



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

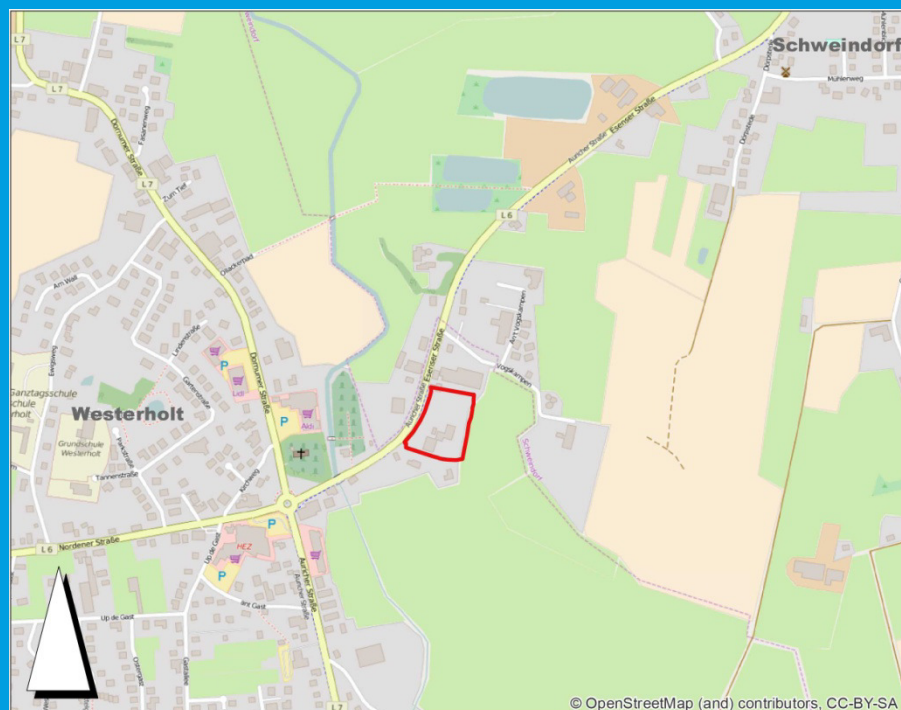
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „GARTENCENTER WESTERHOLT“ Begründung – Vorentwurf

Gemeinde Westerholt

Westerholt



© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

PROJ.NR. 10287 | 28.06.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung	6
2. Grundlagen der Planung	6
2.1. Aufstellungsbeschluss	6
2.2. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
2.3. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. Planerische Vorgaben	7
3.1. Landesplanung und Raumordnung	7
3.2. Parallele Flächennutzungsplanänderung.....	10
3.3. Landschaftsplanung.....	10
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.....	11
5. Inhalt des Bebauungsplanes	11
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 u. § 11 (3) BauNVO) .	11
5.1.1. Raumordnerische Vorgaben	11
5.1.2. Festsetzungen	13
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)	14
5.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	14
5.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	14
5.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	14
6. Raumordnerische Stellungnahme	15
6.1. Raumordnerische Eckdaten.....	15
6.2. Prüfung der Raumverträglichkeit	16
6.3. Raumordnerische Beurteilung.....	17
7. Ver- und Entsorgung	17
8. Umweltbericht	18
8.1. Kurzdarstellung der Planung.....	18

8.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	18
8.2.1.	Fachgesetze.....	18
8.2.2.	Planerische Vorgaben.....	18
8.3.	Naturräumliche Lage und Nutzungen Plangebiets.....	19
8.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....	19
8.4.1.	Klima und Luft.....	19
8.4.2.	Boden.....	21
8.4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer.....	21
8.4.4.	Arten und Lebensgemeinschaften.....	22
8.4.5.	Landschaftsbild.....	22
8.4.6.	Mensch.....	23
8.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	24
8.4.8.	Wechselwirkungen.....	24
8.5.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....	25
8.6.	Kumulative Effekte.....	25
8.7.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands.....	25
8.8.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
8.9.	Maßnahmen zum Monitoring.....	25
8.10.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	26
8.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
9.	Eingriffsregelung.....	26
9.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	26
9.2.	Eingriffsbilanzierung.....	26
9.3.	Kompensationsmaßnahmen.....	27
10.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	28
10.1.	Gesetzliche Grundlagen.....	28
10.2.	Prüfungsrelevante Arten.....	28
10.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße.....	29
11.	FFH-Vorprüfung.....	29
11.1.	Gesetzliche Grundlagen.....	29
11.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	29

11.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	29
12.	Auswirkungen der Planung	30
13.	Hinweise	31
13.1.	Baunutzungsverordnung.....	31
13.2.	Bodenfunde.....	31
13.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	31
13.4.	Bodenschutz	31
13.5.	Kampfmittel	31
13.6.	Einsichtnahme in technische Vorschriften	31
14.	Verfahrensvermerke.....	32
15.	Zusammenfassende Erklärung	32

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Geschäftsführung des an der L 6 „Esenser Straße“ ansässigen Gartencenters beabsichtigt die Umgestaltung der vorhandenen Verkaufsfläche. Es soll zukünftig mehr Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck sollen vorhandene Gebäude umgenutzt und ihre neue Nutzung bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), weil die gartenbauliche Erzeugung im betreffenden Betrieb nur eine untergeordnete Rolle spielt. Durch seine Lage im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ist das Vorhaben weder privilegiert noch ausnahmsweise zulässig.

