



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES UND BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „OLLACKERPAD“ Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

**Samtgemeinde Holtriem  
Gemeinde Westerholt**



Westerholt



PROJ.NR. 10532 | 05.04.2022

**18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“  
Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der FNP-Änderung und des Bebauungsplans.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Fachgesetze.....	6
2.2.	Planerische Vorgaben .....	6
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Nutzungen .....	7
3.2.	Naturräumliche Lage .....	7
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung ....</b>	<b>8</b>
4.1.	Luft / Klima / Lärm .....	8
4.2.	Boden .....	9
4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer .....	10
4.4.	Biotopstrukturen / biologische Vielfalt .....	11
4.5.	Landschaftsbild.....	12
4.6.	Mensch.....	13
4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	13
4.8.	Wechselwirkungen .....	14
<b>5.</b>	<b>Prognose ohne aktuelles Bauleitverfahren .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Anderweitige Planungsalternativen .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Kumulative Auswirkungen .....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet .....</b>	<b>16</b>
9.1.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	16
9.2.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	16
<b>10.</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Externe Kompensationsmaßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Maßnahmen zum Monitoring.....</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....</b>	<b>20</b>
<b>14.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>20</b>

**18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“**

**Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)**

14.1.	Rechtliche Grundlagen .....	20
14.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	20
14.3.	Beurteilung.....	21
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>22</b>
15.1.	Rechtliche Grundlagen .....	22
15.2.	Prüfungsrelevante Arten .....	23
15.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße .....	24
<b>16.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>25</b>
<b>17.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>25</b>

Anhang: Biotoptypenplan

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

#### 1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der FNP-Änderung und des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Westerholt als zentraler Ort der Samtgemeinde Holtriem der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen gerecht werden und ein neues Wohngebiet ausweisen. Die Samtgemeinde ändert hierfür den Flächennutzungsplan.

Die Flächen des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht deckungsgleich. Da es sich um ein Parallelverfahren handelt, erfolgt eine gemeinsame Betrachtung in diesem Umweltbericht.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist größer als der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, denn er umfasst auch die im wirksamen Flächennutzungsplan nördlich des „Ollackerpads“ dargestellte gewerbliche Baufläche. Die als Erweiterungsmöglichkeit gedachten Flächen sind im Bestand nicht bebaut und werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Bereiche mit vorhandener Bebauung entlang der L 7 „Dornumer Straße“ werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Bauflächen sowie die rückwärtigen Bereiche als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf der unbebauten Fläche südlich des „Ollackerpads“ neu ausgewiesen, welches von der L 7 „Dornumer Straße“ aus über eine neu auszubauende Zuwegung erschlossen wird. Die bestehenden Häuser entlang der L 7 liegen in einem Mischgebiet bzw. im rückwärtigen Bereich in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Überbaubarkeit der WA Flächen wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 festgelegt. Die maximale Firsthöhe der Gebäude im WA ist auf 10 m begrenzt; es gelten die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Traufhöhe und Dachendeckung.

In den Mischgebieten ist die GRZ auf 0,6 festgesetzt.

Es darf in allem Baugebieten maximal ein Vollgeschoss realisiert werden.

Östlich angrenzend ans Plangebiet verläuft das Sielhammer Tief. Im Norden befindet sich ein Fußweg in Verlängerung zur befestigten Straße „Ollackerpad“, der über eine Brücke über das Sielhammer Tief weiter nach Nordosten führt.

Der Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplan-Änderung ist rund 5,00 ha groß.

Die Gesamtfläche des B-Planes Nr. 25 umfasst rund 2,44 ha.

## 2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### 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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) 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, die DIN 18005-1 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 18.08.2021, BGBl. I S. 3901) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2021, Nds. GVBl. S. 911) 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 Osten angrenzend an das Plangebiet verläuft das Sielhammer Tief, ein Gewässer II. Ordnung. Trinkwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

### 2.2. Planerische Vorgaben

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

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** stellt die Flächen im Plangebiet südlich des „Ollackerpads“ als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials sowie besonderer Funktionen der

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Landwirtschaft dar. Nördlich des Plangebietes liegen Flächen, die im RROP zudem als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet sind.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund führt für den Planungsraum keine Vorkommen von wertvollen Biotopen auf. Die Niederung des Sielhammer Tiefs wird als bedeutsamer Bereich für das Landschaftsbild gekennzeichnet. Es handelt sich um einen Teilraum mit besonderer Eigenart und einer naturräumlich bedingten Form der Kulturlandschaft. In Bezug auf den Biotopverbund werden der Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft genannt. Entlang des Sielhammer Tiefs ist eine Entwicklung breiter Pufferzonen und eine naturnahe Gestaltung des Fließgewässers mit mehr Eigendynamik zu fördern. Die Nutzung und Unterhaltung sind einzuschränken.

In der Samtgemeinde Holtriem gibt es keinen gültigen **Landschaftsplan**.

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Westerholt stellt die unbebauten Flächen nördlich des „Ollackerpads“ als gewerbliche Baufläche dar, südlich davon als Fläche für die Landwirtschaft. Die bebauten Bereiche entlang der L 7 „Dornumer Straße“ sind nördlich des „Ollackerpads“ ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt, südlich davon als gemischte Baufläche.

