



**Thalen
Consult**

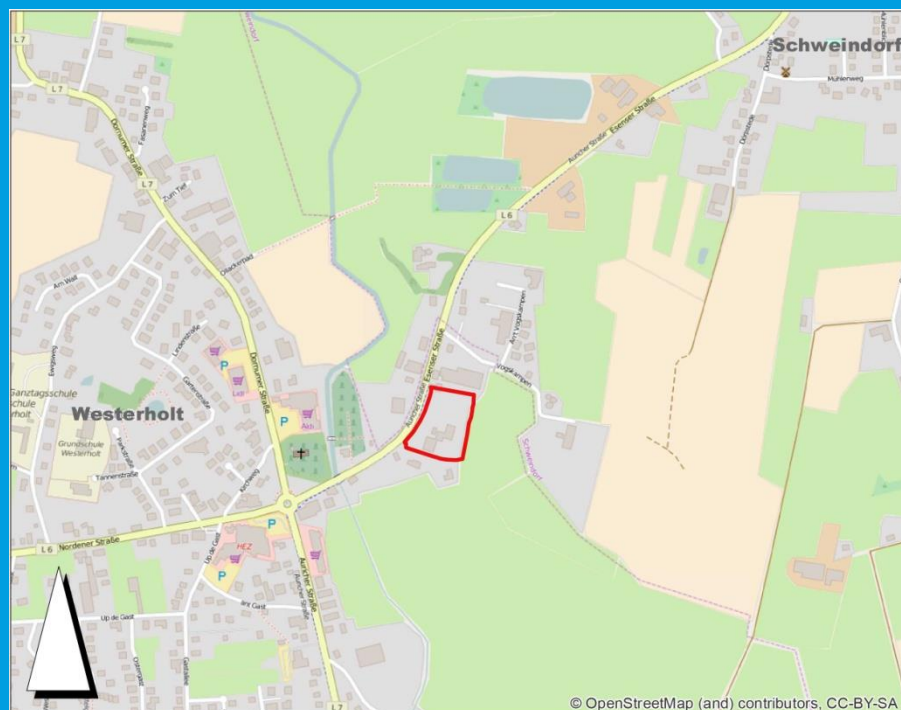
Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „GARTENCENTER WESTERHOLT“, 1. ÄNDERUNG Begründung (Entwurf)

Gemeinde Westerholt

Westerholt



PROJ.NR. 10287 | 05.06.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	4
2.1.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	4
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3.	Verfahren	5
3.	Planerische Vorgaben	6
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
3.2.	Flächennutzungsplanung	9
3.3.	Landschaftsplanung	9
4.	Bestandssituation	10
4.1.	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	10
4.2.	Baulicher Bestand und Nutzung des Geländes	10
4.3.	Verkehrliche Situation im Plangebiet und im näheren Umfeld	10
4.4.	Leitungen	10
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
6.	Raumordnerische Stellungnahme	11
7.	Ver- und Entsorgung	11
8.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	11
9.	Eingriffsregelung	12
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	13
10.1.	Gesetzliche Grundlagen	13
10.2.	Prüfungsrelevante Arten	14
10.3.	Beurteilung	14
11.	FFH-Vorprüfung	15
11.1.	Gesetzliche Grundlagen	15
11.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete	15
11.3.	Beurteilung	15
12.	Auswirkungen der Planung	15
13.	Verfahrensvermerke	16

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der Bauantragstellung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gartencenter Westerholt“ hat sich herausgestellt, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht ausreichend groß festgesetzt wurde.

Ein Teil der vorgesehenen Verkaufsanlagen im Freien befindet sich außerhalb der Baugrenzen und ist nicht genehmigungsfähig, da es sich bedingt durch die zulässige Art der baulichen Nutzung (großflächiger Einzelhandel) bei Verkaufsflächen auch dann um eine Hauptnutzung handelt, wenn keine Gebäude vorhanden bzw. vorgesehen sind.

Das geltende Planungsrecht lässt damit nicht die Nutzung in der Form zu, wie es die Gemeinde bei der Planaufstellung beabsichtigt hat. Daher wird eine Korrektur des Bebauungsplans durch die Aufstellung seiner 1. Änderung durchgeführt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

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 Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),

- p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Er liegt am östlichen Rand der Gemeinde Westerholt, unmittelbar östlich anliegend an die L 6 „Esenser Straße“. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Gemeindestraße „Aalweg“.