Um das Vorhaben umzusetzen, bedarf es gemäß Rücksprache mit dem Landkreis Wittmund der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) mit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Holtriem. Da alle zuständigen Behörden dem Vorhaben im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zustimmen, wurde von der Gemeinde Westerholt die Aufstellung eines B-Plans beschlossen, um entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2.2. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- c) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- e) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- f) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

- h) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
 - i) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - j) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - k) (Niedersächsisches) Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. 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.

Das Plangebiet liegt in der Flur Nr. 5 der Gemarkung Westerholt und wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 151/6,
- im Osten durch die Flurstücke 156/8, 156/9 und 157,
- im Süden durch die Flurstücke 390/150 und 346/149,
- im Westen durch die Flurstücke 151/2 und 173/8.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück 151/4.

Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm in der geänderten Fassung vom 03.10.2012 und das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund vom 28.04.2006 sind bei der Bauleitplanung zu beachten bzw. berücksichtigen.

Im gültigen **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsens finden sich für das Gebiet der Gemeinde Westerholt keine Darstellungen oder Vorgaben.

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



Die Verordnung zur Änderung des LROP ist am 17.02.2017 wirksam geworden. Das an der westlichen Grenze der SG Holtriem (zugleich Grenze des LK Wittmund) verlaufende Hochbrücker Tief wird hierin als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt. Hieraus ergeben sich aber keine unmittelbaren Vorgaben für die vorliegende Planung.

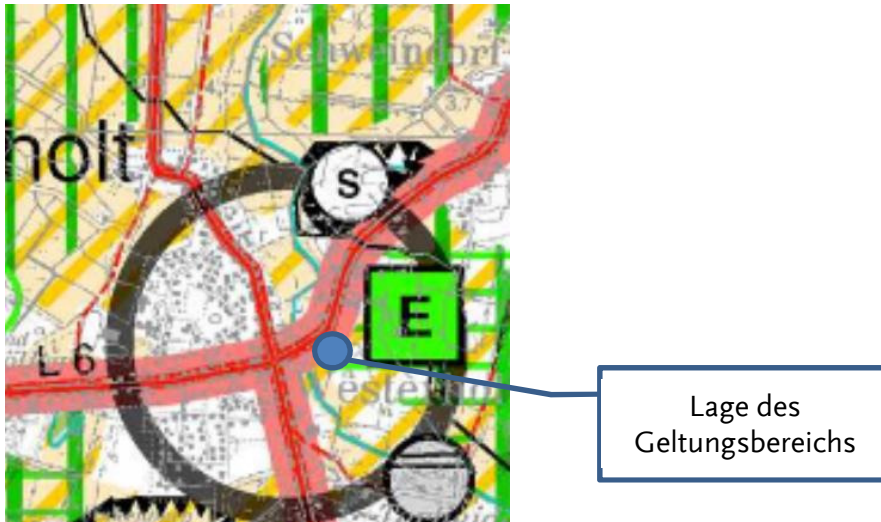
In Abschnitt 2.3 (Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels) geht das LROP spezifisch auf die Problematik des planerischen Umgangs mit dem Einzelhandel ein. Unter Ziffer 01 heißt es: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels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











Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund legt die Gemeinde Westerholt als Grundzentrum fest. 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.

Flächenhaft ist die Umgebung des Plangebiets als Vorsorgegebiet sowohl für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen als auch für Erholung sowie Natur und Landschaft vorgesehen. Zudem ist auch Westerholt selbst im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung eingestuft. 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.

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

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen RROP des Landkreises Wittmund



	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. Parallele Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt für das Plangebiet und die unmittelbar benachbarten Flächen gemischte Bauflächen dar. Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes zum B-Plan Nr. 27 wird das Plangebiet als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt.

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. Die nördliche Nachbarschaft besteht aus einem Immobilienbüro und einem ehemaligen Möbelhaus, dessen Gebäude zurzeit leer stehen. 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 und einem Verkaufsfreigelände. Der Gebäudebestand besteht hauptsächlich aus verschiedenen Gewächshäusern. In Zukunft sollen nur noch drei Foliengewächshäuser der gartenbaulichen Erzeugung dienen, die anderen (abgesehen von Nebenräumen) als Verkaufsfläche genutzt werden. 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 Verkaufsfreigelände. Der gepflasterte Teil des Geländes umfasst die Zufahrt, den Hof und Einstellplätze für Pkw. Zusätzlich stehen auf einem geschotterten Teil des Geländes weitere Einstellplätze 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 die Buslinien

- 378 in Richtung Aurich und Esens
- 346 in Richtung Wittmund
- 484 in Richtung Dornum und Willmsfeld

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

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 u. § 11 (3) BauNVO)

5.1.1. Raumordnerische Vorgaben

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

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

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

Kongruenzgebot

Sortiment und Verkaufsflächen entsprechen dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Westerholt für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem.

Konzentrationsgebot

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich des Grundzentrums Westerholt.

