



**Thalen
Consult**

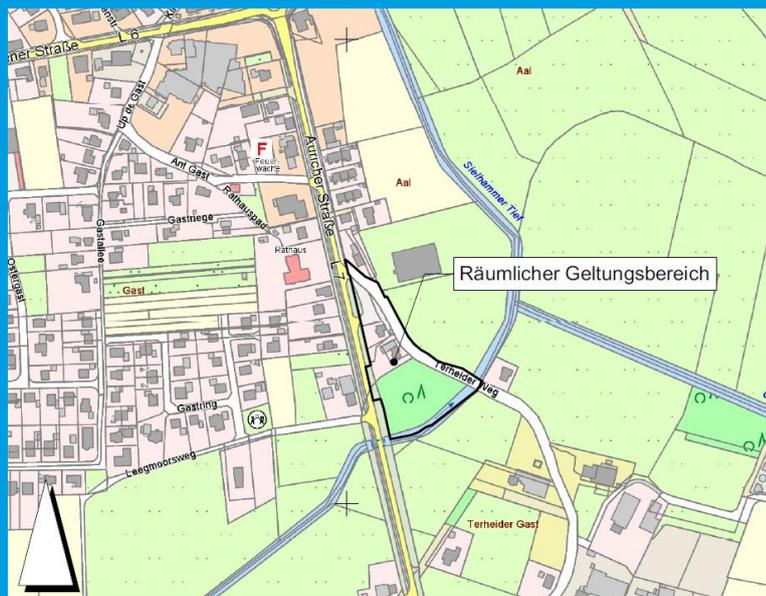
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

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

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 11025 | 06.10.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	6
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Aufstellungsbeschluss	6
2.2.	Rechtsgrundlagen	6
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Bestandssituation	7
4.	Planerische Vorgaben	8
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	8
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	10
4.3.	Landschaftsplanung.....	11
4.4.	Rechtswirksame Bebauungspläne.....	11
5.	Ziele der Planung	12
6.	Städtebauliches Konzept	12
6.1.	Nutzung und Bebauung.....	12
6.2.	Belange der Raumordnung.....	14
7.	Inhalt des Bebauungsplans	17
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb	17
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3.	Bauweise.....	19
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	19
7.5.	Garagen und Nebengebäude	20
7.6.	Verkehrsflächen.....	20
7.7.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	20
7.8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
7.9.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	20
7.10.	Kompensationsmaßnahmen	21
8.	Westerholter Liste	21
9.	Nachrichtliche Übernahmen	21

9.1.	Bauverbotszone.....	21
9.2.	Baubeschränkungszone.....	21
9.3.	Räumuferstreifen	21
9.4.	Gewässerrandstreifen	21
9.5.	Hauptversorgungsleitungen	22
9.6.	Vorhandener Graben.....	22
9.7.	Gewässer II. Ordnung	22
10.	Oberflächenentwässerung	22
11.	Erschließung	23
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	23
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	23
11.2.1.	Leitungen	23
11.2.2.	Abfallwirtschaft	23
11.3.	Löschwasserversorgung	23
12.	Hinweise	24
13.	Flächenbilanz.....	24
14.	Umweltbericht	24
14.1.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 ..	24
14.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	25
14.2.1.	Fachgesetze	25
14.2.2.	Planerische Vorgaben.....	26
14.3.	Beschreibung des Planungsraumes.....	26
14.3.1.	Nutzungen	26
14.3.2.	Naturräumliche Lage	26
14.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	27
14.4.1.	Luft / Klima / Lärm.....	27
14.4.2.	Boden.....	28
14.4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer	29
14.4.4.	Biotopstrukturen	30
14.4.5.	Landschaftsbild	32
14.4.6.	Mensch	32

14.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	33
14.4.8.	Wechselwirkungen	33
14.5.	Gefährdungslage infolge von Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	34
14.6.	Kumulative Auswirkungen.....	34
14.7.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanung.....	35
14.8.	Anderweitige Planungsalternativen	35
14.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	35
14.10.	Zusätzliche Angaben.....	36
14.11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
14.12.	Quellenverzeichnis	36
15.	Eingriffsregelung.....	37
15.1.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	38
15.2.	Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen	40
15.2.1.	Fläche 1.....	41
15.2.2.	Fläche 2.....	45
15.2.3.	Bilanzierung	48
16.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	49
16.1.	Rechtliche Grundlagen	49
16.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete	50
16.3.	Prüfung der Verträglichkeit	50
17.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	51
17.1.	Rechtliche Grundlagen	51
17.2.	Prüfungsrelevante Arten	52
17.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	53
18.	Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß UVPG.....	54
19.	Verfahrensvermerke	54
20.	Zusammenfassende Erklärung.....	55

1. Anlass der Planung

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

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

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

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

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

2.2. Rechtsgrundlagen

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

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

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

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Für die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen werden 2 weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen (vgl. Kap. 7.10).

Die eine hierfür vorgesehene Fläche (Fläche 1) liegt am „Jackmoorsweg“ westlich von Willmsfeld, rund 1,2 km südwestlich des Plangebiets. Sie umfasst die Flurstücke 1/97 und 1/156 in Flur 8 der Gemarkung Westerholt und ist rund 1 ha groß.

Die andere Fläche (Fläche 2) befindet sich östlich angrenzend ans Sielhammer Tief, rund 170 m nordöstlich des Plangebiets. Es handelt sich um die Flurstücke 146/5 und 160/2 in Flur 5 der Gemarkung Westerholt. Sie ist ebenfalls rund 1 ha groß.

Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

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

zungen 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 verkleinerten 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.

Kompensationsfläche 1 wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen entlang der Fläche fließt der Willmsfelder Zuggraben, ein Gewässer II. Ordnung. Die Fläche umschließt ein Grundstück mit Wohnhaus an drei Seiten. Im Osten angrenzend befindet sich ein weiteres bebautes Grundstück mit Wohnhaus.

Kompensationsfläche 2 wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, im größten Teil allerdings mit nachlassender Intensität (unregelmäßige Mahd). Der Räumstreifen am Sielhammer Tief wird im Rahmen der Gewässerunterhaltung regelmäßig gepflegt.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden das Schleitief ab Uтары 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.

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 Beeinträchtigungsverbot. Diese Vorgaben müssen in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt und bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes beachtet werden.