## 3. Beschreibung des Plangebiets

### 3.1. Nutzungen

Das Plangebiet wird überwiegend als Maisacker landwirtschaftlich genutzt. Der Gewässerrandstreifen entlang des Sielhammer Tiefs und eine kleine Fläche im Nordosten sind als halbruderaler Gras- und Staudenflur u. a. mit Ackerzwischenfrüchten bewachsen und werden extensiv gepflegt.

Entlang der nördlichen Grenze des B-Planes verläuft ein Fußweg, der über die Ortsstraße „Ollackerpad“ zur L 7 „Dornumer Straße“ führt. Weiter nördlich liegen Grünlandflächen, die teilweise als Viehweide genutzt werden sowie ein Reitplatz.

Ein Teilbereich der Dornumer Straße sowie die angrenzenden Häuser entlang der Zuwegung liegen ebenfalls im Plangebiet.

Die Gebäude entlang der Dornumer Straße werden neben der Wohnnutzung auch für Gewerbe (Pizzeria) genutzt.

### 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.

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

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. 1,5 m bis 3,0 m ü. NN mit einem Gefälle Richtung Osten zum Sielhammer Tief.

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

## 4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

### 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 8 C, die mittlere Sommertemperatur bei 13°C und die mittlere Wintertemperatur bei 4 C.

Die Niederschlagsmenge liegt im Jahr bei 832 mm und die Verdunstung bei 543 mm. Die klimatische Wasserbilanz beträgt 289 mm im Jahr.

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

#### Auswirkungen der Planung:

Die Nutzung des Gebietes als Wohngebiet führt zu erhöhtem Verkehr und damit steigenden Staub- und Abgasimmissionen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet.

Während der Bauphase kommt es Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und daher nicht als erheblich einzustufen.

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Die Flächenversiegelung führt zu einer Änderung der Verdunstungsrate und insgesamt stärkeren Aufheizung. Diese Änderungen sind jedoch mikroklimatisch und werden aufgrund der Windverhältnisse schnell verwirbelt und ausgeglichen. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, einer öffentlichen Grünfläche und von Gartenbereichen der Grundstücke wirken mindernd auf die Verdunstung und den Oberflächenwasserabfluss.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima erkennbar.

#### 4.2. Boden

##### Bestand:

Nach den Bodenkarten des LBEG liegt der größte mittlere Bereich des Plangebietes im Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente, aus denen sich in tieferen Lagen Podsole entwickelt haben. Durch den Einfluss des Menschen wurden Plaggeneschböden geschaffen, um die Fruchtbarkeit der Böden zu steigern. Die oberen Schichten der Böden weisen einen erhöhten Humusanteil auf, der sich durch das Aufbringen von organischer Substanz zur Verbesserung der Bodenstrukturen gebildet hat.

Plaggenesche liegen in weiten Bereichen um die Gemeinde Westerholt. Die Plaggenesche liegen aufgrund ihres kulturhistorischen Wertes in Suchräumen für schutzwürdige Böden<sup>1</sup>.

Im Jahr 2016 wurde ein geotechnischer Bericht von der Geonovo GmbH erstellt.<sup>2</sup> Die Bohrprofile zeigen eine 0,5 bis 0,8 m mächtige Mutterbodenauflage, die durch das Auftragen von Plaggen entstanden ist.

Im Bereich des Sielhammer Tiefs im Osten des Plangebiets kommt der Bodentyp mittlerer Tiefenumbruchboden aus Niedermoor vor. Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 3,5 und 6 dm unter der Geländeoberfläche (u. GOF).

Die vorhandene Bebauung im Westen befindet sich auf mittleren Gley-Podsol-Böden. Hier liegt der mittlere Grundwasserstand bei 8,5 bis 16 dm u. GOF.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist überwiegend gering bis mittel (am Sielhammer Tief allerdings sehr feucht).

Sulfatsaure Böden oder Altlasten liegen im Plangebiet nicht vor.

##### Auswirkungen der Planung:

Die Beeinträchtigung des Bodens ist hauptsächlich durch die Versiegelung gegeben. Die Planung ermöglicht eine Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flä-

---

<sup>1</sup> NIBIS© Kartenserver (2018): Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50.000 – Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>2</sup> Geonovo GmbH (2016): Geotechnischer Untersuchungsbericht Baugebiet Ollackerpad Westerholt, Wittmund. Leer, 01.07.2016

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

chen mit dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Auch die Archivfunktion und kulturgeschichtliche Bedeutung des Bodens insbesondere der Plaggeneschböden geht in den Bereichen unwiderruflich verloren (siehe hierzu auch Kap. 4.7).

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

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

### 4.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

#### Bestand:

Die jährliche Grundwasserneubildung liegt im Plangebiet zwischen Stufe 3 mit >100 – 150 mm/a und Stufe 8 mit >350 – 400 mm/a und somit insgesamt in einem mittleren Bereich.

Der mittlere Grundwasserstand liegt nach dem NIBIS©-Kartenserver bei 3,5 bis 6 dm unter der Geländeoberfläche (GOF). Laut dem geotechnischen Gutachten soll eine Grundwasserbemessungshöhe von 4 dm u. GOF angesetzt werden.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch, daher wird das Schuttpotential der Grundwasserüberdeckung als gering eingestuft.