Integrationsgebot

Der vorliegende Standort befindet sich nicht in städtebaulich integrierter Lage (zentraler Versorgungsbereich) gemäß der Abgrenzung der Einzelhandelsleitlinie

für das Grundzentrum Westerholt, jedoch in unmittelbarer Nähe dazu. Daher eröffnet sich in Verbindung mit dem LROP 2008/2012/Entwurf 2016 eine Möglichkeit zur Inanspruchnahme des Standortes, die im Einklang mit der Raumordnung steht. Dies geschieht durch die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche, was im vorliegenden Fall 440 m² entspricht. Zudem wird das Sortiment entsprechend der Einzelhandelsleitlinie eingeschränkt.

Abstimmungsgebot

Seit 2003 arbeiten alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg zusammen. Dieses Vorgehen basiert auf der so genannten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Deren Ziele sind:¹

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

Da das geplante Vorhaben die in der Einzelhandelskooperation für ein Grundzentrum festgelegte Grenze von 2.500 m² Verkaufsfläche überschreitet, ist die Gemeinde Westerholt verpflichtet für die Einleitung des Moderationsverfahrens zu sorgen, indem es dem Landkreis das Vorhaben meldet, der seinerseits die Meldung an die IHK weiterleitet. Hiernach werden die möglicherweise durch das Vorhaben betroffenen Kommunen zu einer Moderationsrunde eingeladen, in die sie einen Vertreter mit entsprechender Entscheidungskompetenz entsenden. Die eingeladenen Kommunen entscheiden eigenständig über ihre Teilnahme. Sofern alle eingeladenen Kommunen erklären, dass kein interkommunaler Abstimmungsbedarf besteht, kann der Landkreis den regionalen Konsens auch ohne Durchführung einer Moderationsrunde feststellen.²

Das Moderationsverfahren wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit in das Bauleitplanverfahren integriert.

Beeinträchtigungsverbot

Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes wird im Rahmen des o. g. Moderationsverfahrens geprüft.

¹ vgl. Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH an der Universität Hannover; Convent Planung und Beratung GmbH; gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (2003): Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland. Endbericht – Hannover; S. 3

² vgl. ebenda, S. 4 ff

5.1.2. Festsetzungen

1. Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Gartencenter“ dient der Unterbringung eines Gartencenters.
2. Zulässig sind Verkaufsflächen in einer Größe von maximal
 - 440 m² für Blumen (Schnittblumen und kleinere Gebinde), Balkon- und Zimmerpflanzen, Sämereien, Dekorations- und Geschenkartikel)
 - 3.960 m² für Beetpflanzen, Baumschul-Jungpflanzen und Erden

Ohne Flächenbeschränkung zulässig sind:

- Erzeugung von Pflanzen einschließlich Aufzucht von angekauften Wildlingen zu verkaufsfähigen Pflanzen im Sinne von § 201 BauGB „Begriff der Landwirtschaft“
 - branchentypische Dienstleistungen wie Floristik, Grabpflege, Zustellservice, Blumenversand, fachorientierte Ausstellungen und Seminare
3. Nicht zulässig sind:
 - die vorübergehende oder dauerhafte Aufstellung von Verkaufswagen
 - weitere zentrenrelevante periodische und aperiodische Sortimente nach der Westerholter Liste

Zentrenrelevante Sortimente nach der Westerholter Liste sind:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör
- Tiernahrung und Zoobedarf
- Lampen / Leuchten

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Um dem Betrieb genügend Raum für seine Entwicklung zu geben, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,75 festgesetzt.

Für die Bebauung wird Eingeschossigkeit festgesetzt. Dies orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand und ist für den Betrieb eines großflächigen Gartencenters zweckmäßig.

Damit sich der Gebäudebestand in die Umgebung einfügt, wird die Höhe der Oberkante der Gebäude auf 9,00 m über NN festgesetzt.

5.3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, da dies dem städtebaulichen Erscheinungsbild in diesem Teil der Ortslage entspricht. Ähnliche Bebauung befindet sich sowohl in unmittelbarer Nachbarschaft (ehem. Keico Möbel) als auch am nahegelegenen östlichen Rand der Ortslage Westerholt (z. B. Einkaufszentrum Dornumer Straße 2, Einkaufszentrum Auricher Straße).

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden die Veränderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs berücksichtigt. Hierbei ist zu beachten, dass zugehörige Nutzungen, die keine Gebäude sind (z. B. Verkaufsfreigelände, Lagerflächen) in der Regel auch als Hauptnutzungen gewertet werden. Der vorgeschriebene Abstand der Baugrenze von mindestens 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der L 6 „Esenser Straße“ wird eingehalten.

Da keine Notwendigkeit erkennbar ist, weitere Grundstücksflächen für Nebengebäude in Anspruch zu nehmen, wird ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende textliche Festsetzung getroffen:

Die Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.

5.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Auf den festgesetzten Flächen ist auf mindestens 2.772 m² eine Gehölzanzpflanzung anzulegen. Der Anteil der Sträucher soll 95 %, der Anteil der Bäume 5 % betragen. Die Gehölze sind in einem Raster von 2 * 2 m zu setzen, wobei die äußeren Pflanzreihen nur mit Sträuchern besetzt werden dürfen, damit sich ein geschlossener Übergangssaum entwickeln kann. Die einzelnen Straucharten sind innerhalb der Pflanzfläche in Gruppen zwischen 4 und 7 Stück zu setzen. Die Bäume sind in diese Strauchanzpflanzung einzeln und unregelmäßig verteilt zu setzen.

Bei der Anpflanzung sind Strauch- und Baumarten der nachfolgend aufgeführten Liste zu verwenden.