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 (graue Linie = Kreisgrenze)

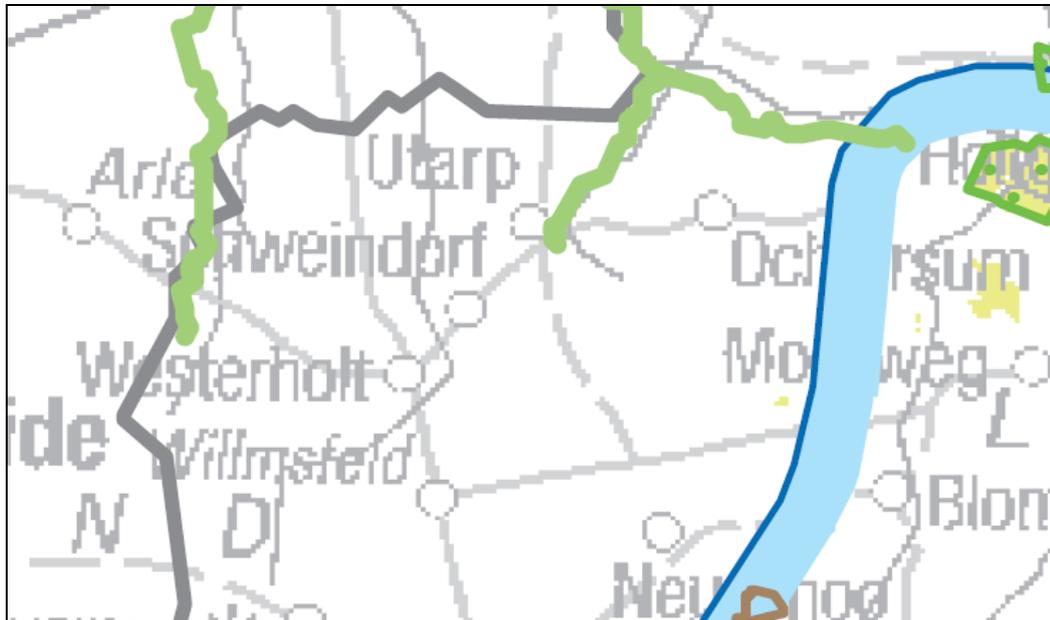


Abb. 1: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



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

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

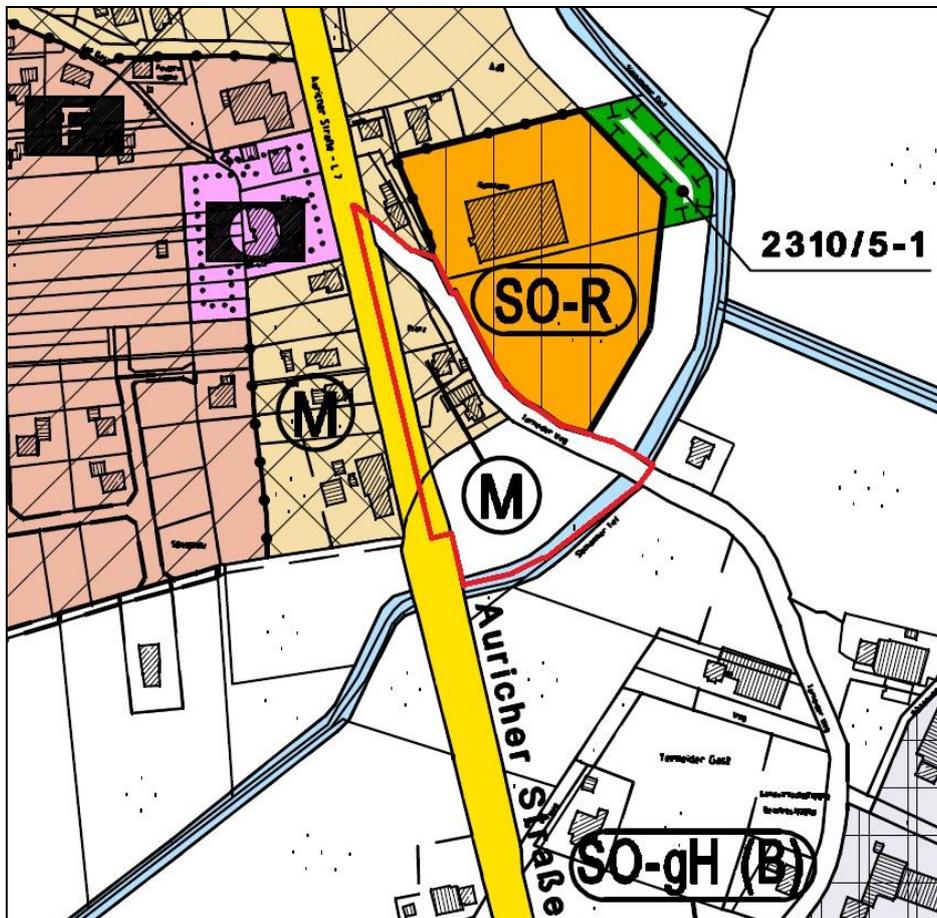
Von der Vielzahl der weiteren Darstellungen für das Gebiet der Gemeinde Westerholt werden hier nur die erwähnt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

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

Der Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung sind nicht festzustellen.

4.2. Flächennutzungsplanung

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Holtriem mit Umgrenzung des Plangebiets (rot)



Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche dar, den südlichen sowie die Trasse des „Terheider Wegs“ als Fläche für die Landwirtschaft und das Sielhammer Tief als Wasserfläche bzw. Gewässer II. Ordnung.

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

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

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 „Dornumer 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 ermöglicht werden. Dies dient der Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung. Westerholt kommt als Hauptort und Grundzentrum der Samtgemeinde Holtriem als Einzelhandelsstandort eine besondere Bedeutung zu.

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

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

6. Städtebauliches Konzept

6.1. Nutzung und Bebauung

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

Für den erweiterten Aldi-Markt ist eine Verkaufsfläche von rund 1.300 m² vorgesehen. Das hierfür zu errichtende Gebäude wird mit einer gesamten Grundfläche von rund 2.000 m² angesetzt. Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets wird dieses Gebäude im südlichen Teil angeordnet. Hierbei wird der Abstand von 10 m zur Oberkante der Böschung des Sielhammer Tiefs eingehalten, der für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung notwendig und verbindlich vorgegeben ist. Nordwestlich davon werden die notwendigen Parkplätze angeordnet. Dies sind etwa 100 an der Zahl. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist genügend Raum vorhanden, um ergänzende Nutzungen unterzubringen. Dies ist nach aktueller Planung eine Waschstraße für Autos, jedoch wird die zulässige Nutzung in der Bauleitplanung nicht darauf beschränkt (s. u.).

Die Hauptzufahrt zum Gelände des künftigen Aldi-Marktes ist von der L 7 „Auricher Straße“ vorgesehen. Zur Herstellung dieser Zufahrt einschließlich der notwendigen Sichtdreiecke ist es unvermeidlich, einen Abschnitt der straßenbegleitenden Baumreihe zu entfernen. Der kommunale Geh- und Radweg, der gegenwärtig am „Terheider Weg“ endet, wird bis zur neuen Hauptzufahrt sowie zur Brücke über das Sielhammer Tief fortgeführt, um eine verkehrstechnisch sinnvolle Führung von Fußgängern und Radfahrern in diesem Bereich zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wird zudem südlich der Hauptzufahrt ein weiterer Zugang geschaffen, über die von Süden kommende Fußgänger und Radfahrer das Marktgebäude nach Querung der L 7 „Auricher Straße“ direkt erreichen können.

Im Südosten des Plangebiets wird für den Anfahrts- und Rangierverkehr im Rahmen

der Warenlieferung der „Terheider Weg“ mitgenutzt werden. Zudem soll insbesondere für den Schwerlastverkehr die Möglichkeit geschaffen werden, direkt über den „Terheider Weg“ vom Gelände abzufahren. Auf diese Weise lässt sich die innere Verkehrsführung vorteilhaft gestalten. Daher wird der „Terheider Weg“ für den Lkw-Verkehr geöffnet und bis zur Brücke über das Sielhammer Tief auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit ausgebaut. Konflikte mit der lokalen Verkehrsführung ergeben sich daraus nicht, da diese Gemeindestraße nur eine geringe Frequentierung aufweist. Das Gewerbegebiet Terheide wird direkt von der L 7 „Auricher Straße“ aus über die Gemeindestraße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen, an die der „Terheider Weg“ rund 300 m südöstlich des Plangebiets angebunden ist.