In Nord-Süd-Ausrichtung hat das Plangebiet eine maximale Länge von ca. 130 m und in Ost-West-Ausrichtung von ungefähr 100 m. Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück 151/4.

Lage und genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches sind dem Plandokument zu entnehmen.

2.3. Verfahren

Hinsichtlich des Planerfordernisses ist festzustellen, dass die raumordnerische Verträglichkeit bereits attestiert worden ist (vgl. Kap. 6). Es ist daher lediglich eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) erforderlich, die mit keiner erweiterten Zulässigkeit von Gebäuden verbunden ist (vgl. Kap. 5). Die Grundzüge der Planung sind damit nicht betroffen. Daher stellt die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Für die Änderung des Bebauungsplans besteht keine UVP-Pflicht. Die entsprechenden Prüfungen und Abstimmungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans erledigt.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 11).
- Die Planung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen unterei-

inander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Ein im vereinfachten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im vereinfachten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen, da der Umfang der Planung bzw. der Planänderung gering ist. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

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

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsens des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 werden das Schleitief ab Utarp und das Hochbrücker Tief ab Nenndorf stromabwärts als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linien).

Für die vorliegende Planung ergeben sich daraus keine direkten Maßgaben oder entgegenstehende Belange.

Die kürzliche Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die Westerholt oder seine unmittelbare Umgebung direkt betreffen.

Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen (ohne Maßstab; graue Linie = Kreisgrenze)



In Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) geht das LROP spezifisch auf die Problematik des planerischen Umgangs mit dem Einzelhandel ein. Unter Ziffer 01 heißt es: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ Um dies zu erreichen, werden den nachgeordneten Planungsebenen unter den Ziffern 03 bis 08 allgemein verbindliche Prinzipien vorgegeben: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtungsverbot. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans beachtet.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP)** 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 RRÖP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Dieses legt die Gemeinde Westerholt als Grundzentrum fest (graue Umkreisung). Damit hat sie die Aufgabe, die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Bedarf aller Bürger der Samtgemeinde Holtriem vorzuhalten. Die grundzentrale Funktion Westerholts ergibt sich wesentlich auch aus seiner verkehrlichen Lage. Mit der L 6 und der L 7 kreuzen zwei Straßen von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr im Zentrum von Westerholt (rote Linien mit hellroter Unterlegung).

Flächenhaft ist die Umgebung des Änderungsbereichs als Vorsorgegebiet sowohl für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen (diagonale gelbe Schraffur) als auch für Erholung (waagerechte grüne Schraffur) vorgesehen. Zudem ist auch Westerholt selbst im RRÖP als Standort mit der besonderen Entwicklungsauf-

