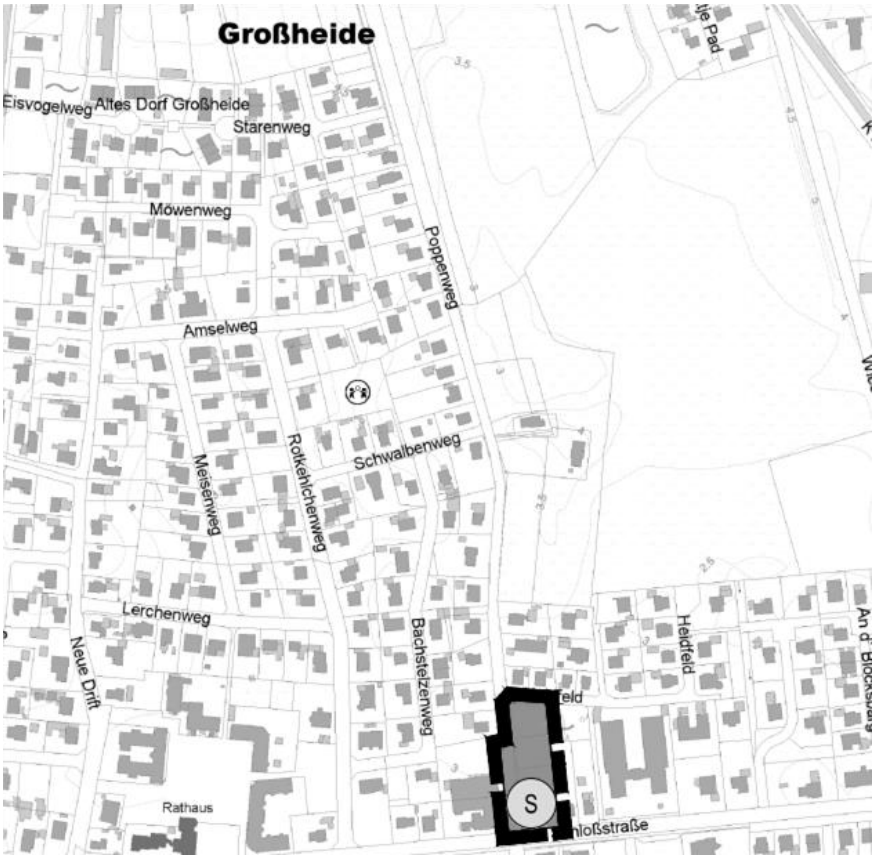
Gemeinde Großheide
Landkreis Aurich

44. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung mit Umweltbericht

Entwurf **September 2022**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1. Einleitung 1

1.1 Planungsanlass 1

1.1 Rechtsgrundlagen 1

1.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 1

1.3 Beschreibung des Plangebietes 1

1.4 Planungsrahmenbedingungen 2

2. Ziele und Zwecke der Planung 5

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 5

3.1 Relevante Abwägungsbelange 5

3.1.1 Raumordnerische Belange 5

3.1.2 Belange des Einzelhandels 8

3.1.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 9

3.1.4 Verkehrliche Belange 10

3.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes 11

3.1.6 Belange der Wasserwirtschaft 11

3.1.7 Belange der Ver- und Entsorgung 12

3.1.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 13

3.1.9 Belange des Artenschutzes 14

3.1.10 Klimaschutz 15

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 16

3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 16

3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 16

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 18

5. Ergänzende Angaben 19

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 19

5.2 Daten zum Verfahrensablauf 19

Teil II: Umweltbericht 20

1. Einleitung 20

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 20

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 20
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 23
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 24
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 25

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 26

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 26
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 26
2.1.2 Fläche und Boden 27
2.1.3 Wasser 27
2.1.4 Klima und Luft 28
2.1.5 Landschaft 28
2.1.6 Mensch 29
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 29
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 29
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 29
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 30
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 32
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 32

3. Zusätzliche Angaben 32

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 32
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 33

Gutachten:

- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (11.03.2022): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka Marktes Maltzahn in Großheide. Köln, 25 S.
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.
- Lux Planung (September 2022): Ersatzneubau Edeka-Markt in der Gemeinde Großheide – Schalltechnische Immissionsprognose. Projekt.-Nr.: 21062. Oldenburg, 19 S + Anlagen.
- Lux Planung (19.11.2021): Gemeinde Großheide. Neubau/Erweiterung Edeka-Markt Schloßstraße – Verkehrliche Beurteilung. Oldenburg, 22 S + Anlagen.
- ARGO Ingenieurgemeinschaft GmbH (September 2022): Konzept zur Oberflächenentwässerung, EDEKA Maltzahn, Großheide; Nachweis der Regenwasserrückhaltung. Norden, 2 S. + Anlagen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Großheide beabsichtigt, durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Zentrum von Großheide zu ermöglichen. Hierfür sollen die vorhandenen Darstellungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde von gemischten Bauflächen in eine Sonderbaufläche umgewandelt werden.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 44. Flächennutzungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 44. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Zentrum der Gemeinde Großheide nördlich der „Schloßstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Großheide im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3.874 m². Das Plangebiet stellt sich als Grünfläche dar, der südliche Teil des „Poppenwegs“ befindet sich ebenfalls im Plangebiet und wird an dieser Stelle überplant.