Die zuständige Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darauf hingewiesen, dass die bestehende Zufahrt zum Nordufer des Sielhammer Tiefs für die Gewässerunterhaltung grundsätzlich weiterhin benutzt werden darf. Das Grundstück des neuen Aldi-Marktes darf hierdurch jedoch keine zusätzliche verkehrliche Erschließung erhalten. Daher ist eine Abgrenzung durch einen Zaun oder ein Tor erforderlich.

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

Parallel zur Ausarbeitung des Vorentwurfs des vorliegenden Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt. Dieses hat ergeben, dass die lokalen Schallimmissionen bzw. Emissionen, durch den Verkehr auf der L 7 „Auricher Straße“ bzw. die vorgesehenen Nutzungen entstehen, nicht zu Überschreitungen der je-

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

² E-Mail vom 17.08.2020 an Thalen Consult

weils einzuhaltenen Richtwerte führen.³ Insofern sind in der Planung keine Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen tritt nicht ein.

6.2. Belange der Raumordnung

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

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

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

Kongruenzgebot

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

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

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

³ 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

halb bzw. 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 anschließen und diesen funktional ergänzen und stärken.⁴ Dies ist vorliegend der Fall.

Gemeinde und Samtgemeinde prüfen derzeit, inwieweit die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs neu zu fassen ist, um die oben beschriebenen Veränderungen und die langfristig angestrebte Entwicklung darzustellen. Die überarbeitete Leitlinie soll spätestens zum Satzungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung von den kommunalen Gremien zustimmend beschlossen sein.

Abstimmungsgebot

Seit 2003 arbeiten alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg zusammen. Dieses Vorgehen basiert auf der so genannten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Deren Ziele sind:⁵

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

Da das geplante Vorhaben die in der Einzelhandelskooperation für ein Grundzentrum festgelegte Grenze für Discounter von 750 m² Verkaufsfläche überschreitet, ist die Gemeinde Westerholt verpflichtet für die Einleitung des Moderationsverfahrens zu sorgen, indem es dem Landkreis das Vorhaben meldet, der seinerseits die Meldung an die IHK weiterleitet. Hiernach werden die möglicherweise durch das Vorhaben betroffenen Kommunen zu einer Moderationsrunde eingeladen, in die sie einen Vertreter mit entsprechender Entscheidungskompetenz entsenden. Die eingeladenen Kommunen entscheiden eigenständig über ihre Teilnahme. Sofern alle eingeladenen Kommunen erklären, dass kein interkommunaler Abstimmungsbedarf besteht, kann der Landkreis den regionalen Konsens auch ohne Durchführung einer Moderationsrunde feststellen.⁶

Die Entscheidung über die Einleitung eines Moderationsverfahrens kann im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie den sonstigen Trägern öffent-

⁴ 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

⁵ vgl. Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH an der Universität Hannover; Convent Planung und Beratung GmbH; gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (2003): Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland. Endbericht – Hannover; S. 3

⁶ vgl. ebenda, S. 4 ff

licher Belange in das Bauleitplanverfahren integriert werden. Hiervon wird 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.).

Beeinträchtungsverbot

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 Kommunalberatung⁷ kommt in seiner ursprünglichen Fassung zu dem Ergebnis, dass für die vorliegende Planung städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung durch absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden können. Gleichwohl wird empfohlen, nahversorgungsrelevante Sortimente am künftigen Altstandort des Aldi-Marktes an der L 7 „Dornumer Straße“ auszuschließen.⁸ Der Landkreis Wittmund wies zu Beginn der Planaufstellung darauf hin, dass sich die Gemeinde Westerholt im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot des LROP durch die Erweiterung des Aldi-Marktes im Grenzbe- reich bewegte. Es wird 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 Samt- gemeinde nach, indem der Bebauungsplan Nr. 14 entsprechend geändert und der Flä- chennutzungsplan 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. Im Rahmen dessen konnte kein regionaler Konsens festgestellt werden. Das Gutachten zur Verträglichkeit des Vorhabens wurde entsprechend der getroffenen Abstimmung überarbeitet⁹, allen betroffenen Stellen zur Verfügung gestellt und eine erneute Ab- frage zum Moderationsverfahren durchgeführt. Daraufhin fand am 06.07.2021 der zweite Moderationstermin bei der Gemeinde Westerholt statt. Es konnte kein regio- naler Konsens hergestellt werden, da die bereits geäußerten Bedenken bezüglich der Abgrenzung des Einzugsgebietes in der Verträglichkeitsanalyse sowie der städtebau- lich integrierten Lage aufrechterhalten wurden.

⁷ 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

⁸ vgl. ebenda, S. 49

⁹ 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

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.¹⁰ Diese trifft Aussagen dazu, ob es durch die vorliegende Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans 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. Konzentrationsgebot, 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. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben ist insbesondere 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.¹¹

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Bei der vorgesehenen Hauptnutzung handelt es sich um einen großflächigen Einzel-

¹⁰ Landkreis Wittmund (2021): Raumordnerische Beurteilung: Erweiterter Ersatzneubau eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Westerholt (Samtgemeinde Holtriem). – Wittmund, 26.08.2021

¹¹ 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

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

Die für den erweiterten Aldi-Markt vorgesehene Verkaufsfläche (rund 1.300 m²) wird als verbindliches Höchstmaß festgesetzt, da diese Dimension für den Standort verträglich und kurz- bis mittelfristig kein darüber hinausgehender Bedarf absehbar ist. In Anlehnung an die üblichen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in der Gemeinde Westerholt wird der Anteil aperiodischer Randsortimente (Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren / Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel) begrenzt. Dieser liegt laut Erfahrung des Betreibers bei rund 10 %. Um hier einen angemessenen und städtebaulich vertretbaren Anpassungsspielraum zu eröffnen, wird der zulässige Anteil auf 15 % (195 m²) festgesetzt.

Das vorliegende Gutachten zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem lokalen und regionalen Einzelhandel stellt fest, dass am gewählten Standort als arrondierende Einzelhandelsnutzung nur ein Betrieb mit dem Sortiment Bekleidung tragfähig ist, bei 275 m² maximaler Verkaufsfläche.¹² Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden, auf die Zulässigkeit eines solchen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet zu verzichten, da hierfür momentan kein Bedarf absehbar ist und ein Bekleidungsgeschäft dieser Größe ohne besondere Probleme auch an anderer Stelle der Gemeinde angesiedelt werden kann, sobald ein Bedarf besteht.

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

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

¹² vgl. ebenda

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.

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

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

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

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

7.3. Bauweise

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

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

7.5. Garagen und Nebengebäude

Die L 7 „Auricher Straße“ soll aufgrund ihrer Funktion als innerörtliche Hauptverkehrsstraße so weit wie möglich von zu nah heranrückender Bebauung freigehalten werden. Daher werden Garagen und andere Nebengebäude im Bereich von 3 m von der jeweiligen Flurstücksgrenzen vollständig ausgeschlossen.