Es liegen sehr gute Entnahmebedingungen für Wasser aus den grundwasserführenden Schichten vor. Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem Trinkwassergewinnungs- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft das Sielhammer Tief, ein Gewässer II. Ordnung. Das ca. 3 bis 5 m breite Gewässer liegt im Zuständigkeitsbereich der Sielacht Dornum. Der Fußweg Ollackerpad quert im Nordwesten über eine kleine Brücke das Sielhammer Tief. Etwas südlich der Brücke befindet sich ein Wehr.

#### 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.

Das anfallende Oberflächenwasser soll in dem geplanten Regenrückhaltebecken aufgefangen werden und gedrosselt in das Sielhammer Tief im Nordosten des Plangebietes eingeleitet werden. Beeinträchtigungen des Sielhammer Tiefs im Hinblick auf Periodizität, Wasserqualität und Überflutungsgefährdungen werden so vermieden. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird das Regenrückhaltebecken mit flachen Böschungen als großflächige Mulde ausgebildet.

Zum ökologischen Schutz des Sielhammer Tiefs ist ein 10 m breiter Räumuferstreifen

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

fen freizuhalten und extensiv zu pflegen. Aufgrund der Platzierung der Regenrückhalteflächen entlang des Tiefs, wird ein ausreichender Abstand gewahrt, sodass keine direkten Stoffeinträge oder Pestizide aus den Gartenflächen in das Tief gelangen können.

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

#### 4.4. Biotopstrukturen / biologische Vielfalt

##### Bestand:

Die Biotopstruktur der freien Flächen im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Maisacker (AS) geprägt.

Die Grünlandflächen nördlich des „Ollackerpads“ werden teilweise als Viehweide genutzt. Hinter der vorhandenen Bebauung befindet sich ein Reitplatz.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Sielhammer Tiefs ist überwiegend als Grünlandbereich ausgeprägt. Unmittelbar südwestlich der Brücke liegt eine rund 2.700 m<sup>2</sup> große Brachfläche vor. Diese nicht bewirtschaftete Fläche und der 10 m breite Räumuferstreifen werden als halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) eingeordnet.

Im Sielhammer Tief konnten die Arten Gewöhnliches Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*), Gelbe Teichrose (*Nuphar lutea*), Kanadische Wasserpest (*Elodea canadensis*) und Schilfrohr (*Phragmites australis*) erfasst werden. Im Uferbereich wächst u. a. Ampferknöterich (*Persicaria lapathifolia*).

Die Arten auf dem äußeren Bereich des Räumuferstreifens sowie auf der nicht bewirtschafteten Fläche weisen auf die Einsaat von Ackerzwischenfrüchten hin. Weitere vorkommende Arten sind Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*).

Entlang des Fußweges (OVW) wachsen Vogel-Wicken (*Vicia cracca*) am Zaun, der die nördliche Weidefläche eingrenzt, sowie Gräser (Reitgras, Knäuelgras) und Brennnesseln. Drei kleine Gehölze (Weißdorn und Vogelbeere) stehen nördlich des Weges.

Die bereits bebauten Bereiche entlang der Dornumer Straße weisen nur sehr kleine Gartenbereiche auf und sind insbesondere zur Straße hin großflächig versiegelt. Im nördlichen bebauten Bereich sind Gewerbebetriebe ansässig.

##### Tierwelt

Die intensiv bewirtschafteten Flächen bieten wenig Raum zur Entwicklung einer artreichen Tierwelt – ihre Bedeutung als Lebensraum ist daher als gering einzustufen.

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Eine besondere Bedeutung des Plangebiets für Amphibien ist nicht bekannt. Eine Nutzung des Sielhammer Tiefs als (Teil-)Lebensraum von Arten dieser Tiergruppe ist jedoch anzunehmen.

Im Planungsraum sind störungsunempfindliche Vogelarten des Siedlungsraumes zu erwarten. Auch verbreitete Arten der Offenlandschaft, die mit intensiver Nutzung zu-recht kommen, können vorkommen.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung und intensiver Flächennutzung ist ein Vor-kommen von Wiesenbrütern und Rastvögeln nicht zu erwarten.

Fledermausarten wie die Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfleder-maus, Abendsegler und Fransenfledermaus können aufgrund der Lage und Biotop-strukturen vorkommen. Wochenstuben und Quartiere sind innerhalb des Geltungs-bereiches und in direkter Nähe nicht bekannt, in den vorhandenen Gebäuden jedoch nicht ganz auszuschließen. Die Niederung des Sielhammer Tiefs mit den umliegen-den Grünlandbereichen dient als Nahrungs-/Jagdgebiet für Fledermäuse.

#### Auswirkungen der Planung:

Die Bodenversiegelung von rund 1,65 ha führt dazu, dass dieser Fläche der Lebens-raum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Neben der Ackerfläche werden auch die kleinen Gehölze entlang des Fußweges und die halbruderale Gras- und Staudenflur am Sielhammer Tief überplant.