Sträucher:

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorne (*Crataegus spp.*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Ohrweide (*Salix aurita*)

Aschweide (*Salix cinerea*) Pflanzqualität: Sträucher 60-80 cm

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Winterlinde (*Tilia cordata*) Pflanzqualität: Heister 100-125 cm

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige zu ersetzen.

6. Raumordnerische Stellungnahme

Für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist den Planunterlagen eine Raumordnerische Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund beigefügt. Grundlage hierfür sind der vorliegende Bebauungsplan, die dazu verfasste Begründung und das Vorhaben selbst.

6.1. Raumordnerische Eckdaten

- Die Ortschaft Westerholt ist das Grundzentrum für die SG Holtriem (RROP LK WTM).
- Das Grundzentrum Westerholt ist „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ (RROP LK WTM).

- Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Westerholt.
- Es liegt in einem Gebiet, in dem Einzelhandelsgroßprojekte (EHG) mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten zulässig sind, aber auch innenstadtrelevante Randsortimente mit nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 800 m² (vgl. Leitlinie Einzelhandel).
- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt (EHG).
- Es wird zu 100 % Einzelhandel betrieben; kein Großhandel und keine Landwirtschaft im Sinne von § 201 BauGB.
- Es werden zentrenrelevante periodische und aperiodische und nicht zentrenrelevante aperiodische Sortimente angeboten.
- Die nach dem B-Plan auch zulässige Urproduktion ist nicht einzelhandelsrelevant.
- Auch die nach dem B-Plan zulässigen Dienstleistungen sind nicht einzelhandelsrelevant.
- Zentrenrelevante Sortimente sind nach dem B-Plan im wesentlichen ausgeschlossen.
- Das Aufstellen von Verkaufswagen ist ausgeschlossen.
- Das Vorhaben schmiegt sich räumlich an den zentralen Versorgungsbereich der Ortschaft Westerholt an (vgl. Leitlinie Einzelhandel)
- Lagebeschreibung des Gartencenters:
 - ca. 130 m zum Zentralen Versorgungsbereich (Sielhammer Tief)
 - ca. 250 m zum Eingangsbereich des Holtriemer Einkaufszentrums (HEZ)
 - ca. 3 Gehminuten vom Gebäudeeingang des Gartencenters bis zum Sielhammer Tief
 - ca. 6 Gehminuten vom Gebäudeeingang des Gartencenters bis zum Eingangsbereich des HEZ
 - fußläufige Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereichs ist gegeben (< 10 Gehminuten)

6.2. Prüfung der Raumverträglichkeit

- Grundlage: Entscheidungen des OVG Lüneburg zum Integrationsgebot (Beschluss vom 17.05.2013, 1 ME 56/13 // Beschluss vom 20.03.2014, 1 MN 7/14 // Urteil vom 10.07.2014, 1 KN 121/11 // Beschluss vom 29.09.2014, 1 MN 102/14)
- Nach der Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung für das Grundzentrum Westerholt (Orientierungsrahmen) in Verbindung mit dem LROP 2008 / 2012 / 2017 sind zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 10 % der Gesamt-VKF, jedoch auf

nicht mehr als 800 m² zulässig. Für das Vorhaben sind somit auf bis zu 440 m² zentrenrelevante Sortimente zulässig.

- Auf Grund der Rechtsprechung des OVG Lüneburg zum Integrationsgebot kann dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt werden.
- Das Sortiment und die Verkaufsflächen entsprechen dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Westerholt für das Samtgemeindegebiet (Kongruenzgebot grundzentral).
- Das zentrenrelevante Sortiment hat eine wichtige Ergänzungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Westerholt, es ordnet sich diesem in Breite und Tiefe unter.
- Das Vorhaben trägt zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs bei.

6.3. Raumordnerische Beurteilung

- Das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot nach dem LROP sind eingehalten.
- Die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren geprüft (Abstimmungsgebot).
- Nach Einschätzung der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund werden ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben (bzw. die Bauleitplanung) nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Das gilt sowohl für das Samtgemeindegebiet der SG Holtriem wie für die benachbarten Gemeinden
- Die Erstellung einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund nicht erforderlich.
- Der Planung / dem Vorhaben wird aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsnetz.

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsnetz.

Die Telekommunikation kann über Leistungen der Deutschen Telekom AG oder anderer privater Anbieter erfolgen.

Die Abwasserableitung erfolgt durch das Ortskanalisationsnetz.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandene Vorflut.

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund durchgeführt.

8. Umweltbericht

8.1. Kurzdarstellung der Planung

Die Geschäftsführung des an der L 6 „Esenser Straße“ ansässigen Gartencenters beabsichtigt die Umgestaltung der vorhandenen Verkaufsfläche. Es soll zukünftig mehr Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck sollen vorhandene Gebäude umgenutzt und bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Westerholt und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

8.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

8.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu beachten.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, dem Denkmalschutzrecht oder dem Wasserrecht sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Hinsichtlich des Grundwassers und der Oberflächengewässer ist das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zu beachten.

Das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) legt fest, dass eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde notwendig ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo archäologische Funde zu erwarten sind.

