



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS „EINZELHANDELSFLÄCHEN AM TERHEIDER WEG, WESTERHOLT“ Begründung (Entwurf)

Samtgemeinde Holtriem



PROJ.NR. 11025 | 21.10.2021

**24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“
– Begründung (Entwurf)**

**24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“
– Begründung (Entwurf)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Änderungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	9
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	9
5.	Ziele der Planung	9
6.	Konzeption	10
6.1.	Standortwahl	10
6.2.	Belange der Raumordnung.....	12
7.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	16
8.	Hinweise	16
9.	Umweltbericht	17
9.1.	Kurzdarstellung der Inhalte der 24. Flächennutzungsplanänderung	17
9.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	17
9.2.1.	Fachgesetze.....	17
9.2.2.	Planerische Vorgaben	18
9.3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	19
9.3.1.	Nutzungen	19
9.3.2.	Naturräumliche Lage	19
9.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	20
9.4.1.	Luft / Klima / Lärm	20

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

9.4.2.	Boden	21
9.4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	21
9.4.4.	Biotopstrukturen	22
9.4.5.	Landschaftsbild	23
9.4.6.	Mensch	24
9.4.7.	Sach- und Kulturgüter	24
9.4.8.	Wechselwirkungen	24
9.5.	Gefährdungslage infolge von Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	26
9.6.	Kumulative Auswirkungen	26
9.7.	Prognose ohne aktuelle Bauleitplanung	26
9.8.	Anderweitige Planungsalternativen	26
9.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	27
9.10.	Zusätzliche Angaben	27
9.11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
9.12.	Quellenverzeichnis	27
10.	Eingriffsregelung	28
10.1.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	28
10.2.	Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen	29
11.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	29
11.1.	Rechtliche Grundlagen	29
11.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete	29
11.3.	Prüfung der Verträglichkeit	30
12.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	30
12.1.	Rechtliche Grundlagen	30
12.2.	Prüfungsrelevante Arten	31
12.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	32
13.	Verfahrensvermerke	34
14.	Zusammenfassende Erklärung	34

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

1. Anlass der Planung

Der gegenwärtig an der L 7 „Dornumer Straße“ in Westerholt 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 vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans legt den neuen Standort fest und bereitet die Schaffung von entsprechendem Baurecht vor.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ der Gemeinde Westerholt wird parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

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 Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans 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)

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

- 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. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung 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 umfasst rund 0,9 ha.

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs 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 Plangebiets 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 verlinkerten 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.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

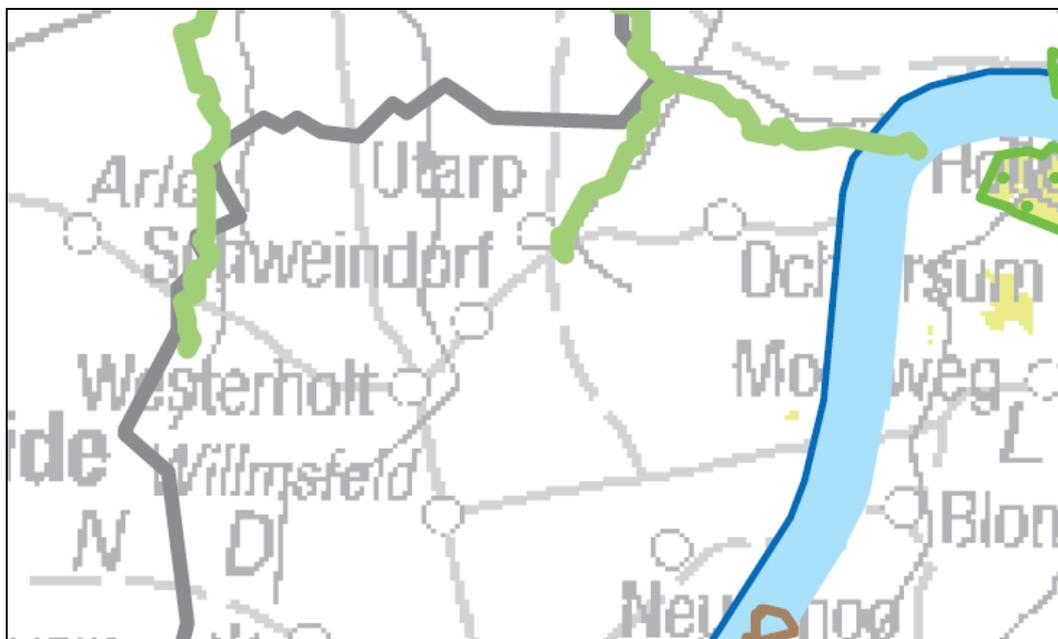
4. Planerische Vorgaben

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.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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)



24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt den nördlichen Teil des Änderungsbereichs 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).