Zum Schutz den Sielhammer Tiefs wird das Regenrückhaltebecken an die östliche Plangebietsseite platziert, sodass ein Abstand von 35 m zwischen Wohnbauflächen und Gewässer liegt. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch organische Ablage-rungen und Umgestaltung der Böschung durch Privatpersonen kann so vermieden werden.

#### 4.5. **Landschaftsbild**

##### Bestand

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch die Lage am Siedlungsrand sowie die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Einzelne Gehölze stehen an dem Fußweg „Ollackerpad“, der über eine Brücke das Sielhammer Tief quert und eine historische Fußverbindung nach Nordosten darstellt.

Das Sielhammer Tief, welches östlich des Plangebietes verläuft, prägt die Umgebung. Im Norden werden die Grünlandflächen durch den kurvigen Verlauf des Tiefs und durch weitere Entwässerungsgräben strukturiert. Der Niederungsbereich liegt deut-lich tiefer, als die bebauten Bereiche von Westerholt.

##### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Grundsätzlich stellt die Bebauung bzw. Versiegelung freier Flächen eine Beeinträch-tigung des Landschaftsbildes dar. Die neuen Wohnbauflächen führen zu einer Ver-schiebung des Ortsrandes nach Westen und zu einer Überbauung der freien Kultur-landschaft.

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Durch die Platzierung der Flächen für die Regenrückhaltung im Osten des Plangebietes wird ein ausreichender Abstand zur Niederung des Sielhammer Tiefs eingehalten. Die Wahrnehmung des Gewässers und der Niederung als breiter Grünzug bleibt erhalten. Auch der historische Fußweg bleibt erhalten.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Vorgaben zur Gestaltung der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser gemacht, um die neue Wohnbebauung möglichst gut in das bestehende Ortsbild einzugliedern.

#### 4.6. Mensch

Die Lage des Plangebietes an der L7 „Dornumer Straße“ führt zu einer gewissen Vorbelastung durch den Verkehrslärm. Lärmimmissionen können außerdem von Gewerbebetrieben ausgehen, die nördlich des Plangebiets ansässig sind. In Anbetracht der bereits ansässigen und zukünftigen Nutzungen und den Gebietsschutzansprüchen sind hier keine Konflikte oder erhebliche Beeinträchtigungen abzusehen.

Bezogen auf Geruchsmissionen sind lediglich geringe Belastungen durch die Landwirtschaft auf den umliegenden Flächen möglich.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Lediglich die Anwohner entlang der Zuwegung bzw. Erschließungsstraße Ollackerpad werden mit leicht zunehmenden Verkehrsbelastungen durch die neuen Anwohner rechnen müssen.

#### 4.7. Sach- und Kulturgüter

Die vorhandenen Gebäude im Westen des Plangebietes können als Sachgüter eingestuft werden. Sie bleiben im Bestand bestehen und erfahren keine Nutzungseinschränkungen, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Plaggeneschböden sind Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung, da sie Zeugen alter Bewirtschaftungsformen sind und im Profilaufbau eine historische, heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform der Eschwirtschaft konservieren. Diese haben charakteristische Spuren in Bodenprofilen hinterlassen. In bestimmten Regionen wurden hierzu stark humose und durchwurzelte Stücke (Plaggen oder Soden) des Oberbodens, der mit Heide oder Gras bewachsen war, abgetragen und zunächst als Einstreu in den Viehställen genutzt. Später wurde das nun mit Kot und Harn durchsetzte Plaggenmaterial auf dorfnahe Äckern als Dünger verbracht. Durch die den Plaggen anhaftenden Erdresten erhöhte sich der Boden im Laufe der Jahrhunderte und es entstand ein 40 – 100 cm mächtiger humoser Horizont (E-Horizont). Diese Böden liegen zumeist im Nahbereich alter Siedlungen.

Die Plaggenesche gehören aufgrund der hohen kulturgeschichtlichen Bedeutung zu den potentiell schutzwürdigen Böden.

Allerdings ist zu beachten, dass die Plaggeneschfläche im Geltungsbereich nicht einzigartig in der Umgebung von Westerholt ist. Sie ist Teil eines isolierten Vorkommens östlich der Ortslage. Die Hauptverbreitung der Plaggenesche liegt vor allem nördlich, westlich und südlich der Ortslage Westerholt, wo sie großflächig vorhanden sind.

**18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“**

**Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)**

Die Plaggeneschböden werden durch die Anlage eines Siedlungsbereichs und des Regenrückhaltebeckens auf weiten Flächen zerstört. Der Gemeinde Westerholt und der Samtgemeinde Holtriem ist der Verlust dieser kulturhistorisch wertvollen Bodenbereiche bewusst. Aufgrund der günstigen Lage der Flächen für die zentrumsnahe Siedlungsentwicklung wird diese Beeinträchtigung aber in Kauf genommen.