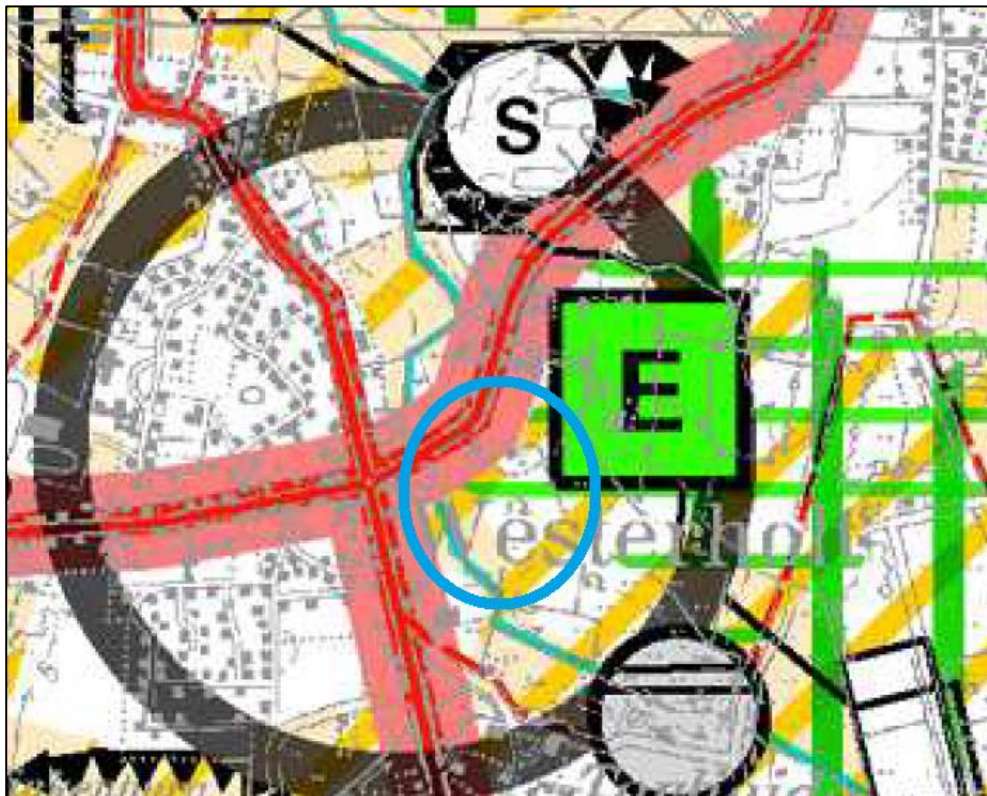
gabe Erholung eingestuft (grün unterlegtes E). Ein Teil eines regional bedeutsamen Weges für Wanderer und Radfahrer führt aus der südöstlichen Umgebung direkt durch das Ortszentrum und am westlichen Ortsrand entlang nach Norden (gestrichelte rote Linie).



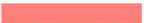




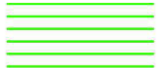


Für das Vorhaben im Plangebiet ergeben sich aus den Darstellungen des RROP keine spezifischen Vorgaben für die Planung.

Hinsichtlich des **Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzustellen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) befindet. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet liegt in einem geschützten Bereich.

Diese Situation ist durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt. Die Exposition gegenüber Hochwasserrisiken wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da die beplante Fläche sich innerhalb der bestehenden Ortslage an der L 6 „Esenser Straße“ befindet. Zudem treten Schäden nur dann ein, wenn die Anlagen zum Hochwasserschutz versagen. Insofern hat das spezifische Risiko ein Ausmaß, wie es der generellen Situation entlang der Nordseeküste entspricht. Als solches hat es keinen ausschließenden Einfluss auf die Planung.

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



	Grundzentrum
	Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung
	Regional bedeutsamer Busverkehr
	Rohrfernleitung (Gas)
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
	Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung
	Vorsorgegebiet für Erholung
	Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung
	Regional bedeutsamer Wanderweg (Wandern & Rad)

3.2. Flächennutzungsplanung

Parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Holtriem aufgestellt. Seitdem stellt der Flächennutzungsplan für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Damit ist das Entwicklungsgebot erfüllt.

3.3. Landschaftsplanung

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. Für den Arten- und Biotopschutz oder das Landschaftsbild wertvolle Bereiche sind für das Plangebiet selbst nicht dargestellt. Allerdings befinden sich solche Bereiche in unmittelbarer Nähe.

Ein **Landschaftsplan** der Samtgemeinde Holtriem liegt nicht vor.

4. Bestandssituation

4.1. Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Westerholt in der Samtgemeinde Holtriem. Es befindet sich in einer randlichen Lage mit geringer Bebauungsdichte im Osten der Ortschaft mit gemischter Nutzung. An den Ostrand des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden entlang der Gemeindestraße „Aalweg“ einige Grundstücke mit Wohnbebauung. Westlich liegt jenseits der L 6 „Esenser Straße“ ein Wohnhaus, das sich seinerseits in Nachbarschaft zu einem Friedhof befindet.