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 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. 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.

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass für den bisherigen Standort des Discounters an der L 7 „Dorumer Straße“ 4 nördlich der Kirche mit der 1. Änderung des dortigen B-Planes Nr. 14 der Altstandort überplant wird, um den Forderungen der Raumordnung zur Einzelhandelsentwicklung gerecht zu werden (s. u.). Der genannte B-Plan setzt in seiner ursprünglichen Fassung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und ein Mischgebiet mit zugehörigen Stellplätzen fest.

5. Ziele der Planung

Durch die vorliegende Planung soll die notwendige Erweiterung des Aldi-Marktes in Westerholt ermöglicht werden. Dies dient der Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung. Westerholt kommt als Hauptort und Grundzentrum

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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).

Am gegenwärtigen Standort ist eine solche Erweiterung nicht möglich.

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. Konzeption

6.1. Standortwahl

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde der gegenwärtige Standort des Aldi-Marktes an der L 7 „Dornumer Straße“ 4 auf seine Eignung für die vorgesehene Erweiterung geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass er hierfür nicht ausreichend Raum bietet, da es sich um einen kombinierten Standort von Aldi-Markt, einem Sonderpostenmarkt, einer Bäckerei (mit kleinem Café) und einer Bank (SB-Filiale) handelt. Für diese Nutzungen bestehen allerdings keine Verlagerungsabsichten. Im Übrigen ließen sich die gestalterischen Vorstellungen eines zeitgemäßen Neubaus nicht mit den denkmalpflegerischen Belangen des unmittelbar südlich angrenzenden Kirchengeländes in Übereinstimmung bringen.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Standorts des Lidl-Marktes in unmittelbarer nordwestlicher Nachbarschaft (L 7 „Dornumer Straße“ 10) ist im nördlichen Gebäude ein Sonderpostenmarkt angesiedelt, dessen Sortimentsgestaltung das lokale Einzelhandelssortiment sinnvoll ergänzt. Auch hier bestehen keine Verlagerungsabsichten. Der südliche Grundstücksteil allein ist auch hier zu klein, um den erweiterten Aldi-Markt aufzunehmen.

Die weiteren Grundstücke in der Umgebung des gegenwärtigen Aldi-Standortes sind kleinteilig zugeschnitten und bebaut. In diese Struktur soll aus Rücksicht auf das historisch gewachsene Ortsbild nicht eingegriffen werden. Eventuelle Gebäudeabbrüche mit Zusammenlegung mehrerer Grundstücke o. ä. kommen daher nicht in Betracht.

In der näheren Umgebung des gegenwärtigen Standorts stehen damit keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, nach einem neuen Standort zu suchen. Bei dessen Auswahl wurde die städtebauliche Entwicklung der jüngeren Vergangenheit berücksichtigt.

Die seinerzeitigen Erweiterungsabsichten des Lidl-Marktes wurden in die Stärkung und Entwicklung des Ortszentrums am Knotenpunkt der L 7 „Auricher Stra-

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

ße“/„Dornumer Straße“ mit der L 6 „Nordener Straße“/„Esenser Straße“ als Einzelhandelsstandort integriert. Hierbei wurde der Standort des Lidl-Marktes anliegend an die Kreuzung L 7 „Auricher Straße“/L 6 „Esenser Straße“ verlegt und mit weiteren Einzelhandelsangeboten ergänzt (u. a. Drogerie, Bekleidungsdiscounter). Das neu geschaffene Einkaufszentrum Auricher Straße erhielt einen flächen- und verkehrseffizienten Verbundparkplatz. Zusammen mit dem unmittelbar westlich benachbarten Holtriemer Einkaufszentrum (HEZ) an der Kreuzung L 7 „Auricher Straße“/ L 6 „Nordener Straße“, das v. a. als Standort eines Lebensmittelvollsortimenters dient (Edeka), entstand hier der hauptsächliche Einzelhandelsstandort für den Versorgungsbereich des Samtgemeindegebiets.