Westlich des Plangebietes besteht ein Lebensmittelmarkt (Edeka) mit einem Backshop im Eingangsbereich. Dieser möchte sich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen im Zuge eines Neubaus vergrößern, hierfür wird parallel der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 aufgestellt. Die Straßenführung des „Poppenwegs“ wird mit einem Stich nördlich auf den „Bachstelzenweg“ zugeführt. In der weiteren Planumgebung befinden sich westlich und nördlich lockere Wohnbebauungsstrukturen aus überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäuden gemischt mit vereinzelten kleineren Gewerbebetrieben. Östlich grenzt zudem ein Wohnheim an, im Süden befindet sich das örtliche Schulzentrum mit unterschiedlichen

Schulformen und Ausbildungszügen. Die Gebäude weisen überwiegend symmetrisch geneigte Satteldächer auf, die mit Pfannen in roten Farbtönen gedeckt sind. Es dominiert die rote Klinkerbauweise.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

❑ Bundes-Raumordnungsprogramm

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre, wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von §17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge dessen sind für die Planungen die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem})
2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochw<asser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{häufig}$)

❑ Landes-Raumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert.

Das LROP formuliert den Grundsatz, dass zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen (LROP 2.3 01). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit über 800 m2 Verkaufsfläche müssen den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels entsprechen (LROP 2.3 03 bis 08). Weiterhin ist der Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu beachten (LROP 2.1 04).

- *Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)*
- *Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)*

- *Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)*
- *Abstimmungsgebot (2.3 07 Satz 1 LROP)*
- *Beeinträchtigungsverbot (2.3 08 LROP)*

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung am 25.10.2019 für den Landkreis Aurich in Kraft getreten.

Die Gemeinde Großheide ist im RROP 2018 als Grundzentrum dargestellt und wird dem Kongruenzraum des Mittelzentrums Norden zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Großheide sowie im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Hage für die Trinkwassergewinnung. Westlich verläuft mit der „Großheider Straße“ (K 204) eine Straße mit regionaler Bedeutung. Im Osten der Gemeinde befindet sich der im RROP ausgewiesene Tourismusschwerpunkt der Freizeitanlage Doornkaatsweg. In den Randbereichen der Gemeinde finden sich Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung von Sand.

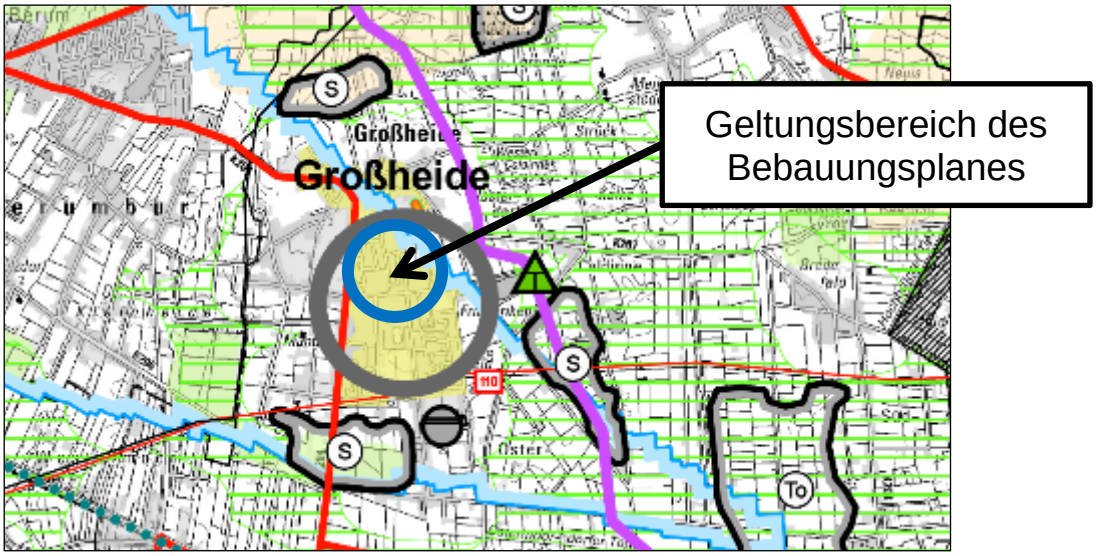


Abb.: Auszug aus dem RROP Landkreis Aurich

❑ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Für den westlichen Abschnitt des Plangebietes wird eine Sonderbaufläche sowie für den östlichen Teil des Gebietes gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der vorliegenden 44. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen im östlichen Plangebietsteil an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt.