4.2. Baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Im Geltungsbereich befindet sich das Betriebsgelände eines Gartencenters mit Gebäuden, Nebenanlagen und einem Freigelände. Der Gebäudebestand umfasst insbesondere verschiedene Gewächshäuser. Diese Anlagen dienen ursprünglich zugleich der gartenbaulichen Erzeugung und dem Verkauf. Heute findet nur noch in drei Foliengewächshäusern eine Eigenproduktion statt, die anderen (abgesehen von Nebenräumen) werden als Verkaufsfläche genutzt. Zu den baulichen Anlagen zählen noch ein Lagerplatz für die Ablagerung von Grünabfällen, zwei Container (einer als Sozial- und einer als Aufenthaltsraum) sowie ein Wetterschutzdach auf dem Freigelände. Der gepflasterte Teil des Geländes umfasst die Zufahrt, den Hof und Parkplätze für Pkw. Zusätzlich stehen auf einem geschotterten Teil des Geländes weitere Parkplätze zur Verfügung.

4.3. Verkehrliche Situation im Plangebiet und im näheren Umfeld

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der L 6 „Esenser Straße“ sowohl mit dem Pkw als auch dem regionalen ÖPNV gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe, südlich des Geltungsbereiches, befindet sich die Bushaltestelle „Westerholt, Kirche“. Hier verkehren mehrere Buslinien in Richtung Aurich, Norden, Dornum, Esens und Wittmund. An den Wochenenden findet kein regulärer Linienverkehr statt; es können aber sog. Rufbusse angemeldet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Aalweg“.

4.4. Leitungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine überörtlichen Hauptversorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Die überbaubare Grundstücksfläche wird vergrößert, indem die westliche Baugrenze auf einen Abstand von 3 m zum Straßenflurstück der L 6 "Esenser Straße" parallelverschoben wird. In dieser Erweiterung des Baufensters werden Gebäude als bauliche Anlagen ausgeschlossen, um den Nahbereich zur "Esenser Straße" zugunsten von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichend freizuhalten. Um den

straßenrechtlichen Bestimmungen vollständig zu entsprechen, wird zudem die Höhe der baulichen Anlagen in der Erweiterung des Baufensters begrenzt. Dies erfolgt durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2. Auf diese Weise werden die vorgesehenen Verkaufsanlagen im Freien genehmigungsfähig und es ist ein klarer Rahmen für ihre konkrete Ausführung gesetzt. Weitere Änderungen am bestehenden Planungsrecht sind nicht notwendig. Daher bleiben alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

6. Raumordnerische Stellungnahme

Für die Beteiligungsverfahren im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wurde den Planungsunterlagen eine raumordnerische Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund beigefügt.

Die raumordnerische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Zulassung eines Einzelhandels-großprojekts (EHG) mit den Belangen der Raumordnung verträglich ist. Das Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebots und Beeinträchtigungs- verbot werden eingehalten. Durch die Durchführung der Beteiligungen von Öffentlich- keit sowie den Trägern öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden wurde auch dem Abstimmungsgebot entsprochen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans bringt keine Änderungen mit sich, die Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung haben. Insbesondere bleiben die maximal zulässige Verkaufsfläche sowie die Vorgaben zu den Sortimenten un- verändert. Insofern gilt die raumordnerische Verträglichkeit weiterhin.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Es ergeben sich keine Unterschiede zum ursprünglichen Bebauungsplan.

8. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

An den Umweltauswirkungen, wie sie im Rahmen der Aufstellung des ursprüngli- chen Bebauungsplans beschrieben und bewertet wurden, ergeben sich keine Ände- rungen, da die hierfür maßgeblichen Parameter gleichgeblieben sind.

Die Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauausführung und Nutzung des Plangebiets werden nachfolgend in aktualisierter und ergänzter Form aufgeführt.

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

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauaus- führung 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 Mut- terbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachge-

recht 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 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.

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

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

- Vor Beginn von Baufeldräumungen sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Stammrissen, zugänglichen Hohlräumen in Gebäuden u. ä. durchzuführen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, ist dies der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese berät in der Sache und entscheidet auf Antrag über eine ggf. notwendige artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Für Eingriffe, die nicht § 15 des BNatSchG unterfallen, gelten die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG.

9. Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (insbesondere maximal versiegelbare Grundfläche), den Anpflanzfestsetzungen usw. vorgenommen. Die Kompensation für erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Zusammenhang mit dem ursprünglichen

Bebauungsplan erfolgt. Daher ergibt sich durch die vorliegende Planung kein Kompensationsbedarf.