Zudem hat die Gemeinde Westerholt wie oben erwähnt vor kurzem den Bebauungsplan Nr. 26 „Leegmoorsweg“ aufgestellt, mit dessen Umsetzung sich die Ortslage Westerholts nach Süden ausdehnt. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass mit dem Ortsteil Willmsfeld ein weiterer Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet 1 km südlich des Hauptortes liegt.

Vor diesem Hintergrund wurde der südliche Teil Westerholts für die Standortwahl in den Blick genommen, zumal entlang der L 7 „Auricher Straße“ in Richtung Aurich mit einem Gasthof, Dienstleistungsbetrieben (u. a. Versicherungen) und einem Einzelhandelsbetrieb an der L 7 „Auricher Straße“ 14, der bereits heute zentrenrelevante Sortimente anbietet, zentrenergänzende Nutzungen vorhanden sind.

Da eine große zusammenhängende Fläche benötigt wird, bietet sich der Bereich zwischen dem „Terheider Weg“ und dem Sielhammer Tief durch seine Größe, geringe bauliche Nutzung und die Lage direkt an der L 7 „Auricher Straße“ an. Hier besteht ein räumlich-städtebaulicher Zusammenhang, da ein unmittelbarer Anschluss an die vorhandene zusammenhängende Bebauung gegeben ist, womit die Fläche innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Westerholt liegt. Der Standort ist sowohl aus den direkt benachbarten Teilen des Gemeindegebiets als auch aus der weiteren Umgebung (Samtgemeindegebiet) gut erreichbar. Durch die Bushaltestelle „Westerholt, Kirche“ an der L 6 „Esenser Straße“, etwa 350 m nördlich des Plangebiets, ist die Erreichbarkeit durch den ÖPNV gegeben. Auch Fuß- und Radwegeanbindungen sind im Bestand bereits vorhanden. Damit ist festzustellen, dass eine städtebaulich integrierte Lage gegeben ist.

Somit wird davon ausgegangen, dass der Aldi-Markt am gewählten neuen Standort das Grundzentrum Westerholt in seiner Eigenschaft als hauptsächlicher Standort der Nahversorgung funktional ergänzen und stärken wird. Die Ansiedlung von arondierenden Nutzungen (ggf. bestimmte Einzelhandelsbetriebe) ist denkbar. Dies muss jedoch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bis ins Detail geregelt werden. Aufbauend auf die vorliegende Planung werden entsprechende Regelungen daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt und festgesetzt.

Der für die Inanspruchnahme der Flächen notwendige Grunderwerb ist durch den Vorhabenträger bereits erfolgt.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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)
- **Beeinträchtungsverbot** (EHG darf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, d. h. die Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungsstandorte und die Gewährleistung verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen)

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

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 bisher gültige 1. geänderte Fassung stammt aus dem Jahr 2015. Da hierin die oben beschriebene Entwicklung der letzten Jahre nicht berücksichtigt ist, entsprach die vorliegende Planung nicht den Inhalten der Leitlinie. Diese definiert den zentralen Versorgungsbereich, der allerdings nicht mit einer städtebaulich integrierten Lage identisch ist. Insofern befand sich der gewählte Standort in einer städtebaulich integrierten Lage, aber außerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich. Die Raumordnung erkennt eine städtebaulich integrierte Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an, wenn sich die betreffenden Standorte räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegen und diesen funktional ergänzen und stärken.¹ Dies war vorliegend der Fall.

Gemeinde und Samtgemeinde haben geprüft, inwieweit die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs neu zu fassen ist, um die oben beschriebenen Veränderungen und die langfristig angestrebte Entwicklung darzustellen (vgl. Kap. 6.1). Die Leitlinie wurde zusammen mit dem Landkreis Wittmund überarbeitet und wird vor dem Feststellungsbeschluss zur vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung von den kommunalen Gremien beraten und beschlossen.

