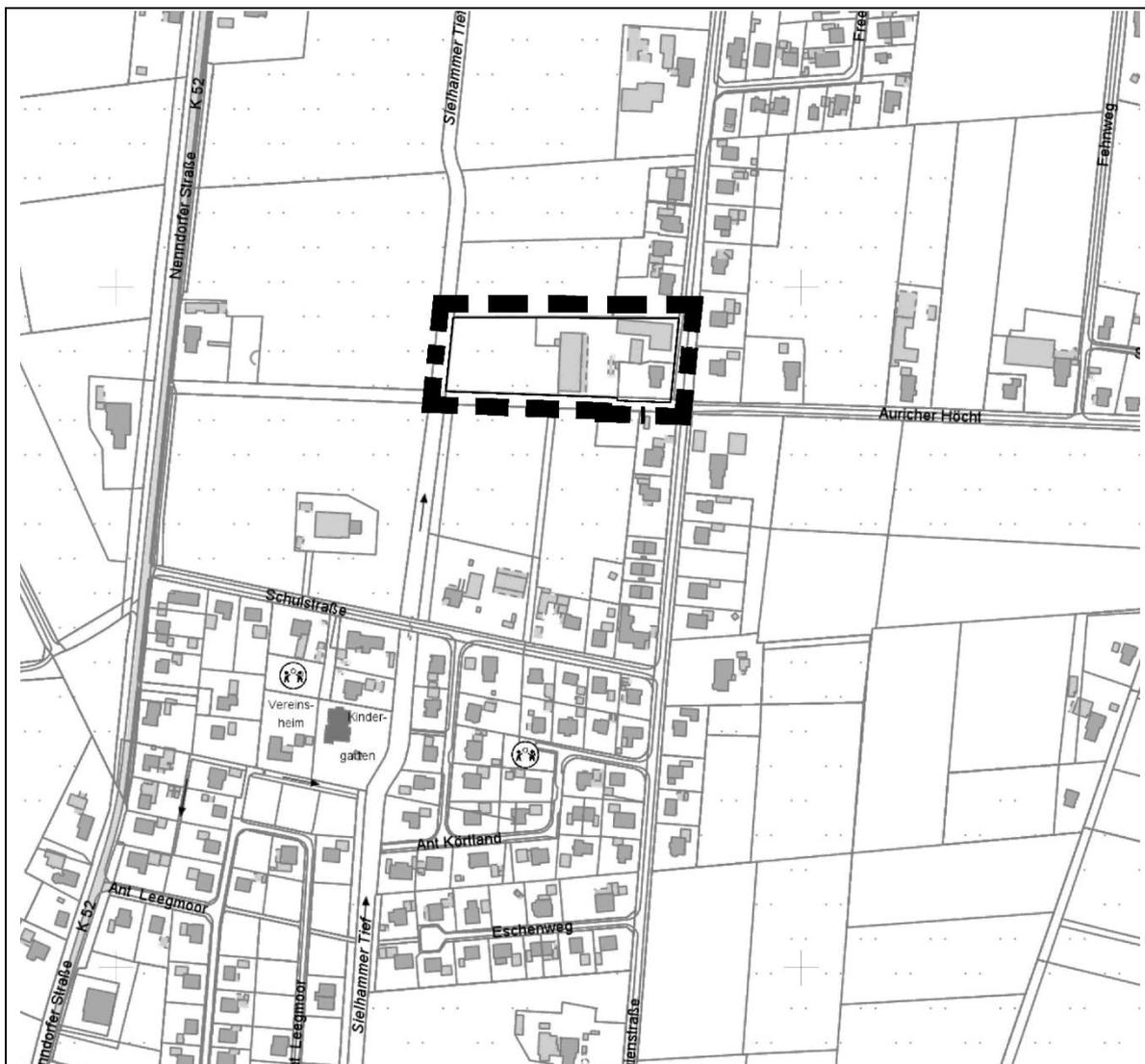


# Gemeinde Eversmeer

## Bebauungsplan Nr. 6 „Landwarenhandel“

### Begründung mit Umweltbericht

#### -Vorentwurf-



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	4
1.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
2.1	RAUMORDNUNG.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
<b>3</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>7</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	7
3.2	ERSCHLIEßUNG.....	7
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>8</b>
4.1	SONDERGEBIET LANDWARENHANDEL.....	8
4.2	ERSCHLIEßUNG.....	8
4.3	GRÜNFLÄCHEN, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	8
4.4	FLÄCHENBILANZ.....	9
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
5.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
5.1.1	<i>Angaben zum Standort.....</i>	<i>10</i>
5.1.2	<i>Art und Umfang der Planung.....</i>	<i>10</i>
5.1.3	<i>Fläche - Bedarf an Grund und Boden.....</i>	<i>10</i>
5.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	10
5.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete.....</i>	<i>10</i>
5.2.2	<i>Landschaftsplan, Fachbeiträge.....</i>	<i>10</i>
5.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	10
5.3.1	<i>Artenschutz - Bestandserhebung Brutvögel und Fledermäuse.....</i>	<i>11</i>
5.3.2	<i>Biotoptypen und Pflanzen – Bestand und Bewertung.....</i>	<i>11</i>
5.3.3	<i>Boden.....</i>	<i>13</i>
5.3.4	<i>Wasser.....</i>	<i>13</i>
5.3.5	<i>Luft/Klima.....</i>	<i>13</i>
5.3.6	<i>Landschaftsraum und -bild.....</i>	<i>13</i>
5.3.7	<i>Biologische Vielfalt.....</i>	<i>13</i>
5.3.8	<i>Kultur- und Sachgüter.....</i>	<i>13</i>
5.3.9	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>14</i>
5.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK.....	14
5.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000.....</i>	<i>14</i>
5.4.2	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....</i>	<i>14</i>
5.4.3	<i>Besonders geschützte Biotop.....</i>	<i>14</i>
5.4.4	<i>Luftqualität.....</i>	<i>14</i>
5.5	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES.....	14
5.5.1	<i>Eingriffsregelung und Bilanzierung.....</i>	<i>14</i>
5.5.2	<i>Externe Kompensation.....</i>	<i>15</i>
5.5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>15</i>
5.5.4	<i>Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren.....</i>	<i>15</i>
5.5.5	<i>Bauphase.....</i>	<i>16</i>