**4.8. Wechselwirkungen**

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

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

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
<b>Klima/ Luft/ Lärm</b>	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung		
<b>Boden</b>	Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung durch versiegelte Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung, Vermeidung durch Regenrückhaltebecken
		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
		Kulturgüter	Verlust von Plaggeneschen als kulturhistorisch bedeutsame Bodenart
<b>Grundwasser</b>	Verringerung der Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer	Geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer, Vermeidung durch Regenrückhaltung

**18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“**

**Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)**

<b>Oberflächen- gewässer</b>	geringfügige Erhöhung der Periodizität der Gewässer	Pflanzen- und Tierwelt	Verlagerung von Lebensräumen
<b>Pflanzen- und Tierwelt, Biologische Vielfalt</b>	Beseitigung der Vegetationsfläche	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verringerung von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Beseitigung der Vegetationsflächen
<b>Landschafts- bild</b>	Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Bebauung	Mensch	Lokale Beeinträchtigung der Lebensqualität
<b>Mensch</b>	---	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---	---	---

**5. Prognose ohne aktuelles Bauleitverfahren**

Das Plangebiet würde ohne die vorliegende Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich weiter wie bisher als landwirtschaftliche bzw. bebaute Flächen genutzt werden. Eine bauliche Inanspruchnahme der unbebauten gewerblichen Baufläche wäre unwahrscheinlich, da sich entsprechende Entwicklungstendenzen der ansässigen Betriebe nicht ergeben haben.

**6. Anderweitige Planungsalternativen**

Da es auch nach Entwicklung des Wohngebiets am „Leegmoorsweg“ (Bebauungsplan Nr. 26) und der planerischen Durchführung von Maßnahmen der Innenentwicklung nicht gelungen ist, die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde zu decken, kommt ein Verzicht auf die Planung nicht infrage.

Andere Standorte am Rand der zusammenhängenden Bebauung wurden frühzeitig ausgeschlossen, da diese zu zentrumsfern liegen. Die Fläche am „Ollackerpad“ wurde aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung durch die Ortsstraße und seiner Nähe zum Ortszentrum gewählt. Da keine Ausweisung von Wohnbauland „auf Vorrat“ erfolgen soll, wurde von einer umfangreicheren Darstellung von Wohnbauflächen abgesehen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen planerischen Zielsetzungen ein Wohngebiet zu entwickeln, wurden Varianten der Anzahl und Größe der Baugrundstücke diskutiert. Da die Belange von Natur und Landschaft sowie Wasserwirtschaft den Abstand von 35 m zum Sielhammer Tief vorgeben, wurden hier keine Varianten betrachtet.

Hinsichtlich der Gebietsfestsetzungen erfüllen die jeweils entsprechend modifizierten Mischgebiete an der L 7 „Dornumer Straße“ und die allgemeinen Wohngebiete im rückwärtigen Bereich die Planungsziele am besten. Wesentlich andere Festsetzungen wurden daher nicht im Detail betrachtet.

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

#### 7. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Das Plangebiet weist gegenüber den angrenzenden Siedlungsbereichen und landwirtschaftlich genutzten Bereichen keine besonderen Auffälligkeiten oder Gefährdungen durch Katastrophen oder den Klimawandel auf. Durch das geplante Wohngebiet ist keine Gefahr von Unfällen zu erwarten, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

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.

#### 8. Kumulative Auswirkungen

Weitere Planungen in der Umgebung des Plangebietes, die eine kumulierende Wirkung mit dem Bebauungsplan besitzen, sind derzeit nicht bekannt. Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen.

#### 9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

##### 9.1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

###### Festsetzung zur Außenbeleuchtung

Um eine Beeinträchtigung von Insekten, Fledermäusen und anderen Tieren durch Lichtimmissionen zu vermindern, werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Es müssen insektendichte Lampengehäuse und Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin verwendet werden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten, der Abstrahlungswinkel darf maximal 70° betragen.

###### Retentionsfläche/ Regenrückhaltebecken

Die Fläche rund um das Regenrückhaltebecken sowie der 10 m breite Räumuferstreifen werden als extensiv gepflegte Grünfläche angelegt und dauerhaft erhalten. Neben der erforderlichen Regenrückhaltung und gedrosselten Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers führt die Fläche zu einem ausreichenden Abstand zum Sielhammer Tief, sodass der Niederungsbereich des Gewässers ausreichend von der heranrückenden Bebauung freigehalten wird.

Die Fläche für die Regenrückhaltung wird aufgrund der Bodenverhältnisse als Mulde mit flachen Böschungen ausgebildet.

##### 9.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

###### Zeitliche Beschränkungen der Baumaßnahmen

Die Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie ggf. Pflegeschnitt an Gehölzen ist möglichst außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September), im Herbst / Winter

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

oder zumindest außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März - Mitte Juni) durchzuführen, um die Störung der Avifauna während des Brutgeschäftes zu vermeiden.

#### Maßnahmen zum Bodenschutz

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.

## 10. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“<sup>3</sup> vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

In die Bilanzierung wird nur der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans eingestellt, da durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nördlich des „Ollackerpads“ keine Eingriffe vorbereitet werden.