Bezüglich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird hier darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur eine Reihe

¹ vgl. Dr. Lademann & Partner (2021): Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus. – Hamburg, 13.04.2021, S. 48

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

von Kriterien hierfür aufgestellt haben. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund bereits vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Entscheidend für die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs ist einerseits das Vorhandensein (oder die geplante Ansiedlung) mindestens eines funktionsfähigen Lebensmittelmarkts. Dieser wird in der Regel durch weitere Einzelhandelsangebote und arrondierende Dienstleistungen ergänzt. Entsprechende Standortbereiche müssen allerdings noch nicht vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es auch möglich, Potenzialflächen bzw. Standorte von absehbaren Planvorhaben in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittelfristig entsprechend entwickelt werden sollen. Die Erreichung des Entwicklungsziels muss realitätsnah sein.² Insofern entspricht die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs den Anforderungen von Landesplanung und Raumordnung vollumfänglich.

Hinsichtlich des Abstimmungsgebots ist zu beachten, dass seit 2003 alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zusammenarbeiten, die für Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 750 m² eine Abstimmung über die Einleitung eines Moderationsverfahrens vorsieht. Dies kann im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange in das Bauleitplanverfahren integriert werden. Hiervon wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Es wurde zunächst die Abfrage nach der Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens durchgeführt, da dies zwingend erforderlich ist. Nach der frühzeitigen Beteiligung fanden Moderationstermine statt (s. u.).

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

Dieses Gutachten eines Fachbüros für Unternehmens- und Kommunalberatung³ kommt in seiner ursprünglichen Fassung zu dem Ergebnis, dass für die vorliegende

² vgl. Dr. Lademann & Partner (2021): Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus. – Hamburg, 13.04.2021, S. 47

³ 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

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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“ auszuschließen.⁴ Der Landkreis Wittmund wies zu Beginn der Planaufstellung darauf hin, dass sich die Gemeinde Westerholt im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot des LROP durch die Erweiterung des Aldi-Marktes im Grenzbereich bewegte. Es wurde der Gemeinde und der Samtgemeinde daher nahegelegt, eine Nachnutzung der Altimmoblie 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 auszuschließen. Dem kamen Gemeinde und Samtgemeinde nach, indem der Bebauungsplan Nr. 14 entsprechend geändert und der Flächennutzungsplan berichtigt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung äußerten die Gemeinde Dornum und der Landkreis Aurich Bedenken zur Einzelhandelsentwicklung. Deswegen fand am 02.02.2021 ein erster Moderationstermin bei der Gemeinde Westerholt statt. Hierbei wurden 2 wesentliche Punkte diskutiert:

1. Frühzeitige Kommunikation und Informationen zu den Planungen.
Eine Durchführung des Moderationsverfahrens vor Einleitung der Bauleitplanung wäre wünschenswert gewesen.
2. Einzugsgebiet der Verträglichkeitsanalyse
Die Gemeinde Dornum ist nicht in das Einzugsgebiet einbezogen worden. Die Überprüfung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots wurde damit als unvollständig angesehen.
3. Standortaufgabe des Aldi-Marktes Dornum
Die Auswirkungen des Wegfalls dieses Einzelhandelsstandorts waren nicht in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt.
4. Baurechte am Altstandort
Die Verträglichkeitsanalyse enthielt keine Aussagen zur Beregelung des Altstandorts.
5. Städtebaulich integrierte Lage des neuen Standorts
Eine städtebaulich integrierte Lage wurde als nicht hinreichend begründet angesehen.

Hierzu erfolgte eine Abstimmung wie folgt:

1. Der gegebenen Anregung wird entsprochen. Bei weiteren großflächigen Einzelhandelsvorhaben werden die Gemeinde Westerholt und der Landkreis Wittmund das Moderationsverfahren vor Einleitung einer Bauleitplanung durchführen.

⁴ vgl. ebenda, S. 49

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

2. Es wird eine Überarbeitung der Gutachten zur Verträglichkeit veranlasst. Die Analyse wird um Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen auf die Gemeinde Dornum ergänzt.
3. Das Gutachten geht ausführlicher auf diese Thematik ein.
4. Das Gutachten wird um Ausführungen zum aktuellen Stand der Beregelung des Altstandorts ergänzt.⁵
5. Das Gutachten geht auch auf diese Thematik ausführlicher ein.