7.6. Verkehrsflächen

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

Zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen bestehender Straße und künftigem Marktgrundstück und für die Anlage der o. g. Fortführung des Geh- und Radwegs bis zur neuen Hauptzufahrt erfolgt innerhalb der festgesetzten Flächen eine entsprechende Verfüllung des Straßenseitengrabens. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird hiervon nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 10).

7.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist es geboten, Zu- und Abfahrtsverkehre zwischen der Brücke der L 7 „Auricher Straße“ über das Sielhammer Tief und dem Knotenpunkt mit dem „Leegmoorsweg“ zu vermeiden. Daher wird in diesem Bereich an der Grenze des Plangebiets ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die o. g. Zufahrt zum Sielhammer Tief ist hiervon für das Befahren im Rahmen der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung ausgenommen. Da es sich hierbei um einen geringen Nutzungsumfang handelt, wird davon abgesehen, eine entsprechende Ausnahme in der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

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

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

7.9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Für den Räumuferstreifen am Sielhammer Tief, der für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung freizuhalten ist, wird eine Festsetzung, die der ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers dient. Die geschieht in Entsprechung zu den Bestimmungen der Satzung des zuständigen Entwässerungsverbandes, die jegliche Bebauung grundsätzlich untersagen (vgl. Kap 9.3).

7.10. Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Planvollzugs sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Im vorliegenden Fall ist dies innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Es wird daher auf externe Kompensationsflächen zurückgegriffen. Diese werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. Kap. 2.3).

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Kompensationsflächen zugeordnet und die durchzuführenden Maßnahmen planerisch gesichert. Fläche 1 wird einer Grünlandextensivierung dienen. Fläche 2 wird weitgehend der natürlichen Sukzession überlassen. Zudem werden Gewässer und Anpflanzungen angelegt.

8. Westerholter Liste

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

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Bauverbotszone

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

9.2. Baubeschränkungszone

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

9.3. Räumuferstreifen

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

9.4. Gewässerrandstreifen

Die wasserrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen entfalten unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit. Es besteht eine teilweise räumliche Überschneidung mit dem Räumuferstreifen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit der Planzeichnung

wird auf eine gesonderte zeichnerische Darstellung verzichtet und eine klarstellende textliche Übernahme angebracht.

9.5. Hauptversorgungsleitungen

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

9.6. Vorhandener Graben

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

9.7. Gewässer II. Ordnung

Am Sielhammer Tief werden keine wasserbaulichen Maßnahmen vorgenommen. Das Flurstück 47/3 in Flur 6 der Gemarkung Westerholt wurde in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, um den aktuellen Ausbauzustand des Gewässers anschaulich darstellen sowie Räumuferstreifen und Gewässerrandstreifen eindeutig abgrenzen zu können.

10. Oberflächenentwässerung

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

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

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

Im Zuge der notwendigen Verfüllungen des Straßenseitengrabens (vgl. Kap. 7.6) werden ausreichend dimensionierte Verrohrungen eingebaut. Die Funktion der (ehema-

ligen) Gräben für die Oberflächenentwässerung bleibt damit vollumfänglich erhalten. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung der umliegenden Flächen erfolgt nicht.

Damit ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gesichert.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

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

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Hauptleitungen sind im Bestand vorhanden. Hieran können die entsprechenden Hausanschlüsse angebunden werden. Die Versorgungsleitungen für die Reithalle am „Terheider Weg“ (Flurstück 142/9 in Flur 5 der Gemarkung Westerholt) können im Bestand verbleiben (vgl. Kap. 7.8). Eventuelle Umverlegungen können außerhalb der Bauleitplanung geregelt werden.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft an der L 7 „Auricher Straße“ eine Telekommunikationsleitung. Diese wird im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung in Abstimmung mit dem Leitungsträger verlegt. Darüber hinaus sind keine Um- oder Neuverlegungen von Hauptleitungen notwendig.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

11.3. Löschwasserversorgung

Die Voraussetzungen für die ausreichende Löschwasserversorgung sind gegeben. Details zum Brandschutz stimmt die Gemeinde mit dem Samtgemeindebrandmeister,

dem Ortsbrandmeister Westerholt und dem Landkreis Wittmund ab.

12. Hinweise

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

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

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

13. Flächenbilanz

Sondergebiet	7.592 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.959 m ²
Wasserflächen (Nachrichtliche Übernahmen)	964 m ²
GESAMT	11.515 m²

14. Umweltbericht

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

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

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

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

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

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

14.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

14.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i. V. m. dem 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.

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 Plange-

biet nicht vor.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

14.2.2. Planerische Vorgaben

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

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

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

14.3. Beschreibung des Planungsraumes

14.3.1. Nutzungen

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

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

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

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

14.3.2. Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgischen

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

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

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

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

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

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

14.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

14.4.1. Luft / Klima / Lärm

Bestand:

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

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

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

Die Lärmsituation im Plangebiet ist vorwiegend durch die L 7 (Auricher Straße) geprägt. Ebenso werden die Immissionswerte durch den KFZ-Verkehr auf der L 7 und

dem Terheider Weg beeinflusst. Schalltechnische Untersuchungen¹³ 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 im Geltungsbereich führen. Auf Grund der geringen Gebietsgröße werden hier keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

14.4.2. Boden

Bestand:

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

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

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

Auswirkungen der Planung:

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

Im Sondergebiet ist eine Überbaubarkeit mit Hauptgebäuden von 60 % festgelegt,

¹³ 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

mit Nebenanlagen ist eine Überbaubarkeit von insgesamt 80 % zulässig. Die zulässige Gesamtneuversiegelung liegt bei 6.074 m².

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

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

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

14.4.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand:

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

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

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

Auswirkungen der Planung:

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

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

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

zität, Wasserqualität und Überflutungsgefährdungen werden so vermieden.

Zum ökologischen Schutz des Sielhammer Tiefs ist der 10 m breite Räumferstreifen und Gewässerrandstreifen als extensiv gepflegte Rasenfläche anzulegen und zu erhalten. Jegliche Bebauung und Versiegelung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

Der Schutz des Gewässers im Brandfall sollte in dem Brandschutzkonzept im Rahmen der Genehmigung besonders berücksichtigt werden.

14.4.4. Biotopstrukturen

Bestand:

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

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

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

Im Bereich der Ruderalflur stand 2018 noch ein mittelalter Laubholzmischwald. Im Rahmen eines Gutachtens¹⁴ wurde die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion als durchschnittlich bewertet. Der festgelegte Kompensationsumfang für den Walderersatz wird in einem separaten Verfahren berücksichtigt.

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

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

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im September 2020 gemäß dem Kartier-

¹⁴ Bößmann, R. (2021): Gutachten – Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung. Huntlosen

schlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.¹⁵

Tierwelt:

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

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

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

Auswirkungen der Planung:

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

Die Ruderalflächen und aufkommenden Sukzessionsgehölze gehen durch die Planung verloren.

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

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

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

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

Der vorhanden Graben entlang der Auricher Straße wird verlegt, um die neue Zufahrt und die verbreiterte Einfahrt des Terheider Weges zu ermöglichen sowie die Höhenunterschiede abzufangen. Neben dem neuen Gehweg wird eine neue Entwässerungsmulde geschaffen.