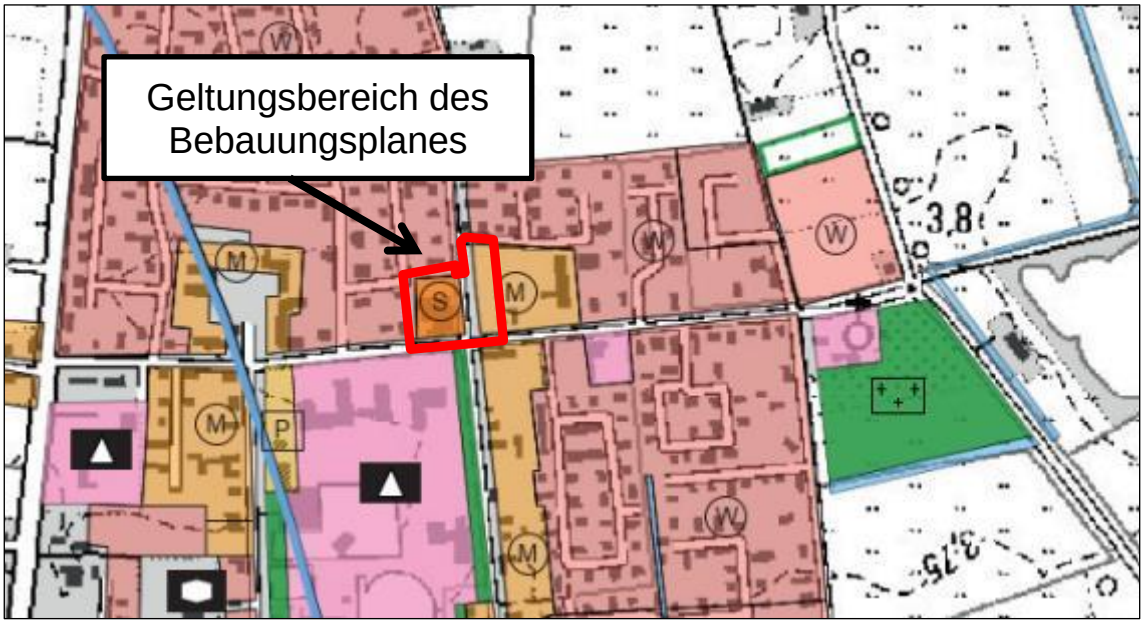


Abb.: Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide (Stand: Feb. 2019)

❑ Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 "Einzelhandel Schloßstraße" werden die in den Altplänen geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 0704 „Schlossstr.“ und des Bebauungsplanes Nr. 0728 „Heidfeld“ außer Kraft gesetzt. Die Flächen werden im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ als Sonstiges Sondergebiet überplant.

❑ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide (geänderte Fassung 2019)

Mit dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide (geänderte Fassung 2019)“[1] aus dem Jahr 2019 wurde der Ortskern von Großheide als zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ eingestuft. Der Netto-Markt an der „Coldinner Straße“ ist nicht Teil des ausgewiesenen Versorgungsbereiches, bildet aber ergänzend mit Edeka und Aldi einen untergeordneten Nahversorgungsstandort im Norden der Gemeinde. Das Plangebiet befindet sich im Osten des Zentralen Versorgungsbereiches.

1 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Großheide möchte mit Hilfe des Investors die Erweiterung eines bereits bestehenden und integrierten Einzelhandelsstandorts planungsrechtlich absichern. Diese Maßnahme versteht sich als Reaktion auf veränderte Kundenansprüche und Anforderungen einer guten Warenpräsentation sowie optimierter Betriebsabläufe.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, sodass ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Die derzeitigen Darstellungen gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide sind entsprechend in Sonderbauflächen abzuändern. Das Verfahren der vorliegenden 44. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, werden auf externen Flächen kompensiert.