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

10.1. Gesetzliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders und streng 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.“

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 ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht 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, Schwalbennester, Fledermausquartiere, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

10.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen im weiteren Untersuchungsraum durch Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Wittmund, Auskunft der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) oder durch persönliche Hinweise bekannt wurden.

Die vorliegenden Kenntnisse wurden auf Anhang 4 der FFH-Richtlinie angewandt.

Aufgrund der vorliegenden Biotopstrukturen ist lediglich das Vorkommen europäischer Vogelarten, die in Gehölzen und an Gebäuden brüten, zu erwarten. Der Luftraum über dem Plangebiet kann potenziell von regional vorkommenden Fledermausarten zur Nahrungssuche genutzt werden. Auf lange Sicht können auch für Fledermausquartiere geeignete Strukturen entstehen, z. B. in Höhlungen und Stammrissen an Baumstämmen oder in Hohlräumen von Gebäuden, die eine Verbindung nach außen haben.

10.3. Beurteilung

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

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unabhängig von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gelten, wird auf die Erkundungspflicht und ggf. zu beantragende artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen hingewiesen.

Die bei der Planausführung zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind Kap. 8 zu entnehmen.

Insgesamt betrachtet bestehen in der Beachtung der Belange des Artenschutzes keine Hindernisse für den Planvollzug.

11. FFH-Vorprüfung

11.1. Gesetzliche Grundlagen

Zum Europäischen Ökologischen Netz Natura 2000 zählen FFH-Gebiete sowie EU-Vogelschutzgebiete. Gemäß § 34 BNatSchG müssen auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchzuführende Projekte verträglich mit den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes sein. Hierzu soll eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

11.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich die Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet 006 „Ewiges Meer, Großes Moor bei Aurich“, ca. 4,5 km südwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet V05 „Ewiges Meer“, ca. 4,5 km südwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“, ca. 5,5 km nordwestlich

11.3. Beurteilung

Das Vorhaben greift in keines der oben aufgeführten Schutzgebiete direkt ein; d. h. es finden keine direkte Flächeninanspruchnahme und die damit verbundenen Auswirkungen statt. Es sind keine Wirkfaktoren erkennbar, die in diese Gebiete hineinreichen und hier negativ hinsichtlich Luftqualität, Lärm- und Lichtimmissionen oder Bodenbelastungen verursachen können. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität ist durch den Betrieb des Gartencenters ebenfalls nicht zu erwarten, so dass auch keine Beeinträchtigungen über den Weg des Gewässernetzes entstehen. Zudem behindert das Vorhaben in keiner Weise Wanderwege oder sonstige Biotop- oder Schutzgebietsvernetzungen. Auch kumulative Effekte mit anderen bereits realisierten oder gegenwärtig geplanten Vorhaben sind nicht festzustellen.

Von der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem ökologischen Netz Natura 2000 kann daher ausgegangen werden.

12. Auswirkungen der Planung

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Auswirkungen eines EHG nicht wesentlich sein in Bezug auf:

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes
2. die infrastrukturelle Ausstattung
3. den Verkehr
4. die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (analog zur Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes)
5. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet oder in anderen Gemeinden (analog zur Einhaltung des Integrationsgebotes)

- 6. auf das Orts- und Landschaftsbild
- 7. den Naturhaushalt

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde festgestellt, dass vom Vorhaben insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Da die hierfür maßgeblichen Parameter nicht geändert werden, gilt diese Feststellung weiterhin.

13. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gartencenter Westerholt“, 1. Änderung in seiner Sitzung am beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 27 „Gartencenter Westerholt“, 1. Änderung beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Gartencenter Westerholt“, 1. Änderung wurde mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet erfolgte auf der Website der Samtgemeinde Holtriem.

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. 27 „Gartencenter Westerholt“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet:

Westerholt,

.....

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Westerholt ist am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Gartencenter Westerholt“, 1. Änderung ist damit an diesem Tage rechtswirksam geworden.

Unterzeichnet:

Westerholt,

.....

Bürgermeisterin

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 05.06.2025

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

S:\Westerholt\10287_P_B_Plan_Gartencenter_Hedden\05_B-Plan\04_1_Aenderung\01_Entwurf\Begrueundung\2025_06_05_10287_BP_1_Aend_Begr_E.docx