5.5.6	<i>Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>16</i>
5.5.7	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....</i>	<i>16</i>
5.5.8	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....</i>	<i>16</i>
5.5.9	<i>Abfälle.....</i>	<i>16</i>
5.5.10	<i>Abwässer.....</i>	<i>16</i>
5.5.11	<i>Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien.....</i>	<i>16</i>
5.6	ARTENSCHUTZ.....	16
5.7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	17
5.7.1	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....</i>	<i>17</i>
5.7.2	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....</i>	<i>17</i>
5.8	EXTERNE KOMPENSATION UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	17

<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>18</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	18
6.2	SCHMUTZWASSER.....	18
6.3	ENERGIESORGUNG.....	18
6.4	ABFALLENTSORGUNG.....	18
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	18
6.6	TELEKOMMUNIKATION .....	18
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>19</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	19
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	19
7.3	ALTLASTEN .....	19
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG .....	19

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsziel ist es, dem Landwarenhandel in Eversmeer Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Aktuell ist der Neubau einer Lagerhalle in Verbindung mit dem Verkaufsraum an der Linienstraße geplant, eine Bestandshalle wird ersetzt. Dieses Vorhaben benötigt eine Bauleitplanung.

Aus diesem Anlass soll das gesamte Grundstück bis zum westlich verlaufenden Sielhammer Tief in die Planung einbezogen werden.

Für das Vorhaben ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche ca. 1 ha.

### **1.3 Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am ... 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landwarenhandel“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... .. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom ... .. bis ... .. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Eversmeer in seiner Sitzung am .. .. den Bebauungsplan Nr. 6 „Landwarenhandel“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Raumordnung**

Das regionale Raumordnungsprogramms 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Gemeinde Eversmeer ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