Die Gemeinde Großheide entspricht mit den formulierten Planzielen der grundsätzlichen Aufgabe, die zentrale Versorgung der Bevölkerung gemäß der zugewiesenen raumordnerischen Grundfunktion sicherzustellen. Der bestehende Standort des Einzelhandels befindet sich in einer zentralen Lage, ist durch die Erschließungsstraßen sehr gut erreichbar und wird seitens der örtlichen Bevölkerung stark frequentiert.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln. Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte, insbesondere in den Versorgungskernen sowie die wohnungsnahe Grundversorgung, sind […] langfristig zu sichern und zu entwickeln (RROP 2.2 05). Der Landkreis Aurich und die dazugehörigen Städte und Gemeinden sollen ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenen Erfordernisse auszurichten, wobei sie Sorge zu tragen haben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird (RROP 2.1 01). Weiterhin sollen Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden

(RROP 2.2 01 Satz 1). Die Angebote sollen frühzeitig interkommunal und regional abgestimmt werden. Die Einrichtungen und Angebote zur Daseinsvorsorge sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein (RROP 2.2 01 Satz 4 und 5).

Die Aussagen zum Einzelhandel wurden aus dem LROP 2017 in das RROP 2018 des LK Aurich übernommen. Folgende Ver- und Gebote werden für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert (Auszug; vgl. 2.3 02 Ziffern 03 bis 10 LROP):

Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)	1 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). 5 Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. 6 Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)	1 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). 2 Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. 3 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.
Abstimmungsgebot (2.3 07 Satz 1 LROP)	1 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).
Beeinträchtigungsverbot (2.3 08 LROP)	Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Der Edeka-Markt ist gemäß Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde gelegen und als wichtiger Standort der Nahversorgung ausgewiesen. Die vorherrschenden Hauptwarengruppen der Edeka-Filialen erstrecken sich auf die planungsrechtlich als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente der „Nahrungs- und Genussmittel“ (kurz: Lebensmittel) sowie „Gesundheits- und Körperpflegemittel“ (kurz:

Drogeriewaren) und darüber hinaus Aktionssortimente. Da durch die Erweiterung eine Verkaufsfläche von über 800 m² erreicht wird, ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Daher ist gutachterlich nachzuweisen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen für die Einzelhandels- und Versorgungstrukturen in der Planumgebung hervorgerufen werden.

❑ Verträglichkeitsstudie

Die Konformität des Vorhabens mit den Anforderungen aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie zur Edeka-Erweiterung2 auf Bebauungsplan-Ebene untersucht. Da es sich nicht um eine Neuansiedelung eines Einzelhandelsbetriebes handelt, ist nicht von einer Gefährdung bestehender Strukturen auszugehen. Das Vorhaben ist sowohl mit den Belangen der Raumplanung, wie auch mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großheide (2019)3 vereinbar. Durch die Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur in Großheide angenommen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ werden auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens4 erstellt und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben.

Im Ergebnis kommt es weder im Kern-, noch in den Randsortimenten zu einer Erhöhung der Artikelzahlen durch die Markterweiterung.

❑ Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Aurich

Das Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz – Raumordnung des Landkreises Aurich prüfte die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und schließt sich den gutachterlichen Einschätzungen der GMA an. Im Ergebnis wird die Erweiterung des Edeka-Marktes als raumordnerisch verträglich eingestuft und die Einhaltung der Ge- und Verbote der Raumordnung bestätigt.

Das Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland für die Edeka-Erweiterung hatte keine Bedenken bei den umliegenden Kommunen und dem LK Wittmund ergeben.

2 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (11.03.2022): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka Marktes Maltzahn in Großheide. Köln, 25 S.
3 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.
4 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (11.03.2022): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka Marktes Maltzahn in Großheide. Köln, 25 S.