8.2.2. Planerische Vorgaben

Das **Landes-Raumordnungsprogramm** (LROP) des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine spezifischen Aussagen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreises Wittmund enthält eine Reihe von Darstellungen, die sich nicht auf das Plangebiet selbst beziehen, aber auf seine unmittelbare Umgebung. Hier ist zunächst die Überlagerung von drei Vorsorgegebieten im Bereich südlich der regional bedeutsamen L 6 „Esenser Straße“ zu nennen (für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen, für Erholung und für Natur und Landschaft). Westerholt ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Holtriem stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Das niedersächsische **Landschaftsprogramm** trifft für den Planbereich keine spezifischen Aussagen. Im Zielkonzept wird für die naturräumliche Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmooren, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Moorseen sowie des Feuchtgrünlandes als vorrangig bedeutend angegeben.

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund stammt aus dem Jahr 2007. Für den Arten- und Biotopschutz wertvolle Bereiche sind für das Plangebiet nicht dargestellt. In direkter östlicher Nachbarschaft beginnt ein ausgedehntes Wallheckengebiet, das sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für das Landschaftsbild als wichtig eingestuft wird. Des Weiteren befinden sich noch zwei für das Landschaftsbild wichtige Objekte in der Nähe, und zwar ein besonderer kleinflächiger Gehölzbestand etwa 200 m westlich der Esenser Straße (Baumbestand um die Friedenskirche) sowie ein besonderer Gehölzbestand in Gehöftnähe etwa 100 m östlich („Hochzeitswald“). Als wünschenswerte Maßnahmen in der Nähe des Plangebiets werden im Zielkonzept Erhalt, Pflege und Entwicklung überwiegend kleinstrukturiert erhaltener alter Wallheckenkerngebiete sowie diverse Renaturierungs- und ökologische Aufwertungsmaßnahmen am Sielhammer Tief angegeben.

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

Der vorliegenden Planung stehen die aufgeführten umweltbezogenen Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen nicht entgegen.

8.3. **Naturräumliche Lage und Nutzungen Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest und hier in der Landschaftseinheit der Westerholter Geest. Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich langfristig ein Eichen-Buchenwald entwickeln.³

Gegenwärtig wird das Plangebiet als Betriebsgelände eines Gartencenters genutzt. Neben einem Gebäudebestand hauptsächlich aus Gewächshäusern befindet sich auf der Fläche ein ausgedehntes Verkaufsfreigelände.

Die Lage des Plangebiets lässt sich insgesamt als ländlich-kleinstädtisch charakterisieren.

8.4. **Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

8.4.1. **Klima und Luft**

Bestand

Das **Klima** im Plangebiet ist das einer feuchtgemäßigten Klimazone, das stark durch die Nähe zur Nordsee beeinflusst wird. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Neben den typischen aus westlichen Richtungen herangeführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des

³ Vgl. Landkreis Wittmund (2007): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wittmund. - Amt 60, Fachbereich Umwelt -untere Naturschutzbehörde-, Wittmund

Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor.

Die vorherrschenden Windverhältnisse tragen zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass Extremtemperaturen zu allen Jahreszeiten selten sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9°C. Der mittlere Jahresniederschlag ist mit 830 mm recht hoch.⁴

Das Lokalklima ist von der Nutzung des Plangebiets selbst als auch der unmittelbaren und weiteren Nachbarschaft geprägt. Daher wären die Voraussetzungen für die Bildung von Kaltluft grundsätzlich gegeben, allerdings werden kleinräumige Temperaturunterschiede durch die starke Luftbewegung schnell nivelliert.

Hinsichtlich der **Luft** ist für das Plangebiet und seine weitere Umgebung von relativ hoher Qualität auszugehen. Lediglich in unmittelbarer Nähe der Straßen und auf den Kundenparkplätzen kommt es je nach Menge des Kraftverkehrs in unterschiedlichem Maß zu Abgasimmissionen. Diese liegen aber nur sehr kleinräumig und kurzfristig vor, da sie durch die starke Luftbewegung bald verteilt und so verdünnt werden. Die Emissionen der im Rahmen des Geschäftsbetriebs eingesetzten Fahrzeuge für Anlieferung und Bewirtschaftung sind in ihrem Ausmaß noch geringer.

Eine erhebliche Vorbelastung der Luftqualität ist daher nicht zu erkennen.

Bewertung des Eingriffs

Das Vorhaben hat auf das großräumige Klima keinen Einfluss. Insbesondere auf versiegelten Flächen herrscht ein typisches Mikroklima, das sich dadurch auszeichnet, dass mehr Sonneneinstrahlung reflektiert, aber auch mehr Wärme gespeichert und wieder abgestrahlt wird als es bei unversiegelten Flächen der Fall ist. Durch die Festsetzungen des B-Plans wird der zulässige Anteil an versiegelbarer Fläche auf dem Betriebsgelände dauerhaft festgeschrieben.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist das vorliegende Vorhaben als unproblematisch anzusehen, da beim Betrieb eines Handelsunternehmens die unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt als auch in umgekehrter Richtung generell gering sind.

Durch die Vergrößerung der Innenverkaufsflächen ergibt sich keine Änderung der lokalen Immissionsverhältnisse. Daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes **Luft** nicht festzustellen.

⁴ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Klima, Beobachtungsdaten Jahr. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

8.4.2. Boden

Bestand

Im Plangebiet liegt der Bodentyp Gley-Podsol vor, ein nährstoffarmer, grundwasserbeeinflusster Boden. Altlasten sind für das Plangebiet nicht verzeichnet.⁵

Durch die vorhandene Bebauung besteht eine Vorbelastung durch Versiegelung auf rund 1.330 m².

