen für Nebenanlagen, insbesondere für Stellplätze, im Verhältnis zur Gesamtfläche des Plangebiets sehr umfangreich sind, wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch ihre Grundflächen orientiert am Höchstmaß der GRZ für sonstige Sondergebiete von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO klarstellend festgesetzt. Dies entspricht dem bisher zulässigen Umfang. Eine übermäßige Verdichtung des Standorts erfolgt daher nicht.

Die ursprünglich festgesetzte Zulässigkeit eines Vollgeschosses sowie der Gebäude- und Traufhöhen wird beibehalten, da diese für den Gebietscharakter und die vorgesehenen Zwecke des Plangebiets und dessen Umfeld gut geeignet sind. Ergänzend dazu wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens verbindlich vorgegeben, um auf die Auffüllung des Grundstücks einzuwirken. Dies dient der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und der Vermeidung diesbezüglicher Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke.

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**

Auch die abweichende Bauweise wird aus der ursprünglichen Planung übernommen, da so eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche im Sinne der zulässigen Nutzungen möglich ist. Das Ortsbild störende Gebäudeausrichtungen werden durch die Baugrenzen vermieden (s. u.).

## **7.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten Baugrenzen begrenzen die Errichtung von Hauptgebäude im Wesentlichen auf den vorhandenen Bestand. Dies ist für die geplanten Nutzungen auskömmlich, zumal hinreichend Flächen für Nebenanlagen, insbesondere Stell-

plätze, zur Verfügung stehen müssen. Die Festsetzung für gemeinschaftlich genutzte Stellplätze im Südwesten des Plangebiets entfällt ersatzlos, um hier für die Errichtung von Nebenanlagen eine größere Flexibilität zu eröffnen. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Friedenskirche als Baudenkmal ist infolgedessen nicht zu erwarten, da die Sichtbeziehungen zur Kirchwarf mit dem Friedhof in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

#### **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.

#### **7.6. Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Fläche für den Gemeinbedarf soll wie oben erwähnt für Einrichtungen des Gemeindelebens zu Verfügung stehen. Dies bezieht sich auf kulturelle und soziale Zwecke. Innerhalb dessen ist ein möglichst breites Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten gewünscht. Daher werden die beiden entsprechenden Zweckbestimmungen aus dem Katalog der BauNVO festgesetzt, ohne eine Differenzierung vorzunehmen. Konflikte mit den umliegenden Nutzungen ergeben sich daraus nicht.

#### **7.7. Private Grünfläche**

Die Festsetzungen zur Grünfläche am Sielhammer Tief werden aus der ursprünglichen Planung übernommen, da es sich hier nach wie vor um den Bereich des Räumstreifens handelt, der von Bebauung freizuhalten ist.

#### **7.8. Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern**

Die Anpflanzfestsetzung aus der ursprünglichen Planung wurde bisher nur zum Teil im nördlichen Bereich umgesetzt. Daher wird eine Festsetzung gewählt, die Erhalt und Vervollständigung des Gehölzstreifens kombiniert. Damit soll eine optische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

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

Durch das Plangebiet verläuft eine Schmutzwasserhauptleitung mit zugehöriger Pumpstation, die von der Gemeinde als Träger der Schmutzwasserentsorgung betrieben wird. Diese vorhandenen Anlagen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zu deren Sicherung in Bestand und Funktion wird eine entsprechende Fläche zur rechtlichen Sicherung der ordnungsgemäßen Unterhaltung festgesetzt.

### **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. 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.

### **9.2. 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.

## **10. Oberflächenentwässerung**

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand gesichert. Da mit der vorliegenden Planung keine Oberflächenversiegelungen über das bisher zulässige Maß hinaus zugelassen werden, bedürfen die vorhandenen Anlagen zu Regenrückhaltung keiner wesentlichen Änderung oder Erweiterung. Daher bleibt auch die vorhandene Einleitungserlaubnis unverändert gültig.

## **11. Erschließung**

### **11.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt unverändert über die L 7 „Dornumer Straße“. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an dieser Straße sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

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

#### **11.2.1. Leitungen**

Das Plangebiet ist im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig erschlossen. Die Hausanschlüsse können nach Bedarf neu- oder umverlegt werden.

#### **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 Ei-

gentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

### 11.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Eine wesentliche Änderung oder Erweiterung der entsprechenden Anlagen ist nicht notwendig.

## 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).

Es wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen, damit die Vorgänger-Planungen leicht und schnell zugeordnet werden können (Hinweis Nr. 3).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 4 bis 10).

## 13. Flächenbilanz

Sondergebiet Einzelhandel	5.296 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf	2.209 m <sup>2</sup>
Grünflächen	896 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>8.401 m<sup>2</sup></b>

## 14. Belange von Natur und Landschaft

### 14.1. Bestand

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich. Es ist zum größten Teil versiegelt und stark frequentiert. Eine besondere Bedeutung für Biotope, Arten und Lebensgemeinschaften oder für das Orts- und Landschaftsbild besteht nicht.