Dementsprechend konnte im Rahmen des ersten Moderationstermins kein regionaler Konsens festgestellt werden. Das überarbeitete Gutachten⁶ wurde allen betroffenen Stellen zur Verfügung gestellt und eine erneute Abfrage zum Moderationsverfahren durchgeführt. Daraufhin fand am 06.07.2021 der zweite Moderationstermin bei der Gemeinde Westerholt statt. Es konnte kein regionaler Konsens hergestellt werden, da die Bedenken bezüglich der Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie der städtebaulich integrierten Lage aufrechterhalten wurden.

Der Landkreis Wittmund übt eine zentrale Funktion in der Einzelhandelskooperation aus und ist zugleich für die Regionalplanung zuständig. Basierend auf den Spezifikationen des Vorhabens, dem überarbeiteten Gutachten und den Ergebnissen des Moderationsverfahrens hat der Landkreis eine Stellungnahme abgegeben, die eine raumordnerische Beurteilung enthält.⁷ Diese trifft Aussagen dazu, ob es durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans mit paralleler Aufstellung eines Bebauungsplans möglich ist,

- 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).

Die raumordnerische Beurteilung stuft die Verlagerung des Aldi-Marktes mit paralleler Neuberegelung des Altstandorts als raumordnerisch verträglich ein. Konzent-

⁵ Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gemeinde Westerholt bereits den Aufstellungsbeschluss für die o. g. Änderung des B-Plans Nr. 14 gefasst.

⁶ Dr. Lademann & Partner (2021): Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus. – Hamburg, 13.04.2021

⁷ Landkreis Wittmund (2021): Raumordnerische Beurteilung: Erweiterter Ersatzneubau eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Westerholt (Samtgemeinde Holtriem). – Wittmund, 26.08.2021

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

rationsgebot, des Integrationsgebot, des Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot werden als eingehalten angesehen. Dem Abstimmungsgebot wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung und des Moderationsverfahrens entsprochen.

Die bestehenden Bedenken zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie zur städtebaulichen Integration des Standorts werden sowohl von der Gemeinde und Samtgemeinde als auch vom Landkreis Wittmund zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Hierbei ist auf die oben erläuterte städtebauliche Entwicklung in Westerholt hinzuweisen, die eine Verschiebung des zentralen Versorgungsbereichs mit sich bringt. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben ist zudem zu beachten, dass Standortentscheidungen der Vorhabenträger sich der städtebaulichen Steuerung durch die Planung der Kommunen entziehen und somit auch in Gutachten nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden können.⁸

7. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

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 Kerngebiets im Randbereich eines Grundzentrums nicht infrage kommt, ist eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, z. B. eine gemischte Baufläche, unmittelbar ausgeschlossen. Somit wird auch von der Darstellung einer Sonderbaufläche abgesehen, da in der verbindlichen Bauleitplanung nur die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO möglich ist.

Insofern wird für den Änderungsbereich in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans für die anderen Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Handelsbetrieb (SO-gH) dargestellt. Grundlegende Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Umgebung des Plangebiets oder den zulässigen bzw. tatsächlichen Nutzungen entstehen hierdurch nicht. Entsprechende Detailregelungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

8. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Darstellungsmöglichkeiten für die vorbereitende Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht.

⁸ vgl. Dr. Lademann & Partner (2021): Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus. – Hamburg, 13.04.2021, S. 44

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

9. 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 eine den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher zu erwarten.

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ der Gemeinde Westerholt ausgearbeitet. Die Aussagen des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan werden in der Bearbeitung des Bebauungsplans übernommen und detailliert.

9.1. Kurzdarstellung der Inhalte der 24. Flächennutzungsplanänderung

Die Samtgemeinde Holtriem veranlasst die 24. Flächennutzungsplanänderung im Gebiet der Gemeinde Westerholt. Geplant ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Handelsbetrieb“, 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 0,9 ha.

Die Gemeinde Westerholt bildet den Hauptort der Samtgemeinde und ist als Grundzentrum ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung soll der Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung dienen.

9.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

9.2.1. 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 Bundesnaturschutzgesetzes (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 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert am 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)) zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen und vor Lärmimmissionen gemäß den Bestimmungen des Immissionsschutzrechts. Im vorliegenden Fall ist daher die TA Luft, die Geruchsimmisionsrichtlinie sowie die TA Lärm zu beachten.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Oberflächengewässer II. und III. Ordnung ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020, BGBl. I S. 1408) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Anlage 2, Artikel 10 des Gesetzes vom 10.12.2020, Nds. GVBl. S. 477) zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Im Süden angrenzend an das Plangebiet verläuft das Sielhammer Tief, ein Gewässer II. Ordnung. Trinkwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

9.2.2. 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 (südlicher 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.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

9.3. Beschreibung des Planungsraumes

9.3.1. 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.