Bewertung des Eingriffs

Die zulässige versiegelte Fläche wird durch die Festsetzungen des B-Plans erweitert. Wo eine vollständige Versiegelung stattfindet, verliert der Boden sämtliche Funktionen im Naturhaushalt und bietet keinen Lebensraum mehr für Pflanzen und Tiere. Entsprechend den Festsetzungen der Planung ist mit einer Versiegelung von maximal 8.318 m² zu rechnen. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Vorübergehende Beeinträchtigungen des Bodens, z. B. durch Aufgraben oder Befahren mit Fahrzeugen sind wegen ihrer zeitlichen Begrenzung nicht als erheblich anzusehen, sofern während der Ausführung solcher Maßnahmen fachgerecht mit dem Boden umgegangen wird.

8.4.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand

Das **Grundwasser** steht im Plangebiet mit mittleren Hoch- und Tiefständen zwischen 5 dm und 16 dm u GOF (unter Geländeoberfläche) mäßig hoch an.⁶ Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 151 bis 200 mm im Jahr relativ niedrig. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben.⁷

Das nächstgelegene größere **Oberflächengewässer** ist das ca. 120 m westlich gelegene Sielhammer Tief. Die in der Umgebung zahlreich vorhandenen Entwässerungsgräben reichen bis an die Grenzen des Plangebiets heran. Sie sind zum Großteil recht klein. Ihr Wasserstand ist vom Niederschlag und den Versickerungsverhältnissen der angrenzenden Flächen abhängig. Eine ökologische und hydrologische Bewertung der Fließgewässer in der Nähe des Plangebiets hat nicht stattgefunden. Es ist anzunehmen, dass die Wasserqualität von den benachbarten landwirtschaftlichen und verkehrlichen Nutzungen beeinflusst ist.

Stillgewässer sind in der Umgebung des Plangebiets meist klein. Hiervon ausgenommen sind die etwa 400 m bis 600 m in nördlicher Richtung entfernt liegenden Gewässer, die durch den Abbau von Sand entstanden sind.

⁵ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Bodenübersichtskarte 1: 50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Vgl. ebenda: Altlasten

⁶ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Bodenübersichtskarte 1: 50 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ Vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Grundwasserneubildung 1: 200 000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover Vgl. ebenda: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung.

Bewertung des Eingriffs

Das **Grundwasser** steht unter dem direkten Einfluss der Bodenverhältnisse. Wo eine vollständige Versiegelung vorgenommen wird, verliert der Boden seine Funktion für Bildungs- und Regulationsprozesse, die das Grundwasser betreffen. Hier ist an erster Stelle die verhinderte bzw. verringerte Versickerung zu nennen. Im Vergleich zum Umkreis werden diese Effekte allerdings nur kleinräumig wirksam.

Bei einer Vergrößerung der versiegelten Fläche verändert sich der Weg des Niederschlagswassers im Plangebiet. Es versickert insgesamt weniger auf der Fläche. Stattdessen werden größere Teile des Niederschlagswassers von den Oberflächen abgeleitet und der vorhandenen Vorflut zugeführt. Hierdurch ist aber in Bezug auf das Vorhaben keine Beeinträchtigung der Wasserqualität oder der ordnungsgemäßen Entwässerung zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der **Oberflächengewässer** ist daher nicht abzusehen.

8.4.4. **Arten und Lebensgemeinschaften**

Bestand

Da das Freigelände des Gartencenters hauptsächlich als Verkaufsfläche genutzt wird, ist die ökologische Wertigkeit gering. Auf den Verkaufsflächen befindet sich kaum dauerhafter Vegetationsbestand. Die Teile des Freigeländes, die weder versiegelt sind noch als Verkaufsfläche genutzt werden, sind entweder von Gehölzen bestanden oder von Tritt, Ablagerung und Befahren mit Fahrzeugen belastet; an letztgenannten Stellen ist die Vegetation entsprechend spärlich ausgebildet bis kaum vorhanden.

Eine besondere Bedeutung für die lokale Fauna ist für das Plangebiet nicht gegeben.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) ist das etwa 4,5 km südwestlich entfernte NSG „Ewiges Meer und Umgebung“.

Bewertung des Eingriffs

Die ökologischen Auswirkungen der erweiterten Bebauung beschränken sich im Wesentlichen auf die eben beschriebenen, ökologisch nicht hochwertigen Biotope. Allerdings werden große Teile des Freigeländes für den geänderten Geschäftsbetrieb nicht mehr benötigt und haben somit Potenzial für eine ökologische Aufwertung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen.

8.4.5. **Landschaftsbild**

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand Westerholts. Hier sind im Innen- und daran angrenzenden Außenbereich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe konzentriert.

Die Umgebung des Plangebiets ist stark von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen durchzieht ein dichtes Netz von Gräben, die der Entwässerung dienen. Diese leiten ihr Wasser den nächstgrößeren Fließgewässern zu, die in dieser Gegend Tiefs genannt werden.

Diese münden ihrerseits in die Nordsee. Die Westerholter Geest weist eine Vielzahl von kleinen Stillgewässern auf, die oft von Gehölzbeständen umgeben sind.