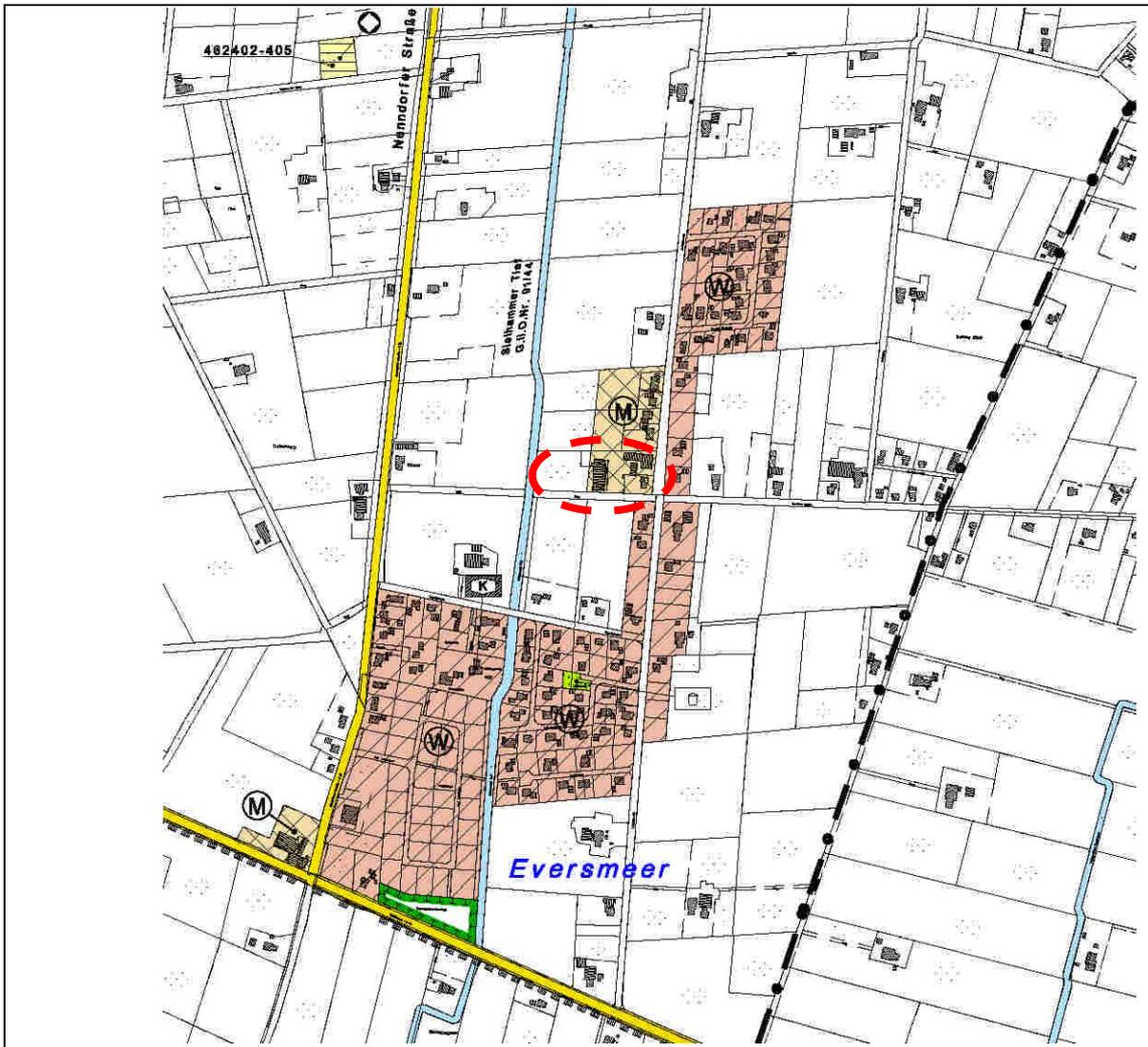
Die Ausweisung eines Sondergebietes Landwarenhandel entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raums und seiner gewerblich-landwirtschaftlichen Struktur.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den bebauten Betriebsbereich zur Linienstraße gemischte Bauflächen dar. Der westlich gelegene noch ungenutzte Bereich liegt im Außenbereich bzw. ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die dargestellten Flächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein „Sondergebiet Landwarenhandel“ zu entwickeln. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, es handelt sich um 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem.

**Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan**



### **3 Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der beiden Gemeindestraßen Linienstraße bzw. Auricher Höcht.