❑ **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)**

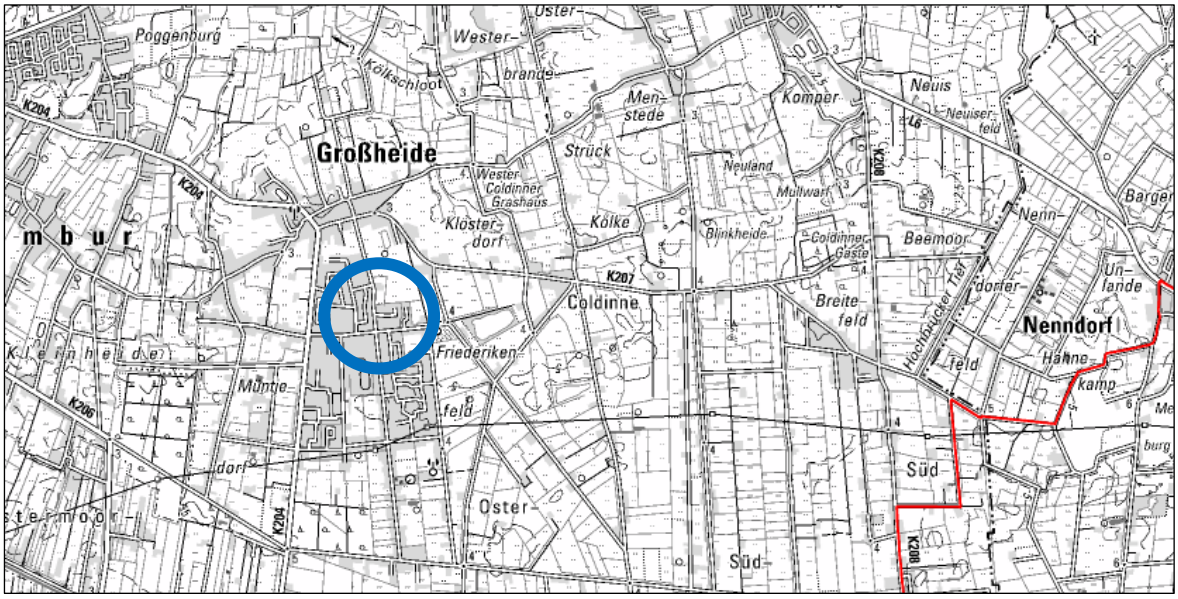


Abb.: Auszug aus den Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete in Hinblick auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten[5] ergab, dass sich das Plangebiet in einem Risikogebiet bzw. Küstengebiet der Ems mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von weniger als 200 Jahren (HQ_{extrem}) befindet. Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses ist jedoch aufgrund von Eindeichungen nicht von einer Gefährdung auszugehen.

Im Ergebnis ergeben sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien Betroffenheiten. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

3.1.2 Belange des Einzelhandels

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein bedeutsames Thema. Die Versorgung mit Lebensmitteln, Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen sowie deren Erreichbarkeit betrifft vor allem bevölkerungsschwache Bereiche. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde Großheide leicht zunehmende

5 Niedersächsische Umweltkarten: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Hochwasserschutz&bgLayer=TopographieGrau&E=390608.66&N=5939495.26&zoom=8&catalogNodes=&layers=Risikogewaesser_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQhaeufig_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQ100_HWS,Grenzen_der_Risikogebiete_HQextrem_HWS,Wassertiefe_Binnenland_HQhaeufig_HWS,Wassertiefen_Binnenland_HQ100_HWS,Wassertiefen_Binnenland_HQextrem_HWS,Wassertiefen_Kueste_HWextrem_HWS,Landnutzung_Risikogebiete_HQhaeufig_HWS,Landnutzung_Risikogebiete_HQ100_HWS,Landnutzung_Risikogebiete_HQextrem_HWS,Risikogebiete_ausserhalb_von_Ueberschwemmungsgebieten_78b_WHG_HWS,Grenzen_der_nachrichtlichen_Gebiete_HQhaeufig_HWS,Grenzen_der_nachrichtlichen_Gebiete_HQ100_HWS,Grenzen_der_nachrichtlichen_Gebiete_HQextrem_HWS&layers_visibility=true,true,true,true,true,true,true,false,false,false,false,true,true,true,true (Zugriff: Juli 2022)

Bevölkerungszahlen. Die Wohnorterhebung im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens[6] zeigt, dass das Marktgebiet des lokalen Lebensmitteleinzelhandels auf Großheide selbst beschränkt ist und Kunden aus anderen Gemeinden eher außerorts einkaufen.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten liegt die aktuelle Verkaufsfläche des Edeka-Marktes unter den sonstigen Standortanforderungen des Edeka-Konzerns. Somit stellt die Erweiterung des Marktes in Großheide eine wichtige Sicherung der Angebotsstruktur dar. Das Einzelhandelskonzept kommt jedoch zu dem Schluss, dass die vorhandenen Nahversorger insgesamt eine stabile Nahversorgung gewährleisten. Bedarf für einen neuen oder großflächigen Supermarkt bzw. Lebensmittelmarkt besteht in Großheide nicht, vielmehr soll die Anpassung vorhandenen Anbieter im Vordergrund stehen.

Mit der Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes wird somit ein wichtiger Nahversorgungsbetrieb am Ort zukunftsfähig gehalten und für die Versorgung der Bevölkerung erhalten.

3.1.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die vorhandenen Flächen werden planungsrechtlich als Sonderbaufläche in engen, räumlichen Zusammenhang mit dem westlich bestehenden Einzelhandelsstandort gesichert. Zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich wird die Erweiterung des bestehenden Betriebes unterstützt. Im Außenbereich der Gemeinde werden somit an anderer Stelle keine Flächen in Anspruch genommenen. Die Flächen im Plangebiet sind bereits heute weitgehend versiegelt, mit der Erweiterung des Markts werden weitere Flächen im Plangebiet überbaut. Dies ist insbesondere erforderlich um den bestehenden Markt zu sichern und den betrieblich notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen. Die Verluste von Natur und Landschaft werden vollumfänglich an anderer Stelle kompensiert.