Die auf dem südlich benachbarten Grundstück befindliche Kirche ist das bedeutendste Kulturdenkmal der Gemeinde Westerholt. Sie steht zusammen mit dem alten Friedhof auf der Kirchwurt unter Schutz als Denkmalensemble gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG. Gemäß § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, die dessen Erscheinungsbild beeinträchtigen. Dem wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 Rechnung getragen. Durch die Anordnung der Stellplätze wird eine wichtige Sichtachse auf die Kirche freigehalten. In Verbindung damit wirkt der Gehölzbestand an der Nordgrenze des Kirchengrundstücks als optische Gliederung, so dass es im Gesamtbild zu keiner Beeinträchtigung im denkmalschutzrechtlichen Sinne kommt.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

#### **14.2. Auswirkungen**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen. Das Ausmaß der zulässigen Eingriffe bleibt praktisch unverändert.

Es besteht keine Gefahr durch Unfälle o. ä., da im Rahmen der zulässigen Nutzungen kein regelmäßiger Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen o. ä. erfolgt. Eine besondere Gefährdung infolge von katastrophalen Ereignissen gleich welcher Art besteht nicht, da das Risiko der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe, schwerer Explosionen o. ä. nicht vorliegt.

#### **14.3. 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 Baumaß-

nahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhäufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu beachten:

- Vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen sind diese auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Fledermausquartieren in Gebäuden u. ä. zu überprüfen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

## 15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

### 15.1. 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>6</sup> soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

### 15.2. 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. 4,5 km südwestlich 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 Hochmoorkom-

---

<sup>6</sup> Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

plex 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>7</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).

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>8</sup>

### 15.3. Prüfung der Verträglichkeit

Bei einer Überprüfung der Verträglichkeit der Bebauungsplanänderung mit den Schutzziele 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.
- Es besteht kein funktionaler Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet, da ein Vorkommen der wertgebenden Vogelarten im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Zu den weiteren Natura-2000-Gebieten wie

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

---

<sup>7</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)

<sup>8</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)

beträgt die Entfernung über 5 km. Hier sind keine Wirkfaktoren der Planung zu erkennen, die in diese Schutzgebiete hineinreichen könnten. Es werden infolge der Planung auch keine hoch aufragenden Vertikalstrukturen geschaffen, die den Vogelzug beeinträchtigen könnten. Somit ist auch eine Beeinträchtigung dieser nicht zu befürchten.

## 16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

### 16.1. 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 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.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von offenlandgebundenen Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

## **16.2. Prüfungsrelevante Arten**

Im Vorfeld der Planung wurden keine eigenständigen faunistischen oder floristischen Kartierungen durchgeführt. Die Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten erfolgt über eine faunistische Potenzialabschätzung. Das Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet kann aufgrund von Struktur und Nutzung ausgeschlossen werden.

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

- Breitflügel-Fledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Raufledermaus,
- Abendsegler

Breitflügel-Fledermäuse und Zwergfledermäuse sind typische Gebäudefledermäuse. Sie können vor allem in geeigneten Strukturen in Gebäuden Quartiere beziehen. Raufledermäuse und Abendsegler beziehen gerne Baumhöhlen oder Stammspalten in Wäldern, Parkanlagen oder anderen Gehölzbeständen mit altem Baumbestand. Da solche Baumbestände in der Nachbarschaft des Plangebiets vorhanden sind, ist das Vorkommen von Quartieren dieser Arten an der östlichen Grenze des Plangebiets (Pflanzstreifen) potenziell möglich.

Hinsichtlich der europäischen Vogelarten sind im Plangebiet Kronen-, Boden-, Nischen- und Höhlenbrüter zu beachten, da diese im Plangebiet Niststandorte haben können. Ein Vorkommen von offenlandgebundenen Vogelarten kann aufgrund von Lage und Nutzung des Plangebiets ausgeschlossen werden.

### **16.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße**

Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Die Einhaltung der Schutzbestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) lässt sich durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sicherstellen, ggf. kann eine artenschutzrechtliche Ausnahme mit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein.

Die genannten Maßnahmen werden in Kap. 14.3 konkret beschrieben.

### **17. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Dornumer Straße“, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 14 „Dornumer Straße“, 1. Änderung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Dornumer Straße“, 1. Änderung hat mit dem Entwurf der Begründung 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. 14 „Dornumer Straße“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 06.04.2021

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

S:\Westerholt\11025\_P\_BP\_Einzelhandel Terheider\_Weg\05\_B-Plan\02\_Entwurf\BP 14\_1Ae\Begründung\2021\_04\_07\_11025\_altstandort\_begr\_E.docx