Der östliche Teil des Plangebietes ist mit den Gebäuden des Landwarenhandels bestanden. Im Bereich zur Linienstraße befindet sich der Verkaufsraum, Stellplätze und im Eckbereich zur Auricher Höcht ein älteres Wohnhaus. Westlich befindet sich die hohe Lagerhalle mit Getreidetrocknung und Verkehrsflächen einschl. Pfortnergebäude mit Waage. Es schließt dann westlich eine Grünlandfläche bis zum Sielhammer Tief an.

Die Linienstraße im Umfeld des Landwarenhandels ist mit Wohnhäusern bebaut.

#### **3.2 Erschließung**

Der östliche Teil des Plangebietes mit Verkaufsraum und Wohnhaus wird über die Linienstraße erschlossen.

Die Lagerhalle mit Getreidetrocknung ist über die Gemeindestraße Auricher Höcht erschlossen. Dies gilt auch für die angrenzende Grünlandfläche.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Sondergebiet Landwarenhandel**

Das Plangebiet ist in die Sondergebiete SO 1 und SO 2 gegliedert, es wurde zudem noch eine perspektivische Erweiterungsfläche einbezogen:

1. Das Sondergebiet SO 1 umfasst den industriell geprägten westlichen Teil des Betriebes mit der Lagerhalle für Rohprodukte aus der Landwirtschaft, der Trocknungsanlage und der heutigen landwirtschaftlichen Freifläche.
2. Das SO 2 an der Linienstraße umfasst vorwiegend die Verkaufsräume, das Warenlager für den Verkauf sowie das Betriebsleiterwohnhaus.

Die Sondergebiete Landwarenhandel dienen dem Betrieb eines Landwarenhandels. In den Sondergebieten SO 1 und 2 sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Betriebs- und Lagerhallen,
- Verkaufsräume mit einer Verkaufsfläche von höchstens 750 m<sup>2</sup>; der Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf höchstens 10 % betragen.
- zugeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen.

In dem Sondergebiet SO 2 sind zudem Betriebsleiterwohnhäuser bzw. – Wohnungen zulässig.

Die Grundflächenzahl wird im Sondergebiet SO 1 mit der Lagerhalle auf 0,8 festgesetzt, es ist hier eine Gebäudehöhe bis zu 13,0 m zulässig. Die Grundflächenzahl wird im Sondergebiet SO 2 auf 0,6 festgesetzt, es ist hier eine Gebäudehöhe bis zu 9,5 m zulässig.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen ist das Regenrückhaltecken und die private Grünfläche mit auf das Baugrundstück anzurechnen.

### **4.2 Erschließung**

Der Verkauf an die Endkunden erfolgt über die Linienstraße, dies gilt auch für das Betriebsleiterwohnhaus. Das Sondergebiet SO 2 wird somit über die Linienstraße erschlossen.

Der Hauptbetrieb mit Lagerhalle und Getreidetrocknung einschl. potentieller Erweiterungsfläche wird für die Straße Auricher Höcht erschlossen.

### **4.3 Grünflächen, Oberflächenentwässerung**

Entlang der Sielhammer Leide wird ein 10 m breiter Gewässerräumstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Anschließend wird das Regenrückhaltebecken festgesetzt.

An der Nordgrenze wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig zu bepflanzen, der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

**4.4 Flächenbilanz**

Plangebiet	0,95 ha
Sondergebiet SO 1	0,30 ha
Sondergebiet SO 2	0,49 ha
Regenrückhaltebecken	0,08 ha
Grünfläche - Pflanzfläche	0,06 ha
Graben	0,02 ha

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **5.1.1 Angaben zum Standort**

Der Standort ist durch den bestehenden Betrieb und die Siedlung im Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Westlich schließt sich bis zum Tief eine Intensivgrünlandfläche an.

#### **5.1.2 Art und Umfang der Planung**

Planungsziel ist es in der Gemeinde Eversmeer langfristig den Betriebsstandort zu sichern. Es ist der Ersatzneubau der Bestandslagerhalle geplant. Zu diesem Anlass soll nach Westen zugleich eine Erweiterungsfläche in das Plangebiet einbezogen werden.

#### **5.1.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet umfasst knapp 1 ha an Fläche. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen weitgehend versiegelt. Es wird eine Grünlandfläche von etwa 4.600 m<sup>2</sup> überplant, sie kann aufgrund der Art der Nutzung in Zukunft erheblich versiegelt und überformt.

### **5.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### **5.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen.