Der Verlust an Biotopen ist im Rahmen der Bebauungsplanung auszugleichen. Zusätzlich wird ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt, um die Entfernung des Waldes zu kompensieren.

¹⁵ Drachenfels, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. - Hrsg. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Hannover

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

14.4.5. Landschaftsbild

Bestand:

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

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

Auswirkungen der Planung:

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung 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.

14.4.6. Mensch

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

Auf der westlichen Seite der „Auricher Straße“ (L 7) befinden sich Wohnhäuser, die durch den Lärm und die Immissionen des Kfz-Verkehrs auf der L 7 beeinflusst werden. Die mit dem geplanten Einzelhandel einhergehende Lärmimmission überschreitet die zulässigen Immissionsrichtwerte und maximalen Geräuschpegelspitzen nicht.¹⁶ Somit wird der Schallimmissionsschutz eingehalten und das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt.

¹⁶ 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

Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ - Begründung (Entwurf)

Mit einer starken Zunahme des Verkehrs ist nicht zu rechnen.

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

14.4.7. Sach- und Kulturgüter

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

14.4.8. Wechselwirkungen

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

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

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
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 Regenrückhaltengewässer
		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

Oberflächen-gewässer	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	---	---	---

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

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

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

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

14.6. Kumulative Auswirkungen

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

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

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

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen.

14.7. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanung

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

14.8. Anderweitige Planungsalternativen

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

14.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

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

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

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

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

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

Zum Schutz des Gewässers wird der 10 m breite Räumuferstreifen inklusive Gewässerrandstreifen als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. Somit ist jegliche Bebauung und Versiegelung ausgeschlossen. Die Fläche muss als extensive Rasenfläche angelegt und dauerhaft erhalten werden. Eine Mahd darf maximal zwei Mal im Jahr durchgeführt werden, um den extensiven Charakter der Rasenfläche zu fördern. Für wasserwirtschaftliche Maßnahmen darf der Räumuferstreifen befahren werden.

14.10. Zusätzliche Angaben

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

14.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Die Umsetzung der Planung bringt unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft v. a. durch Beseitigung der gegenwärtig vorhandenen Vegetationsbestände und umfangreiche Oberflächenversiegelung mit sich. Die Fläche des Sondergebiets beträgt rund 7.600 m². Es wird eine Versiegelung von insgesamt 80 % dieser Fläche zugelassen. Entlang des Sielhammer Tiefs wird ein Räumstreifen von 10 m Breite von jeglicher Versiegelung freigehalten. Im Bestand vorhandene Gewässer werden auf einer Fläche von rund 960 m² nachrichtlich in die Planung übernommen. Für die mit dem Vorhaben verbundenen Um- und Ausbaumaßnahmen an den o. g. Straßen werden rund 3.000 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Kompensationsmaßnahmen werden auf zwei Flächen umgesetzt. Auf einer Fläche nahe Willmsfeld ist eine Grünlandextensivierung mit Sicherung eines Gewässerrandstreifens vorgesehen. Eine zweite Fläche soll der Sukzession überlassen werden. Zusätzlich sind dort drei Tümpel anzulegen sowie eine zweireihige Anpflanzung umzusetzen.

14.12. 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

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

15. Eingriffsregelung

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

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

15.1. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“¹⁷ vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

¹⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße m²	Wertfaktor	Flächenwert
Ehemalige Waldfläche	4.700	n.b.	
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	700	3	2100
Sonstiger Vegetationsarmer Graben (FGZ)	130	3	390
Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF)	1413	3	4239
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	923	3	2769
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	1656	3	4968
Artenreicher Scherrasen (GRR)	382	1	382
Einzelhaus / Nebengebäude (OE)	392	0	0
Straße (OVS)	1289	0	0
Baumreihe d. Siedlungsbereichs (HEA)**	336	3	1008
Gesamtfläche	11585		15856

Planung			
Biotoptyp	Flächengröße m²	Wertfaktor	Flächenwert
Sondergebiet auf ehemaliger Waldfläche	4700	n.b.	
Sondergebiet, versiegelbar (OG/OVP)	2314	0	0
Sondergebiet, nicht versiegelbar (GRA)	578	1	578
Verkehrsflächen (OWW)	2460	0	0
Verkehrsfläche unversiegelt (Mulde, Scherrasen) (GRR)	570	1	570
Wasserfläche, Böschungsbereiche (UHF, FGZ)	963	3	2889
Gesamtfläche	11585		4037

Eingriffsbilanz		
Bestand	11585	15856
Planung	11585	4037
Kompensationsdefizit		11819

*Die Fläche des ehemaligen Waldes wird im Zuge des separaten Waldumwandlungsverfahrens ausgeglichen

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

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von **11.819 Flächenwerteinheiten**, bezogen auf m² oder 1,18 Flächenwerteinheiten bezogen auf Hektar. Dieses Kompensati-

onsdefizit muss durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

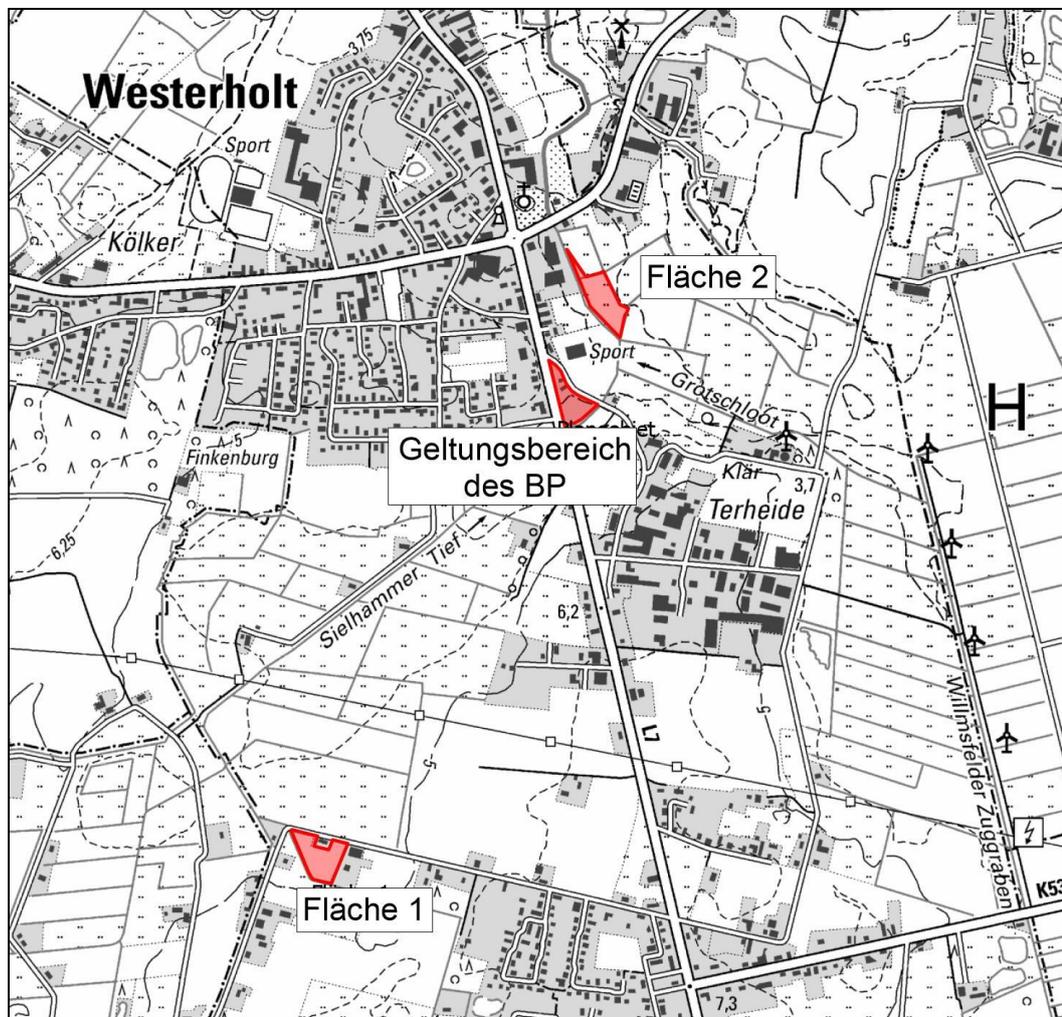
Die Ersatzaufforstungsflächen werden in einem getrennten Verfahren unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 28 benannt.