9.3.2. Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Ostfriesische 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 Süden.

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

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

9.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

9.4.1. 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.

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. Schalltechnische Untersuchungen⁹ haben keine Beeinträchtigung ergeben; die zulässigen Immissionsrichtwerte und maximalen Geräuschpegel werden bei Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.

Im ländlichen Raum sind zeitweilige Immissionen (Feinstaub, NO_x und Geruchsimmissionen) von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen nicht ausgeschlossen. Nach jetzigen Kenntnissen liegen keine erheblichen Belastungen durch Geruchsimmissionen vor.

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 führen. Auf Grund der geringen Gebietsgröße werden hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

⁹ Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL GmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: „Bebauungsplan Nr. 28 Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ in Westerholt, 26. Januar 2021, Aurich

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

9.4.2. 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.

Diese Beeinträchtigungen sind bei Ausführung der Planung unvermeidbar und daher für die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen heranzuziehen.

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

9.4.3. 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.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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. Langfristig ist bei nicht sachgerechter Nutzung der Flächen, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Unfällen eine Gefährdung des Grundwassers gegeben.

Potenzielle Beeinträchtigungen des Sielhammer Tiefs liegen durch den vermehrten Oberflächenabfluss aufgrund der Bebauung vor. Hierdurch kann die Periodizität der Gewässer verstärkt werden, was sowohl hinsichtlich der Stabilität der Gewässer wie auch der Ökosysteme in den Gewässern negative Auswirkungen hat. Nicht zuletzt werden hierdurch auch Überflutungsgefahren im Unterlauf erheblich verstärkt. Durch den erhöhten Oberflächenabfluss wird auch die qualitative Belastung der Gewässer vergrößert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gesichert werden.

9.4.4. Biotopstrukturen

Bestand:

Im Norden befindet sich ein Gehölz, das sich aus vorwiegend Birken und einzelnen Exemplaren von Eichen, Buchen, Erlen und Ahornen 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 konnte zum Zeitpunkt der Begehung ein junger Gehölzaufwuchs vorwiegend von Hasel und Robinien 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.

Im Bereich der Ruderalflur stand 2018 noch ein mittelalter Laubholzmischwald. Im Rahmen eines Gutachtens¹⁰ wurde die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion als durchschnittlich bewertet und ein Kompensationsumfang festgelegt.

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

¹⁰ Bößmann, R. (2021): Gutachten – Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Huntlosen

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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.

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 Ruderal- und Sukzessionsflächen sowie dem Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Für die Herstellung einer Zufahrt wird absehbar in die Baumreihe an der Auricher Straße eingegriffen und der Graben verrohrt. Des Weiteren wird die im Norden vorhandene Baumgruppe nicht bestehen bleiben. Der Verlust ist im Rahmen der Bebauungsplanung auszugleichen. Zusätzlich wird ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt, um die Entfernung des Waldes zu kompensieren.

9.4.5. 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 Gründlandflächen 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“.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung mit weiteren Geschäften und dem Reitstall sowie der Lage an der L 7 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festzustellen. Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der Ortschaft und fügt sich in den vorhandenen bebauten Bereich ein. Die Größe des Gebäudes wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gesehen, sondern als Teil der Ortschaft.

9.4.6. 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 überschreitet die zulässigen Immissionsrichtwerte und maximalen Geräuschpegelspitzen nicht.¹¹ Somit wird der Schallimmissionsschutz eingehalten und das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt.

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.

9.4.7. Sach- und Kulturgüter

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

9.4.8. 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.