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

#### **5.2.2 Landschaftsplan, Fachbeiträge**

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

Nach dem Vorentwurf des Landschaftsrahmenplans Landkreis Wittmund ist der Bereich um das Plangebiet nicht gekennzeichnet.

### **5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme und –erhebung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbepflanzten bzw. gegenwärtigen sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

### **5.3.1 Artenschutz - Bestandserhebung Brutvögel und Fledermäuse**

Im Plangebiet werden derzeit faunistischen Erhebungen, Erhebungen in Bezug auf Fledermäuse und Amphibien durchgeführt.

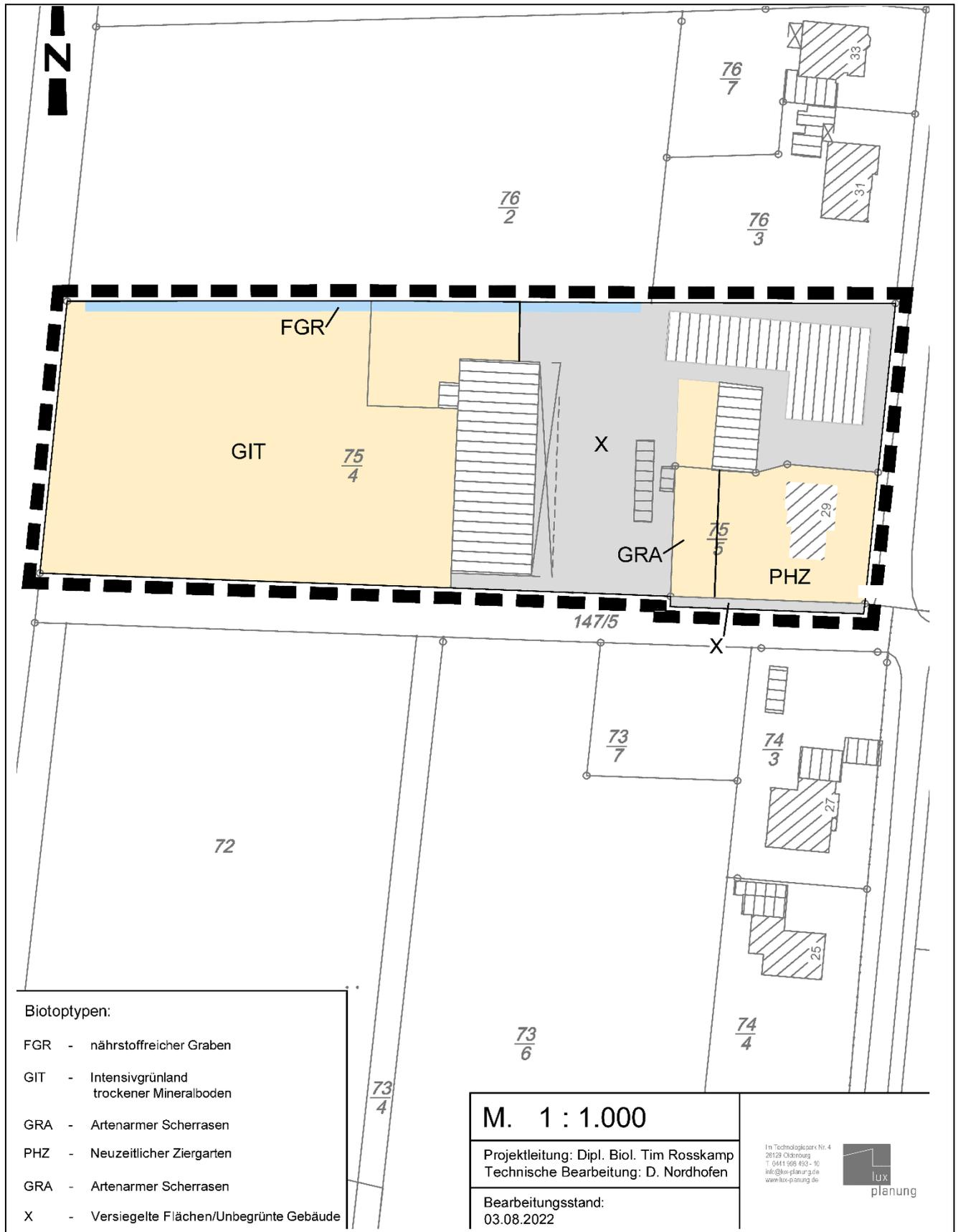
### **5.3.2 Biotoptypen und Pflanzen – Bestand und Bewertung**

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Frühjahr/Frühsummer im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.