6 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.

3.1.4 Verkehrliche Belange

Erschließung

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes wird der „Poppenweg“ auf Ebene des Bebauungsplanes im Kreuzungsbereich mit der südlich verlaufenden „Schloßstraße“ überplant. Die Verkehrserschließung des „Poppenwegs“ wird mittels einer Stichstraße nördlich des Marktes auf den „Bachstelzenweg“ aufrechterhalten. Die Erschließung und Anbindung des Plangebietes erfolgt somit aus südlicher und nördlicher Richtung an den vorgegebenen Ein- und Ausfahrtsbereichen sowie am Mitarbeiter-Parkplatz auf die Straße „Heidfeld“. Das Plangebiet ist über die „Schloßstraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die „Großheider Straße“ (K 204) und „Coldinner Straße“ (K 207) verbinden die kleineren Ortschaften in der Gegend miteinander. So können im Westen die B 72 (Verbindung Norden – Aurich/Emden) und die B 210 (Verbindung Emden – Wilhelmshaven) erreicht werden. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können die Gebäude leicht erreichen.

Verkehrsaufkommen

Die „Schloßstraße“ im heutigen Zustand ist entsprechend ausgebaut, um die zu erwartenden Mehrverkehre durch die Anlieferung und den Kundenverkehr aufzunehmen. Der Kundenkreis dieses Nahversorgungsstandortes wird aus den umliegenden Ortschaften sowie dem Ort Großheide selbst erwartet, sodass von einer Umverteilung der bestehenden Verkehre ausgegangen werden kann. Auch sind Synergieeffekte durch die bestehenden Läden in der Umgebung zu erwarten, sodass die angesprochene Kundenzahl nicht in Gänze neu bzw. zusätzlicher Art sein werden. Für die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ohne wesentliche Sortimentserweiterung werden keine neuen Kundenströme erwartet.

Zur Prüfung der zu erwartenden Verkehrsströme und deren Auswirkungen auf die Planumgebung wurde eine verkehrliche Beurteilung[7] vorgenommen. Im Ergebnis kommt Variante 1 (neuer Planstraßenanschluss an den Bachstelzenweg) zur Umsetzung, da dort eine geringfügige Änderungen in den Verkehrsbeziehungen (Quell- /Zielverkehre) zu erwarten ist. Die geplante veränderte Verkehrsführung am Poppenweg wird zu keiner Überlastung des Verkehrsnetzes. Auch in den Spitzenstunden sind keine Überlastungen in Knotenpunkten zu erwarten. Sie ist mit geringen Veränderungen in den Verkehrsbeziehungen verbunden und die Erreichbarkeit des EDEKA-Markt von Norden ist wie bisher ohne größere Umwege gewährleistet. In der Folge ist hier auch mit deutlich geringeren Verkehrsumverteilungen zu rechnen.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „GS Großheide“ befindet sich südlich des Plangebiets am örtlichen Schulzentrum ebenso die westlich im „Thünerweg“ gelegene Haltestelle „Großheide Schulzentrum“, die der Busanbindung der Schulen dienen.

In ca. 450 m westlicher Entfernung befindet sich an der „Großheider Straße“ die fußläufig erreichbare Haltestelle „Großheide Schloßstraße“, die von den Linien 442 (nach Marienhafe), 445 (Hage – Norden) und 446 (Südarle – Norden) bedient wird.

7 - Lux Planung (19.11.2021): Gemeinde Großheide. Neubau/Erweiterung Edeka-Markt Schloßstraße – Verkehrliche Beurteilung. 22 S + Anlagen.

3.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ werden eine schalltechnische Untersuchung[8] sowie eine Verkehrszählung[9] zugrunde gelegt, die derzeit erstellt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Zufahrtsbereich an der „Schloßstraße“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen entlang der „Schloßstraße“ in Großheide. Die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionsbelastungen nach Neubau des Edeka-Marktes an der „Schloßstraße“ in Großheide wurden in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht.

Verkehrslärm

Die Hauptverkehre werden über die Schloßstraße als Hauptverkehrsachse abgewickelt. Die Immissionsrichtwerte bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Einkaufsmarktes werden eingehalten. Zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigeren Wohnnutzungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend Lärmschutzwände an beiden Marktseiten entlang der Plangebietsgrenzen zu errichten. Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten. Das Erweiterungsvorhaben ist bei Einhaltung der o.g. Eingabedaten zulässig.