15.2. Vorgesehene Kompensationsmaßnahmen

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

Die Lage der Kompensationsflächen sowie des Plangebietes sind in Abbildung 3 dargestellt:

Abb. 3: Lage des Plangebiets und der Kompensationsflächen 1 und 2



15.2.1. Fläche 1

Lage, Bestand

Fläche 1 liegt am Jackmoorsweg westlich von Willmsfeld und umfasst die Flurstücke 1/97 und 1/156, Flur 8 der Gemarkung Westerholt. Die Größe der Flurstücke beträgt insgesamt 10.263 m² (2.850 m² + 7.413 m²).

Es handelt sich um eine Intensivgrünlandfläche. Im Süden und Westen entlang der Fläche fließt der Willmsfelder Zuggraben, ein Gewässer II. Ordnung. Die Grünlandfläche schließt ein Grundstück mit Wohnhaus von drei Seiten ein. Im Osten angrenzend befindet sich ein weiteres Wohnhaus. Im Norden und Osten grenzt eine Strauch-Baumhecke das Plangebiet ab.

Insgesamt ist das Landschaftsbild von landwirtschaftlichen Flächen, hauptsächlich Grünlandflächen und einzelnen Häusern bzw. Höfen geprägt (Abb. 4).

Im Plangebiet liegt hauptsächlich der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol vor. Im Südosten handelt es sich um Mittleren Podsol und im Norden um tiefen Gley mit Erdniedermoorauflage.¹⁸ Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 6 bis 15 dm unter der Geländeoberfläche; im Bereich des tiefen Gleys mit Erdniedermoorauflage beträgt der mittlere Grundwasserstand 3 bis 8 dm u. GOF.¹⁹ Die bodenkundliche Feuchtestufe liegt überwiegend bei stark frisch, weshalb es für eine intensive Ackernutzung im Frühjahr gelegentlich zu feucht sein kann.²⁰ Die Bodenfruchtbarkeit wird gering bewertet.²¹

Die Fläche befindet sich nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.

¹⁸ Nibis Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen (BK50). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁹ ebenda

²⁰ Nibis Kartenserver (2018): Bodenkundliche Feuchtestufe. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

²¹ Nibis Kartenserver (2019): Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Abb. 4: Luftbild Kompensationsfläche 1



Entwicklungsziel

Geplant ist eine Extensivierung der Grünlandnutzung auf der Fläche. Es wird eine zweimalige Mahd pro Jahr festgelegt.

Die Fläche ist entsprechend folgender Vorgaben zu nutzen:

- keine Ackernutzung, keine Ackerzwecknutzung
- kein Tiefumbruch oder „Kuhlen“
- kein Grünlandumbruch, keine Neueinsaat der Grasnarbe
- Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Grüppen, Gräben und Senken)
- kein Anpflanzen von Gehölzen
- keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben)
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen.
- kein Walzen, Schleppen, Mähen oder Düngen in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres
- ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung, Gülle

und Festmist

- keine Portionsbeweidung
- Bis zum 1. Juli Beweidung lediglich mit 2 Tieren pro ha, danach max. 4 Tieren pro ha. Eine Beweidung darf zum Schutz der Bodenbrüter erst nach dem 20. April erfolgen.
- keine ganzjährige Beweidung, Beweidungszeitraum vom 20. April bis max. Ende Oktober
- Beweidung mit Pferden und Schafen nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde
- keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche
- zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden
- keine Anlage von Feldmieten
- keine Kalkung
- Keine Ausbringung von Düngemitteln jeglicher Art in den ersten 3 Jahren der Extensivierung. Danach in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde bei Weidenutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P- Düngung (Max 40 kg/ha) und K- Düngung (max. 60 kg/ha).Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen.
- Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kali mindestens alle 9 Jahre vorgelegt werden.
- Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten
- Damit die Fläche kurzrasig in die Wintermonate geht, ist im Spätsommer (August/September) eine Mahd mit Entfernung des Mähguts durchzuführen
- Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen

Gewässerrandstreifen

Des Weiteren soll entlang des Gewässers ein 10 m breiter Randstreifen aus der Grünlandnutzung genommen werden, damit sich hochwertige Uferbereiche entwickeln können. Hier ist nur eine einmalige Mahd pro Jahr im Zusammenhang mit der Unterhaltung der Gewässer vorgesehen. Die Gewässer mit ihren Randstreifen und die Grünlandbereiche können einen Lebensraum für Amphibien und Libellen sowie für weitere Insekten und Arten der Offenlandschaft darstellen. Der Gewässerrandstreifen soll der natürlichen Sukzession überlassen werden; Gehölzaufwuchs kann entfernt werden.

Schlitzsaat mit kräuterreicher Saatgutmischung

Um eine ökologische Aufwertung des Grünlandes zu fördern, ist eine Schlitzsaat mit

einer kräuterreichen, regionalen Saatgutmischung durchzuführen. So kann sich die Artenzusammensetzung verbessern. Regiozertifizierte Saatgutmischungen gibt es bei verschiedenen Herstellern.²² Bei einer eigenen Zusammenstellung des Saatgutes ist darauf zu achten, dass der Anteil der Blütenpflanzen mindestens 30 % beträgt. Folgende Arten sind für die Aussaat geeignet:

Gräser max. 70 %	Blühpflanzen mind. 30 %
Agrostis capillaris	Achillea millefolium
Alopecurus pratense	Bellis perennis
Anthoxanthum odoratum	Cardamine pratensis
Bromus hordeaceus	Daucus carota
Cynosurus cristatus	Galium album
Dactylis glomerata	Hypochaeris radicata
Festuca pratensis	Lathyrus pratensis
Festuca rubra	Leontodon autumnalis
Lolium perenne	Leucanthemum ircutianum
Luzula campestris	Lotus pedunculatus
Phleum pratense	Plantago lanceolata
Poa pratensis	Prunella vulgaris
	Ranunculus acris
	Ranunculus repens
	Rumex acetosa
	Rumex acetosella
	Silene flos-cuculi
	Silene latifolia
	Stellaria graminea
	Taraxacum officinalis
	Trifolium pratense
	Trifolium repens
	Veronica chamaedrys
	Vicia cracca