Folgende Arten wurden bei der Geländebegehung erfasst: *Lolium multiflorum*, *Holcus lanatus*, *Agrostis capillaris*, *Poa trivialis*, *Dactylis glomerata*, *Phleum pratense*, *Rumex obtusifolius*, *Ranunculus repens*, *Cerastium fontanum*, *Taraxacum officinale*, *Plantago lanceolata* (vereinzelt), *Trifolium repens*, *Ranunculus acris* (vereinzelt). Gefährdete oder geschützte Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Es handelt sich um Intensivgrünland trockener Standorte (GIT).

Westlich sich das Sielhammer Tief an, nördlich verläuft ein kleiner Grenzgraben. Es handelt sich um nährstoffreiche Gräben (FGR).

**Biotopkartierung**



- Biotoptypen:**
- FGR - nährstoffreicher Graben
  - GIT - Intensivgrünland trockener Mineralboden
  - GRA - Artenarmer Scherrasen
  - PHZ - Neuzeitlicher Ziergarten
  - GRA - Artenarmer Scherrasen
  - X - Versiegelte Flächen/Unbegrünte Gebäude

**M. 1 : 1.000**

Projektleitung: Dipl. Biol. Tim Roszkamp  
 Technische Bearbeitung: D. Nordhofen

Bearbeitungsstand:  
 03.08.2022

In Technologiepark Nr. 4  
 26129 Oldenburg  
 T. 0441 366 833-10  
 info@lux-planung.de  
 www.lux-planung.de



### **5.3.3 Boden**

Der Boden im Plangebiet ist als Kalkmarsch ausgewiesen und besteht aus schwefelarmen, verbreitet kalkhaltigem Material, schluffig-feinsandige kalkhaltige Wattablagerungen (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/Bodenkunde>).

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht eine Vorbelastung des Bodens. Insgesamt ist dem Boden hinsichtlich des Bodentypes und der Bodenfunktion eine allgemeine Bedeutung beizumessen.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung und Versiegelung des Bodens im Bereich der Grünlandfläche.

### **5.3.4 Wasser**

Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet der randlich verlaufende Entwässerungsgräben vorhanden, die entsprechend ihrer Funktion in einem technischen Ausbauzustand befinden

### **5.3.5 Luft/Klima**

Innerhalb der künftigen Wohnsiedlung kann es kleinräumig zu einer Erhöhung der Temperatur kommen, wobei Ausmaße in planungsrelevantem Umfang nicht zu erwarten sind, da die regional-klimatischen Einflüsse diese lokalen Unterschiede überlagern. Die von dem Gebiet zukünftig ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm, Abgasen aus Kfz und Heizungsanlagen gehen nicht über das zulässige Maß hinaus. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### **5.3.6 Landschaftsraum und -bild**

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Region „Watten und Marschen“ bzw. dem Naturraum „Ostfriesische Seemarschen und Inseln“ zuzuordnen.

Aufgrund der Bestandssituation bzw. Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung mit einem hohen Silo wird dem Schutzgut Landschaft eine geringe Bedeutung beigemessen.

### **5.3.7 Biologische Vielfalt**

Das Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaft wurde in den vorigen Kapiteln dargestellt, ebenso die Auswirkungen des Vorhabens werden noch untersucht.

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

### **5.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.3.9 Wechselwirkungen**

Bezüglich der biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass sich bei der Grünlandfläche einen Wandel von bedingt naturnahen Formen (Grünland) zu naturfernen Formen (Gewerbe) vollzieht. Beim bebauten Bereich ergeben sich keine Änderungen.

Im Plangebiet werden Nahrungshabitats beseitigt werden. Es sind Auswirkungen auf das mittelbare Umfeld zu erwarten.

Es kann aber allgemein davon ausgegangen werden, dass die im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche verdrängt werden, aber in der Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen.

## **5.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

### **5.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000**

Im Umfeld befinden sich keine FFH-Gebiete/Natura 2000.

### **5.4.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

### **5.4.3 Besonders geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotoptypen vorhanden.

### **5.4.4 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

## **5.5 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **5.5.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung**

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt.