3.1.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenwasser**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet.

Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde daher ein Entwässerungskonzept[10] erstellt. Geprüft wurden eine mögliche Sanierung und Aufweitung des bereits auf der östlich des Plangebietes gelegenen Fläche vorhandene Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage entsprechend dimensionierter Regenwasserkanäle im und um das Plangebiet, um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten.

Zur Beurteilung und Prüfung der geplanten Oberflächenentwässerung (Regenwasserrückhaltung und damit verbundene Abflussdrosselung) wurde ein Erschließungsentwurf gefertigt, der der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn vorgelegt wird. Im Ergebnis wird ein Speichervolumen von mindestens 106 m³ benötigt.

8 Lux Planung (19.11.2021): Gemeinde Großheide. Neubau/Erweiterung Edeka-Markt Schloßstraße – Verkehrliche Beurteilung. 22 S + Anlagen.
9 Lux Planung (September 2022): Ersatzneubau Edeka-Markt in der Gemeinde Großheide – Schalltechnische Immissionsprognose. Projekt.-Nr.: 21062. Oldenburg, 19 S + Anlagen.
10 ARGO Ingenieurgemeinschaft GmbH (September 2022): Konzept zur Oberflächenentwässerung, EDEKA Maltzahn, Großheide; Nachweis der Regenwasserrückhaltung. Norden, 2 S. + Anlagen.

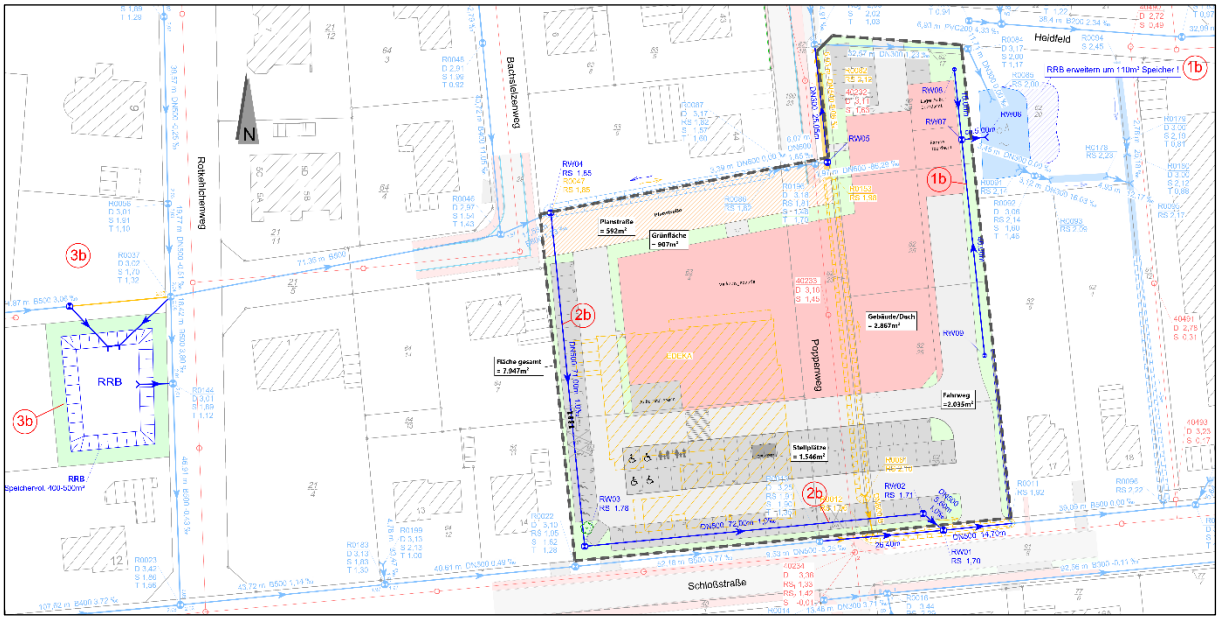


Abb.: Lageplan Oberflächenentwässerung. ARGO Ingenieurgemeinschaft GmbH (September 2022).

Dem Konzept folgend werden die Varianten 2b und 3b empfohlen. Die Ableitung des gedrosselten Abflusses erfolgt überwiegend in südlicher Richtung zur „Schloßstraße“. Das System Heidfeld mit dem dortigen Rückhaltebecken westlich des Plangebietes wäre der Entwässerungsrichtung des Edeka-Grundstückes vorgeschaltet und würde die Kanalisation der „Schloßstraße“ um die im Gemeindegebiet anfallenden Wassermengen vor Zuleitung in die „Schloßstraße“ entlasten.

- **Trinkwasser**

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen.