In der westlichen Umgebung des Planbereichs ist die Landschaft offen und gehölzarm. Gehölzanpflanzungen konzentrieren sich in den Siedlungsgebieten, größere flächige Gehölzbestände sind nur vereinzelt vorhanden. Im Norden geht die Westerholter Geest in die Westerholter Marsch über. Unmittelbar östlich des Plangebiets sind auf einer ausgedehnten Fläche noch Wallhecken vorhanden.

Der Raum Westerholt ist relativ dicht besiedelt. Die Bebauung verteilt sich jedoch unregelmäßig und ist z. T. recht verstreut. Daher befinden sich auch entlang der regional wichtigsten Verkehrsverbindungen L 6 und L 7 über weite Strecken einzelne Gebäude und auch ganze Siedlungsschwerpunkte.

In der Nähe des Plangebiets liegen mehrere Landschaftsschutzgebiete (LSG). Dies sind das LSG „Waldstück ‚Dreesche‘“ in etwa 5 km nordwestlicher Entfernung, das dem LSG „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ vorgelagert ist, das etwa 0,5 km weiter in dieser Richtung entfernt liegt. Daneben ist noch das LSG „Berumerfehner - Meerhusener Moor“ zu nennen, das etwa 4 km südlich des Plangebiets gelegen ist.

Bewertung des Eingriffs

Da es sich bei den baulichen Anlagen des Gartencenters überwiegend um Gewächshäuser handelt, sind sie optisch recht auffällig. Dies wiegt durch die Lage in einem Gebiet mit gemischter Bebauung allerdings weniger schwer, zumal in der Nähe auch weitere recht auffällige Gebäude für den großflächigen Einzelhandel zu finden sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht festzustellen.

8.4.6. Mensch

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage mit gemischter baulicher Nutzung und mehreren großen Einzelhandelsbetrieben in der Nähe der L 6 „Esenser Straße“. In geringerem Maße kommt es auch zur Geräuschbildung durch den Liefer- und Kundenverkehr auf dem Betriebsgelände. Daher ist die Wohnqualität nicht so hoch zu bewerten wie etwa in einem reinen Wohngebiet.

Der östlich angrenzende Raum ist für die Naherholung bedeutsam. Ein regional bedeutsamer Wanderweg für Fußgänger und Radfahrer führt zentral durch dieses Gebiet hindurch.

Bewertung des Eingriffs

Wohnqualität und Naherholungspotenzial werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs ergeben sich auch keine wesentlichen Änderungen an den Verhältnissen den Lärm betreffend.

8.4.7. Sach- und Kulturgüter

Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung sind im Planbereich nicht bekannt. Auf dieses Schutzgut ist bei der Ausführung der Erdarbeiten jedoch Rücksicht zu nehmen.

8.4.8. Wechselwirkungen

Die Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht nur durch direkte Einwirkung möglich, sondern auch indirekt durch die Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Dieser Sachverhalt wird in der folgenden Tabelle übersichtlich dargestellt:

Direkt betroffenes Schutzgut	Direkte Umweltauswirkung	Durch Wechselwirkungen betroffenes Schutzgut
Klima/ Luft/Lärm	Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Bebauung; Lärmbelastung	Arten und Lebensgemeinschaften; Mensch
Boden	Versiegelung	Klima; Grundwasser; Oberflächengewässer; Arten und Lebensgemeinschaften; Landschaftsbild
Grundwasser und Oberflächengewässer	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	Boden; Oberflächengewässer; Arten und Lebensgemeinschaften
Oberflächengewässer	Veränderung des Wasserhaushalts durch schnelleren Wasserabfluss	Boden; Grundwasser; Arten und Lebensgemeinschaften
Arten und Lebensgemeinschaften	Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Landschaftsbild
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	Arten und Lebensgemeinschaften; Mensch
Mensch	Lärm- und Abgasimmissionen; Veränderung des Landschaftsbildes	—
Kulturgüter	—	—

8.5. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Der Betrieb des Gartencenters birgt keine Gefahr von Unfällen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

Die Auswirkungen eines katastrophalen Ereignisses gleich welcher Art auf das geplante Vorhaben zeitigen keine umweltgefährdenden Folgewirkungen da z. B. im Fall der Zerstörung der vorhandenen Gebäude keine Gefahr der Freisetzung von Giftstoffen, der Explosion o. ä. besteht.

8.6. Kumulative Effekte

Eine Vergrößerung des Maßes der Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens auf die Umwelt durch Zusammenwirken mit anderen bereits umgesetzten oder gegenwärtig geplanten Vorhaben ist nicht gegeben.

8.7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

Prognose für Durchführung der Planung

Die Aufstellung des B-Planes sichert den Gebäudebestand im Sinne der Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs baurechtlich ab. Da sich die Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs an der Veränderung der Absatzmöglichkeiten orientiert, kann der Bestand des Gartencenters gesichert werden. Da bestimmte Teile des Betriebsgeländes nicht mehr für den Geschäftsbetrieb benötigt werden, erfolgt eine Anlage von Gehölzbiotopen, die dauerhaft erhalten bleiben. Die weiteren Wirkungen der Umsetzung der vorliegenden Planung auf die Umwelt sind äußerst begrenzt. Es entsteht kein Anlass für Nutzungsänderungen auf den benachbarten Flächen; auch ein Anstoß für eine weitere Verdichtung oder Neuansiedlung weiterer Betriebe wird nicht gegeben.