---

<sup>3</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

<b>Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Sandacker (AS)	17.428	1	17.428
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	3.680	3	11.040
Einzelgehölze (HBE)	12	3	36
Artenreicher Scherrasen (GRR)	502	1,5	753
verdichtetes Einzelhausgebiet (OED)	668	0	0
Gewerbegebiet (OGG/OED)	1.218	0	0
Straße (OVS)	717	0	0
Weg (OVG)	181	0,5	91
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.406</b>		<b>29.348</b>
<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Wohngebiet, versiegelbar (OE/OVP)	6.747	0	0
Wohngebiet, nicht versiegelbar (GRA/PHZ)	8.068	1	8.068
Mischgebiet, versiegelbar (OE/OG/OVP)	991	0	0
Mischgebiet, nicht versiegelbar (GRA/PHZ)	248	1	248
Verkehrsflächen (OVS/OVW/OVP)	2.981	0	0
Fußweg (OVW)	337	0	0
Fläche für die Regenrückhaltung	2.903	2	5.806
Grünfläche (öffentlich) und Gewässerrandstreifen	2.131	2	4.262
<b>Gesamtfläche</b>	<b>24.406</b>		<b>18.384</b>
<b>Eingriffsbilanz</b>			
Bestand	24.406		29.348
Planung	24.406		18.384
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>10.964</b>

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von 10.964 Flächenwerteinheiten, bezogen auf m<sup>2</sup>. Dieses muss durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

## 11. Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 „An der Mühle – Neuaufstellung“ aufgrund einer archäologischen Grabungsstelle, steht ein Kompensationsguthaben von einer extern durchgeführten Kompensationsmaßnahme für anderweitige Vorhaben zur Verfügung.

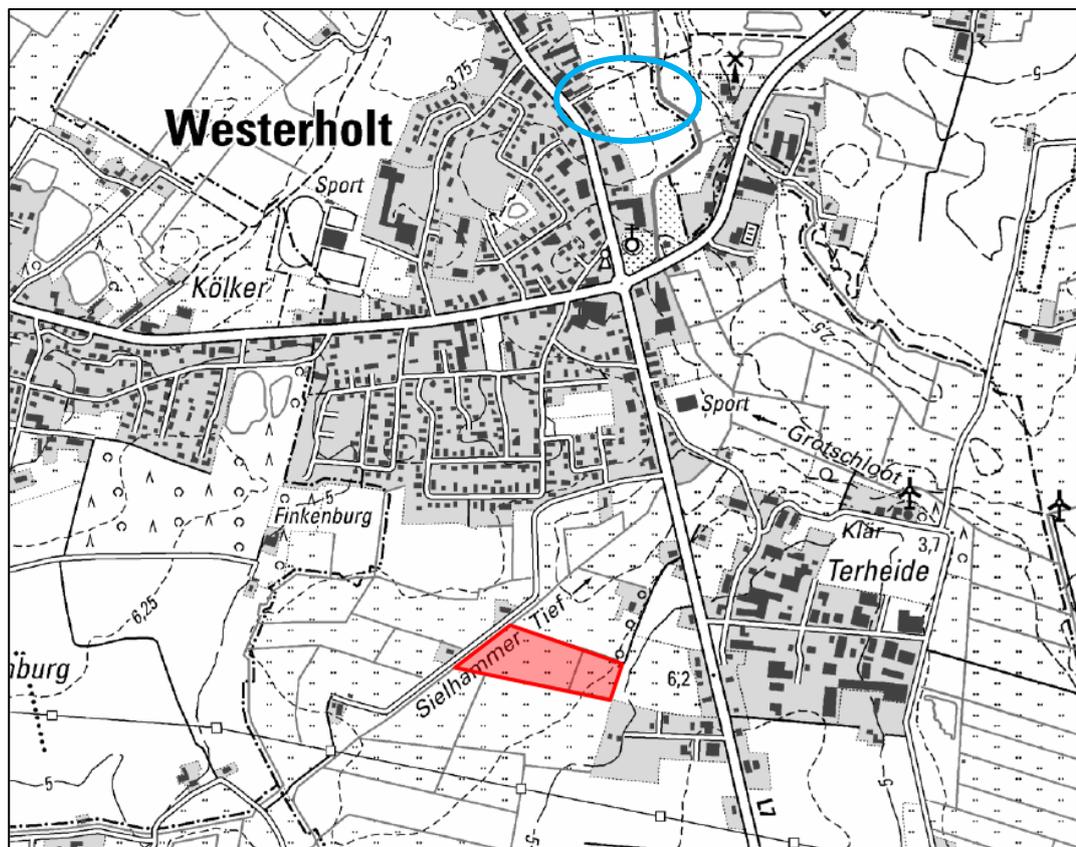
## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Es handelt sich um eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 16/4 der Flur 6 in der Gemarkung Westerholt (siehe Abb. 1).

Auf diesem intensiv genutzten Grünlandbereich (GIF) sollen sich artenreiche Pflanzengemeinschaften feuchter Grünlandstandorte etablieren. Die Extensivierung der Grünlandfläche soll zu dem Zielbiotoptyp Nassgrünland (GNA/GNW) führen.

Abbildung 1: Lage der Kompensationsfläche (rot) und des Plangebietes (blau) – ohne Maßstab (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)



Nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell steht auf der 3,422 ha großen Fläche ein Kompensationsguthaben von 2,053 Werteinheiten zur Verfügung. Für das Intensivgrünland (GIF) wird der Wertfaktor 1,4 angesetzt, das Zielbiotop wird mit 2,0 bewertet.