Monitoring

Die Entwicklung der Vegetation sowie der Tierwelt soll durch ein regelmäßiges Monitoring beobachtet werden. In den ersten fünf Jahren ist mindestens einmal jährlich eine Überprüfung der Entwicklung der Flächen durch qualifiziertes Fachpersonal (Biolog*in, Landschaftsplaner*in) durchzuführen. Das Monitoring ist so zu terminieren, dass die Entwicklung der Pflanzen und Tierwelt dokumentiert werden kann. Ggf. ist hierzu ein Wechsel (Frühjahr, Sommer) in zur Abdeckung der verschiedenen Entwicklungszyklen durchzuführen. Die Entwicklung der Flächen ist dabei zu dokumen-

²² Zum Beispiel:

Rieger-Hoffmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen <http://www.rieger-hofmann.de/>

Saaten Zeller, Eichenbühl <https://www.saaten-zeller.de/>

BSV Saaten, Schwebheim <https://bsv-saaten.de/fachinformationen/regio-saatgut/>

tieren und die Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Bilanzierung

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland (GIF)	8.863	2	17.726
Strauch-Baumhecke (HFM)	1.400	4	5.600
Gesamtfläche	10.263		23.326
Planung			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Extensivgrünland (GEF)	7.163	3	21.489
Gewässerrandstreifen	1.700	3	5.100
Strauch-Baumhecke (HFM)	1.400	4	5.600
Gesamtfläche	10.263		32.189
Eingriffsbilanz			
Bestand	10.263		23.326
Planung	10.263		32.189
Kompensationswert			8.863

Durch die Extensivierungsmaßnahme können 8.863 Flächenwerteinheiten gewonnen werden, die den gesamten Kompensationsbedarf von 11.819 Werteinheiten auf 2.956 Werteinheiten reduziert.

15.2.2. Fläche 2

Lage, Bestand

Die zweite Kompensationsfläche befindet sich östlich angrenzend am Sielhammer Tief, einem Gewässer II. Ordnung, welches an der Ostseite und Südseite entlang der vorhandenen Bebauung des Ortes Westerholt vorbeiführt. Die Fläche liegt in kürzester Entfernung rund 170 m nordöstlich der Eingriffsfläche.

Es handelt sich um die Flurstücke 146/5 mit einer Größe von 821 m² und 160/2, Flur 5 der Gemarkung Westerholt mit einer Größe von 9.582 m². Insgesamt stehen demnach 10.403 m² Fläche zur Verfügung.

Im Bestand handelt es sich bei der Hauptfläche (Flurstück 160/2) um eine ehemalige Intensivgrünlandfläche, die heute bereits stark verbracht ist. Neben Gräsern kommen Schilf und Brennnesseln durch und breiten sich aus. An der östlichen Seite stehen Sträucher und Gehölze. Es handelt sich um eine verbrachende Grünlandfläche, die zuletzt nicht mehr regelmäßig gemäht wurde. Das kleine dreieckige Flurstück 146/5 ist als Intensivgrünland ausgeprägt und wurde regelmäßiger bewirtschaftet. Auch der Gewässerrandstreifen auf beiden Flurstücken scheint durch die Ausprägung der Grünlandarten regelmäßig gepflegt zu werden.

Der westliche Bereich der Fläche entlang des Sielhammer Tiefs liegt auf Mittlerem

Plaggenesch unterlagert von Podsol. Die Mächtigkeit des Anreicherungshorizonts (E-Horizont) der Plaggenesche beträgt 40 cm. Im Nordosten liegt sehr tiefes Erdniedermoor vor. Hier beträgt der mittlere Grundwasserstand zwischen 3,5 und 8 dm unter der Geländeoberkante.

Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Nach dem Nibis-Kartenserver liegt die Bodenkundliche Feuchtestufe im Bereich der Plaggenesche unterlagert von Podsol bei schwach trocken und im Bereich des Erdniedermoors schwach feucht. Die Plaggenesche liegen aufgrund ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung in einem Suchraum für schutzwürdige Böden.²³

Entwicklungsziel

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung von Feuchtbiotopen und Schaffung von hochwertigen feuchten Ruderalflächen. Es soll ein Lebensraum mit wechselfeuchten und feuchten Bereichen für hydrophile Arten und Lebensgemeinschaften entstehen.

Insgesamt soll die Fläche der Sukzession überlassen werden. Der Gewässerrandstreifen entlang des Sielhammer Tiefs muss für Unterhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, sodass bei Bedarf Pflegemaßnahmen wie die Beseitigung von Gehölzen sowie eine einmalige Mahd im Jahr möglich sind.

Schaffung von Gewässerflächen

Im östlichen Bereich der Fläche ist die Anlegung von Blänken und Tümpeln geplant. Diese werden explizit auf den Bereich mit Erdniedermoorböden gelegt, um zum einen die vorhandenen Plaggeneschböden nicht zu beeinflussen. Zum anderen können sich auf den Niedermoorböden Moortümpel entwickeln. Eine standortgerechte Pflanzung wird am Rand der Fläche ergänzt.

Es werden 3 Tümpel mit der jeweiligen Breite von rund 10 m und einer Länge von zwei mal 30 m und ein mal 20 m geplant. Die Tümpel sollen dabei alle mittig eine Tiefe von 1 m erreichen. Die Böschungen sind im Verhältnis 1 : 4 anzulegen. Insgesamt können so 800 m² Gewässerfläche geschaffen werden (siehe Abb. 3).

Es werden sich voraussichtlich Röhrichtflächen und Riede ausbilden.

Anpflanzung

Im Osten ist die Ergänzung der Gehölzbestände durch eine zweireihige Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen geplant. Aufgrund der Bodenverhältnisse werden Arten gewählt, die typischerweise auf Moorböden wachsen:

Alnus glutinosa – Schwarz Erle

Betula pubescens – Moor-Birke

Fragula alnus – Faulbaum

²³ Nibis Kartenserver (2018): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000 – Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Salix cinerea – Asch-Weide

Salix aurita – Ohr-Weide

Die Gehölze werden in einem Abstand von etwa 2 m zur Flurstücksgrenze in einem rund 5 m breiten Streifen gepflanzt. Dabei können die Sträucher (Faulbaum und Weiden) in einem Abstand von 1,50 bis 2 m gepflanzt werden. Zwischen den Bäumen (Erle und Birke) sollte rund 5 m Abstand gehalten werden.