#### **Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff**

Es wird nur der westliche unbebauten Teil (Intensivgrünlandfläche) in die Eingriffsbilanzierung ein, da der östliche Teilbereich bereits vollständig überbaut und versiegelt ist.

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna. Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013). Die einzelnen Biotoptypen werden mit Wertfaktoren wie folgt bewertet:

Intensivgrünland	Wertfaktor 2
Nährstoffreicher Graben (FGR)	Wertfaktor 2

Wertfaktor 5 – sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 – hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 – mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 – geringe Bedeutung, Wertfaktor 1 – sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

Sondergebiete	Wertfaktor 0 / 1
Regenrückhaltebecken	Wertfaktor 2
Graben	Wertfaktor 2
Extensive Grünfläche (Gewässerräumstreifen)	Wertfaktor 3
Pflanzfläche	Wertfaktor 3

Bestand (Intensivgrünlandfläche)			Planung (Intensivgrünlandfläche)		
Biotope	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Intensivgrünland GIT	4.420 / 2	8.840	SO 1 teilweise versiegelt	2.970 / 0	0
Graben FGR	150 / 2	300	Regenrückhaltebecken	800 / 2	1.600
			Grünflächen (Gewässerräumstreifen, ...)	450 / 3	1.350
			Anpflanzfläche	150 / 3	450
			Sonstiger vegetationsarmer Graben	200 / 2	400
<b>Summe</b>	<b>4.570 m<sup>2</sup></b>	<b>9.140</b>	<b>Summe</b>	<b>4.570 m<sup>2</sup></b>	<b>3.800</b>
<b>Kompensationsdefizit:</b>				<b>5.340 WE</b>	

Durch die Überplanung der heutigen Intensivgrünlandfläche ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **5.340 WE**.

### 5.5.2 Externe Kompensation

Der Eingriff wird im Zuge des Planverfahrens noch extern nachgewiesen.

### 5.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Maßnahme zum Eingriff in das Ortsbild wurden die Gebäudehöhen begrenzt.

### 5.5.4 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die Erweiterung nach Westen den Ortsrand weiter verschieben und den erlebbaren Freiraum verringern. Flächen an Nahrungshabitaten werden reduziert.

### **5.5.5 Bauphase**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen und Grünland- bzw. Ackerflächen. Während der Bauphase sind Lärmeinwirkungen auf die Freiflächen und die Wohnbebauung zu erwarten. Punktuell kann es Störungen der Avifauna kommen.

### **5.5.6 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Nutzung auf der Erweiterungsfläche zu rechnen. Als Auswirkung der Planung ist hier die hohe Versiegelung zu sehen. Der Bestandsbereich des Betriebes ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt.

### **5.5.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **5.5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, fachgerecht durchgeführt wurden. Weitere Belange des Umweltschutzes.

### **5.5.9 Abfälle**

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Die Abfallentsorgung ist gesichert.

### **5.5.10 Abwässer**

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern wird vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist. Das Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage abgeleitet.

### **5.5.11 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen.

## **5.6 Artenschutz**

Bei Umsetzung der Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei den von der Planung betroffenen Vogelarten und Amphibien nicht zu einem Eintritt oder einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

## **5.7 Zusätzliche Angaben**

### **5.7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **5.7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Ersatzfläche entsprechend angelegt wird.

## **5.8 Externe Kompensation und allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Eversmeer möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung den Standort des Betriebes Landwarenhandel sichern, daher ist auch eine Erweiterungsfläche einbezogen worden.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können. Das noch bestehende Kompensationsdefizit an Werteinheiten wird noch nachgewiesen werden.

Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Zur Regelung der Ableitung des Oberflächenwassers wird ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet aufgestellt. Im Bebauungsplan wird an der Westseite ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

### **6.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Eversmeer angeschlossen.

### **6.3 Energiesorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **6.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

### **6.5 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **6.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **7.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26 603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **7.3 Altlasten**

Bei konkreten Hinweisen auf Altablagerungen im weiteren Planungsverfahren wird die Untere Abfallbehörde informiert.

### **7.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

Eversmeer, den .. .. .

.....  
Bürgermeister

## Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 03.08.2022

M. Lux - Dipl.-Ing.