Nach dem Nds. Städtetagmodell ergibt sich der Aufwertungsfaktor von 1 bei Extensivierungsmaßnahmen von Intensivgrünland (Wertfaktor 2,0) mit dem Zielbiotop von feuchtem Extensivgrünland (3,0). Bei der Flächengröße von 3,422 ha stehen somit 3,422 Werteinheiten zur Verfügung.

Für den Bebauungsplan Nr. 25 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1,096 Werteinheiten auf ha bezogen. Dieser Bedarf kann mit der beschriebenen Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Guthaben nach dem Städtetagmodell von 2,326 Werteinheiten auf Hektar bezogen bzw. eine Fläche von 2,326 ha, die für weitere Kompensationen zur

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Verfügung stehen. [Nach dem Osnabrücker Modell steht für die 2,326 ha große Fläche bei einem Aufwertungsfaktor von 0,6 noch ein Kompensationsguthaben von 1,3956 Werteinheiten zur Verfügung]

#### 12. Maßnahmen zum Monitoring

Die Zuständigkeit für die Kontrolle der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie für die Überwachung der Umweltauswirkungen liegt bei der Gemeinde Westerholt.

#### 13. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

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. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

##### 14.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

##### 14.2. 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. 4,8 km südlich des Plangebietes.

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

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Die Gefährdung des Gebietes geht von Torfabbau und Entwässerung, in den Randzonen z.T. auch von intensiver Landwirtschaft aus.<sup>4</sup>

Als **Vogelschutzgebiet 05 „Ewiges Meer“** ist das Gebiet nach dem Dümmer der bedeutendste Brutplatz der Trauerseeschwalbe in Niedersachsen (hier natürliche Brutplätze auf Bentgrasbulten). Daneben existieren Vorkommen von Arten der 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.<sup>5</sup>

### 14.3. Beurteilung

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

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

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 Natura 2000-Gebiete nicht zu befürchten.

---

<sup>4</sup> Standarddatenbögen / Vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete: [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH)

<sup>5</sup> Standarddatenbögen / Vollständige Gebietsdaten der EU-Vogelschutzgebiete: [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura\\_2000/downloads\\_zu\\_natura\\_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-VS](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-VS)

## 15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

### 15.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

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

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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind,
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.

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

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

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

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

### 15.2. Prüfungsrelevante Arten

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

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

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

Breitflügel-Fledermäuse 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/ Freibrüter
- Wasservögel

Ein Vorkommen empfindlicher Wiesenvögel wird auf der Fläche aufgrund der Lage in direkter Nähe von bebauten Bereichen und der Bewirtschaftung als Maisacker nicht erwartet. Im Plangebiet stehen keine Großgehölze, die für kronenbrütenden Vögel einen geeigneten Nistplatz bieten, daher wird das Plangebiet nicht als relevan-

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

ter Brutlebensraum für gehölbewohnende Vogelarten eingestuft. Auch das Vorkommen von Nischen- und Höhlenbrütern ist eher unwahrscheinlich. Insgesamt kann der Planungsraum dennoch ein Nahrungshabitat und einen Lebensraum für Vögel des Siedlungsbereichs bieten.

Das Sielhammer Tief kann Wasservögeln, wie beispielsweise Entenarten einen Lebensraum bieten. Freibrüter können ebenfalls in den brachliegenden Flächen und Randbereichen (Strauchbeständen) vorkommen.

### 15.3. 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).

## 18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“

### Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)

Im Zuge der Planung werden keine Gebäude abgerissen oder größeren Bäume gefällt. Die drei kleinen Gehölze (Weißdorn und Vogelbeere) weisen keine Höhlen auf. Daher sind keine Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten.

#### 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 ist nicht bekannt bzw. konnte nicht festgestellt werden.

## 16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Westerholt plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ollackerpad“ die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche. Das neue Wohnbaugebiet soll im Nordosten an den bestehenden Ortsrand anschließen und ist als rückwärtige Erweiterung der Bebauung entlang der Dornumer Straße geplant. Die Samtgemeinde Holtriem stellt parallel hierzu die 18. Änderung des Flächennutzungsplans auf.

Der rund 5,0 ha (Flächennutzungsplanänderung) bzw. 2,4 ha (Bebauungsplan) große räumliche Geltungsbereich wird südlich des „Ollackerpads“ hauptsächlich als Maisacker bewirtschaftet, nördlich davon als Grünland teilweise mit Weidenutzung. Östlich angrenzend an das Plangebiet fließt das Sielhammer Tief, ein Gewässer II. Ordnung. Der Gewässerrandbereich sowie eine kleine Fläche im Nordosten werden extensiv gemäht und sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren ausgebildet.