¹¹ Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL GmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: „Bebauungsplan Nr. 28 Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ in Westerholt, 26. Januar 2021, Aurich

**24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“
– Begründung (Entwurf)**

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima/ Luft/ Lärm	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung		
Boden	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
Grundwasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer	geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer
Oberflächengewässer	geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer	Pflanzen- und Tierwelt	Verlagerung von Lebensräumen
Pflanzen- und Tierwelt, Biologische Vielfalt	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
Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	Mensch	lokale Beeinträchtigung der Lebensqualität
Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. Prognose ohne aktuelle Bauleitplanung

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

9.8. Anderweitige Planungsalternativen

Im Zuge der Standortwahl wurde die Umgebung des bisherigen Aldi-Standortes überprüft. Es konnten jedoch keine geeigneten Grundstücke gefunden werden. Das Plangebiet kommt aufgrund der Lage, Größe und geringen baulichen Nutzung als einziges für einen Neubau im Zuge der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in Frage.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

9.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Im Flächennutzungsplan werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Eingriffen im Plangebiet festgelegt. Diese sind im Rahmen des Umweltberichts zur verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten.

9.10. 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.

Monitoringmaßnahmen werden im Zuge der Bebauungsplanung festgelegt.

9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Holtriem beabsichtigt die Darstellung eines rund 0,9 ha großen Sondergebiets für die Erweiterung und Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi in der Gemeinde Westerholt. 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. Ein Ausgleich der absehbaren Beeinträchtigungen wird innerhalb des Plangebiets nicht möglich sein. Insofern sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung externe Kompensationsmaßnahmen festzusetzen und zu sichern. Ein Hindernis für den Planvollzug resultiert hieraus nicht.

9.12. Quellenverzeichnis

Bößmann, R. (2021): Gutachten – Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Huntlosen

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. – Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft A/4, 331 Seiten

Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL GmbH (2021): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanung: „Bebauungsplan Nr. 28 Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ in Westerholt, 26. Januar 2021, Aurich

Landkreis Wittmund (2007): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund. Amt 60, Fachbereich Umwelt – Untere Naturschutzbehörde, Wittmund

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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

NIBIS© Kartenserver (2011): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2019): Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (1982): Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (1982): Hydrologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1 : 200.000 – Lage der Grundwasseroberfläche. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 – 2010, Methode mGROWA18. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

NIBIS© Kartenserver (2018): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1 : 50 000, Landesamt für Bergbau. - Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Hannover

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. – Hannover

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

10. Eingriffsregelung

10.1. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen sowie entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln und festzusetzen.

Der notwendige Kompensationsumfang für den Waldersatz und die Ersatzaufforstungsflächen sind in einem getrennten Waldumwandlungsverfahren unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 28 festzulegen.

Aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung sind aus den Anforderungen an Minimierung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine we-

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

sentlichen Hindernisse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes abzusehen.

10.2. Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen

Nach dem jetzigen Planungsstand werden durch die Flächennutzungsplanung Eingriffe verschiedener Art ermöglicht, die nicht auf der Fläche ausgeglichen werden können. Es sind daher entsprechende Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeiten und zu sichern.

11. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

11.1. 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“¹² soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

11.2. 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.¹³

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).

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

¹³ 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

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

Eine Gefährdung der Schutzzwecke im Gebiet geht von Entwässerung in den Randbereichen, Wasserstandsabsenkung, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Zunahme von Störungen, Verbuschung und Eutrophierung aus.¹⁴

11.3. Prüfung der Verträglichkeit

Bei einer Überprüfung der Verträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung 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.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

12.1. 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,

¹⁴ 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

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

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 Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind, und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

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

12.2. 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:

- Breitflügel-Fledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Rauhautfledermaus,
- Abendsegler

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse sind typische Gebädefledermäuse, sie könnten möglicherweise die leerstehenden Gebäude auf dem Plangebiet beziehen. Die Rauhaufledermäuse 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,
- Kronenbrüter,
- Nischen- und Höhlenbrüter

Ein Vorkommen empfindlicher Wiesenvögel wird auf der Fläche aufgrund der hohen Vegetation und 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 Stammrissen sowie an und in Gebäuden brüten.

12.3. 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.

**24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“
– Begründung (Entwurf)**

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, Fledermausquartieren 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.

24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“ – Begründung (Entwurf)

13. Verfahrensvermerke

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 24. Änderung des Flächennutzungsplans hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Holtriem in seiner Sitzung am Den Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

14. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Feststellungsbeschluss ergänzt.)

**24. Änderung des Flächennutzungsplans „Einzelhandelsflächen am Terheider Weg, Westerholt“
– Begründung (Entwurf)**

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 21.10.2021

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M.Sc. Linda Auping

S:\Westerholt\11025_P_BP_Einzelhandel Terheider_Weg\06_F-
Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2021_10_21_11025_begr_fnp_e.docx