Prognose für Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung würde den Geschäftsbetrieb des Gartencenters beeinträchtigen, da die erforderliche Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs nicht durchgeführt werden könnte. Dies könnte im Extremfall zur Aufgabe des Standorts führen. Hierdurch entstünde Brachland mit nicht mehr genutzten Gebäuden, die in der Folge dem Verfall ausgesetzt wären, da eine Nachnutzung des Gebäudebestandes nicht abzusehen ist.

8.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da das Gartencenter sich in seiner gegenwärtigen Lage etabliert hat und die Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs aus raumordnerischer Sicht akzeptabel ist, besteht keine Notwendigkeit, Nutzungsalternativen zu erörtern.

8.9. Maßnahmen zum Monitoring

Die Gemeinde überprüft die Festsetzungen des B-Plans auf ihre Einhaltung. Auch für die Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist sie zuständig.

8.10. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

Im Rahmen der Planung wurden keine faunistischen Kartierungen durchgeführt. Dies führte jedoch zu keinen Abschätzungsschwierigkeiten der tatsächlichen faunistischen Situation im Planbereich.

Auch hinsichtlich der Zusammenstellung anderer Angaben zum Umweltbericht sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten.

8.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Geschäftsführung des an der L 6 „Esenser Straße“ ansässigen Gartencenters beabsichtigt die Umgestaltung der vorhandenen Verkaufsfläche. Es soll zukünftig mehr Verkaufsfläche innerhalb von Gebäuden zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck sollen vorhandene Gebäude umgenutzt und bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Westerholt und umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Die vorliegende Planung vergrößert die versiegelbare Fläche. Zur Kompensation dieses Eingriffs in den Naturhaushalt wird auf dem Betriebsgelände eine Gehölzpflanzung angelegt; zusätzlich werden externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

9. Eingriffsregelung

9.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Für die Ausführung von 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.

Vorschriften zum Lärmschutz sind einzuhalten.

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

9.2. Eingriffsbilanzierung

Zur Berechnung des notwendigen Kompensationsumfangs werden Ermittlung und Bilanzierung der ökologischen Werte in Anlehnung an das sog. „Städtetagsmodell“ vorgenommen⁸. Dieses geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Land-

⁸ Vgl. Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. – Hannover.

schaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild sowie Mensch sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Für das Hauptgebäude des Gartencenters liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 vor. Bei der vorliegenden Berechnung wird vom Bestand dieses Jahres ausgegangen. Da auf dem Betriebsgelände keine größeren zusammenhängenden Gehölzbestände vorgefunden wurden, wird die im B-Plan festgesetzte Fläche mit Pflanzbindungen vollständig als Neupflanzung in Ansatz gebracht.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Bewertung der zulässigen Eingriffe gemäß dem eben beschriebenen Verfahren vorgenommen:

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Fläche	1.330	0	0
Gartenbaufläche	8.410	1	8.410
Standortgerechter Gehölzbestand	1.350	3	4.050
Gesamt	11.090		12.460

Planung			
Biotoptyp	Flächengröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Sondergebiet, versiegelbar	8.318	0	0
Standortgerechte Gehölzpflanzung	2.772	3	8.316
Gesamt	11.090		8.316

Eingriffsbilanz			
Bestand	11.090		12.460
Planung	11.090		8.316
Kompensationsdefizit			4.144

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 4.144 Werteinheiten bezogen auf m², die durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

9.3. Kompensationsmaßnahmen

Die mit dem vorliegenden B-Plan festgesetzte Gehölzanpflanzung reicht nicht aus, die Eingriffe in Natur und Landschaft vor Ort zu kompensieren. Daher werden im Lauf des Verfahrens externe Kompensationsmaßnahmen entwickelt und festgesetzt.

Für die Überwachung der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen ist die Gemeinde zuständig.

10. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

10.1. Gesetzliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 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 Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft und Bebauungspläne modifiziert.

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

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

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 brüten, zu erwarten. Der Luftraum über dem Plangebiet kann potenziell von regional vorkommenden Fledermausarten zur Nahrungssuche genutzt werden.

10.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Um Verstöße gegen die Bestimmungen von § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 1 u. 2 zu vermeiden, dürfen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Brutzeit, vorgenommen werden.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG Nr. 3 sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Betroffenheit von höhlenbrütenden Vogelarten oder Fledermäusen ergibt sich daher nicht.

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 E-sens“, ca. 5,5 km nordwestlich

11.3. Prüfung der Verträglichkeit

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

Punkt 1 sowie 6 und 7 werden im Umweltbericht behandelt, Punkt 4 und 5 in der Raumordnerischen Stellungnahme.

Da keine Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung außerhalb des Planbereichs erkennbar sind und der zu erwartende Liefer- und Kundenverkehr von der bestehenden verkehrlichen Erschließung bewältigt werden kann ist festzustellen, dass vom Vorhaben insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

13. Hinweise

13.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017.

13.2. 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund 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.

13.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

13.4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

13.5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem zu benachrichtigen.

13.6. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

14. **Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt hat die Aufstellung des B-Plans Nr. 27 von Westerholt am beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 27 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 27 von Westerholt als Satzung beschlossen.

15. **Zusammenfassende Erklärung**

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses wird an dieser Stelle die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB eingefügt.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 28.06.2017

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