Die Ortsstraße und Fußwegverbindung „Ollackerpad“ bleibt bestehen. Um das Gebiet zu erschließen, wird die vorhandene Zufahrt soweit ohne Beeinträchtigung der vorhandenen Häuser möglich ausgebaut. Die Fläche für die Regenrückhaltung wird entlang des Sielhammer Tiefs platziert, sodass ein ausreichender Abstand (35 m) zwischen dem Gewässer und den Baugrundstücken eingehalten wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hauptsächlich durch die Versiegelung gegeben. Wertvolle Biotope oder Gehölze werden nicht überplant.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Netzwerkes Natura 2000 werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

## 17. Quellenverzeichnis

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

Geonovo GmbH (2016): Geotechnischer Untersuchungsbericht Baugebiet Ollackerpad Westerholt, Wittmund. Leer, 01.07.2016

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

**18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 25 „Ollackerpad“**

**Gemeinsamer Umweltbericht (Vorentwurf)**

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](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/downloads_zu_natura_2000/downloads-zu-natura-2000-46104.html#volstDat-FFH)

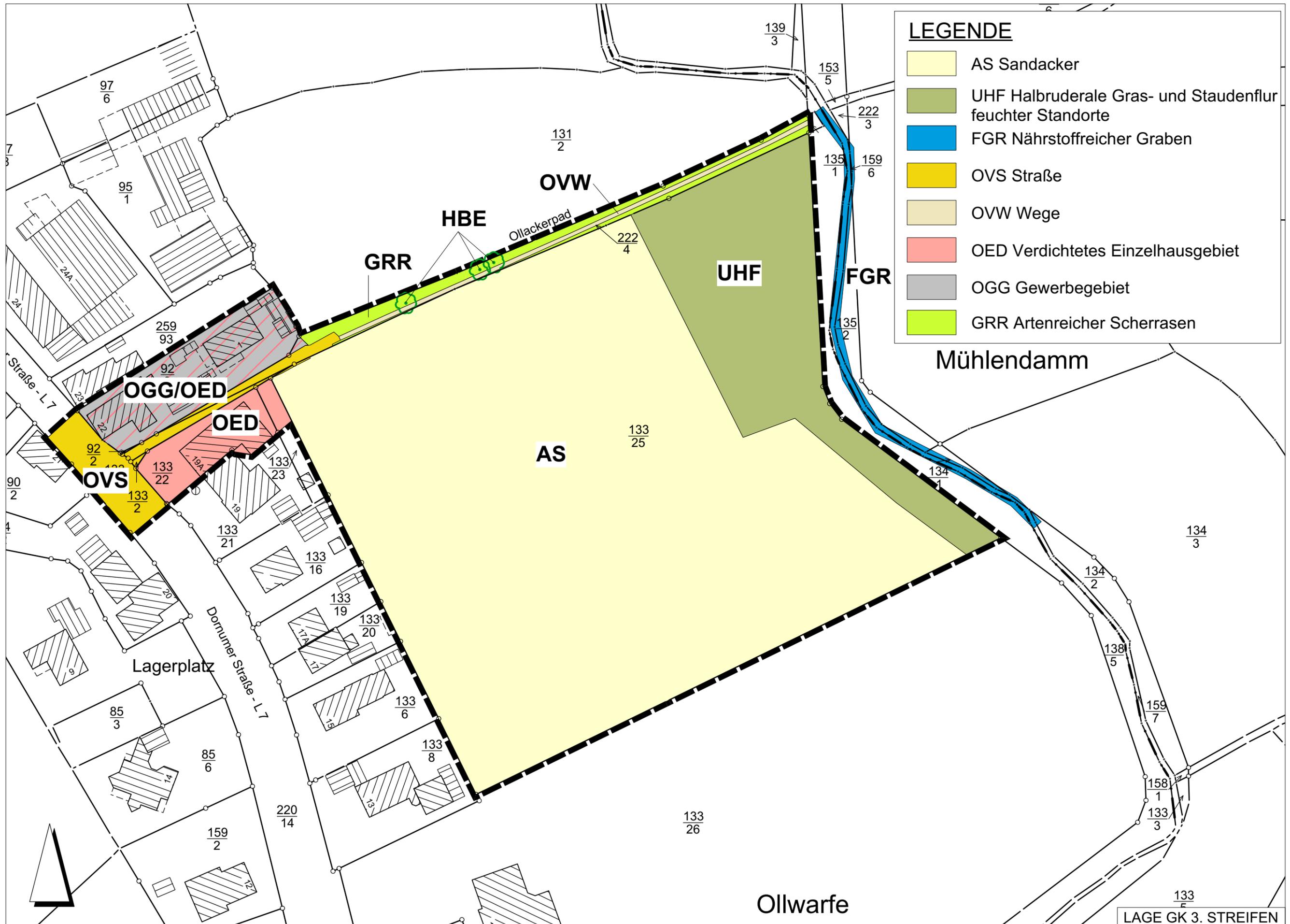
Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 05.04.2022

i.A. M. Sc. Linda Auping

S:\Westerholt\10532\_P\_Ollackerpad\_Leegmoorsweg\05\_B-Plan\01\_Vorentwurf\Umweltbericht\2022\_04\_06\_10532\_gem\_Umweltbericht\_V.docx



**LEGENDE**

	AS Sandacker
	UHF Halbruderales Gras- und Staudenflur feuchter Standorte
	FGR Nährstoffreicher Graben
	OVS Straße
	OVW Wege
	OED Verdichtetes Einzelhausgebiet
	OGG Gewerbegebiet
	GRR Artenreicher Scherrasen