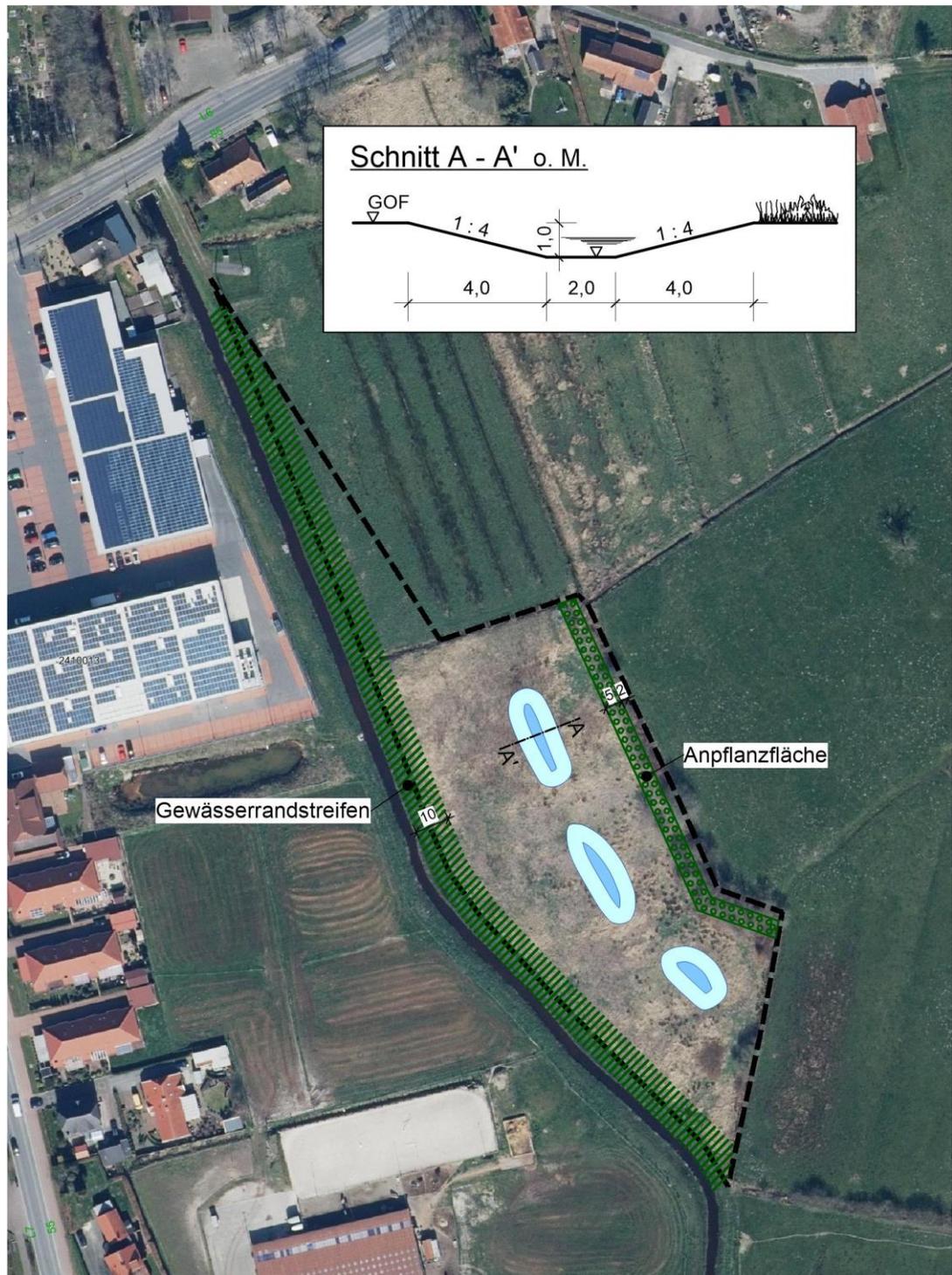
Verwendung des Aushubmaterials

Das anfallende Bodenmaterial von ca. 136 m³ soll am östlichen Rand der Fläche verteilt werden. Dort steigt das Niveau der Geländeoberfläche von 1,5 m auf 2,5 m über NN an. Das Gefälle im Osten kann durch die Verteilung der Bodenmassen leicht angepasst werden. In dem Bereich ist eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Auf der insgesamt rund 575 m² großen Anpflanzungsfläche wird das Bodenmaterial durchschnittlich ca. 25 cm hoch aufgetragen, wobei der Auftrag an das umliegende Höhenniveau anzupassen ist.

Monitoring

Die Entwicklung der Vegetation sowie der Tierwelt soll durch ein regelmäßiges Monitoring beobachtet werden. In den ersten fünf Jahren ist mindestens einmal jährlich eine Überprüfung der Entwicklung der Flächen durch qualifiziertes Fachpersonal (Biolog*in, Landschaftsplaner*in) durchzuführen. Das Monitoring ist so zu terminieren, dass die Entwicklung der Pflanzen und Tierwelt dokumentiert werden kann. Ggf. ist hierzu ein Wechsel (Frühjahr, Sommer) in zur Abdeckung der verschiedenen Entwicklungszyklen durchzuführen. Die Entwicklung der Flächen ist dabei zu dokumentieren und die Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

Abb. 5: Kompensationsfläche 2 mit Maßnahmen und Gewässerschnitt (ohne Maßstab)



15.2.3. Bilanzierung

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach dem Nds. Städtetagmodell.

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Grünland (verbrachend), Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte, Brennesselflur (UHF/UHB)	9.321	2,5	23.303
Strauch-Baumhecke (HFM)/ naturnahes Feldgehölz (HN)	230	4	920
Gesamtfläche	9.551		24.223
Planung			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Tümpel und Senken	800	4	3.200
Sukzessionsfläche	7.326	3	21.978
Gewässerrandstreifen	850	3	2.550
Strauch-Baumhecke (HFM)/ naturnahes Feldgehölz (HN)	230	4	920
Anpflanzungsbereiche	345	4	1.208
Gesamtfläche	9.551		29.856
Eingriffsbilanz			
Bestand	9.551		24.223
Planung	9.551		29.856
Kompensationswert			5.633

Bei Umsetzung der Maßnahme entsteht ein Kompensationswert von 5.633 Werteinheiten, sodass der restliche Kompensationsbedarf von 2.956 Werteinheiten vollständig ausgeglichen werden kann.

Es entsteht ein Überschuss von 2.677 Werteinheiten auf m² bezogen, die für weitere Projekte zur Verfügung stehen.

16. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

16.1. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen des Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“²⁴ soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird,

²⁴ Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl). D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

16.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

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

Bei dem **FFH-Gebiet 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“** handelt es sich um den größten dystrophen Moorsees 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.²⁵

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 Halbofenlandschaft 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.²⁶

16.3. 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 Oberflä-

²⁵ 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

²⁶ 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

chengewässer 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 Esens“**,
- **EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“**

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

17. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

17.1. Rechtliche Grundlagen

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

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

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

17.2. Prüfungsrelevante Arten

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

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

- Breitflügelfledermaus,
- Zwergfledermaus,
- Rauhautfledermaus,
- Abendsegler

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

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

- Bodenbrüter,

- gehölbewohnende Vögel.

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

17.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Verbot 1

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Verbot 2

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

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

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

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

Verbot 3

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

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

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

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

Verbot 4

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet wurde nicht festgestellt.

18. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß UVPG

Das vorliegend geplante Vorhaben fällt unter Punkt 18.6 der Anlage 1 zum UVPG (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauN-VO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²).

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine gesonderte UVP-Vorprüfung entfällt damit.

19. Verfahrensvermerke

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

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

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen

die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsflächen Terheider Weg“ als Satzung beschlossen.

20. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 06.10.2021

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

S:\Westerholt\11025_P_BP_Einzelhandel Terheider_Weg\05_B-Plan\02_Entwurf\BP_28\Begrueundung\2021_10_06_11025_begr_bp_e.docx