- **Brandschutz**

Die brandschutztechnischen Belange sind bei der Durchführung des Vorhabens in Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzmeister abzustimmen und zu beachten

3.1.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

- **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet sieht die Überbauung einer öffentlichen Straße vor, in der die SW- Kanalisation des OOWV liegt. Es wird eine neue Straße im Bachstelzenweg hergestellt. Der Kanal im Poppenweg muss in die neu zu erstellende Straße umverlegt werden. Die Bebauung des Grundstückes ist erst möglich, wenn der Kanal umverlegt wurde und die Entsorgungssicherheit gegeben ist. Der Anschluss des neuen EDEKA-Marktes ist über den Poppenweg oder die Schloßstraße möglich. Die Tiefenlage ist ausreichend.

3.1.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

- **Eingriffsregelung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im westlichen Bereich bereits versiegelten und bebauten Bereich sowie einen unversiegelten Grünlandbereich im östlichen Plangebiet. Entlang der Straße Poppenweg verläuft ein vegetationsarmer Graben. Im südlichen Randbereich befinden sich artenschutzrelevante Einzelbäume.

Das Plangebiet ist ca. 3.874 m² groß. Es wird ca. 3.480 m² Freifläche durch die Flächennutzungsplanänderung überplant. Durch die Darstellungsänderung von einer gemischten Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden für die verbindliche Bauleitplanung (parallel laufender Bebauungsplan Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“) vorbereitet. Die Eingriffsbilanzierung des parallel laufenden Bebauungsplan Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ zeigt ein Kompensationsdefizit von 696 Werteinheiten.

Die Kompensation erfolgt durch die Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, mittels einer Zuordnung im Kompensationspool Arler Hammrich in der Gemeinde Großheide auf 350 m². Der Kompensationspool liegt in der Gemarkung Arle, Flur 2 auf den Flurstücken 43/2 und 75/2 und ist zum jetzigen Zeitpunkt ca. 18.365 m² groß. Die für den Eingriff benötigte Aufwertungsfläche von 350 m², befindet sich auf dem Flurstück 43/2. Die Maßnahme beinhaltet eine Aufwertung eines Intensivgrünlandes(GI) (Wertstufe 2) mittels Grünlandextensivierung. Als Zielbiotop wird auf der zugeteilten Maßnahmenfläche Fläche Mesophiles Grünland (GM) angestrebt[11]. Das Zielbiotop hat eine Wertstufe von 4, wodurch sich ein Aufwertungsfaktor von 2 WE/m² ergibt. Durch die Aufwertung von 350 m² Intensivgrünland auf Mesophiles Grünland, wird das Kompensationsdefizit vollumfänglich kompensiert.

- **FFH-Verträglichkeit, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 530 m nördlich gelegene FFH Gebiet Teichfledermausgewässer im Raum Aurich (EU Kennzahl 2408-331). Das nächste EU Vogelschutzgebiet „Ewiges Meer“

11 Detaillierte Informationen zur Grünlandextensivierung sind dem Anhang zu entnehmen.

(EU Kennzahl DE 2410-401) liegt ca. 4,8 km südöstlich . Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Das nächste Naturschutzgebiet ist „Ewiges Meer und Umgebung“, ca. 5 km südöstlich des Plangebietes. Ca. 2,7 km südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Berumerfehner - Meerhusener Moor“. Das Plangebiet liegt in dem Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnungsgebiet „Hage“ .Die Vorgaben zur Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

Belange des Bodenschutzes:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.874 m². Im Planbereich befinden sich unversiegelte Fläche in Form von artenarmen Extensivgrünland. Westlich befinden sich versiegelte Fläche mit Parkplatz und Gebäuden.

Der Bodentyp stellt sich als Mittlerer Podsol Boden dar. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens, liegt nicht vor[12].

3.1.9 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potenzialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes mit Gebäuden, gepflasterten Stellflächen und Zufahrten sowie in geringem Umfang Freiflächen und einzelne Gehölzbestände sind ubiquitäre und siedlungstolerante Vogelarten (Gehölzbrüter) zu erwarten. Anzeichen von Gebäudebrütern konnten bei der Vor-Ort-Begehung nicht erfasst werden.

Auch alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Aufgrund der Bestandssituation können Quartierspotenziale für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

12 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenkarte 1:50 000 / Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 [1] BNatSchG Nr. 1 bis Nr. 3:

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potenziell vorkommenden Gehölzbrüter können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege in den Gehölzen entlang der Schloßstraße betroffen sind.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

3.1.10 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Edeka-Marktes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort vor. Die Erweiterung ist auf der bereits zum Teil bestehenden Sondergebietsfläche geplant. Durch die beschriebenen Planungsziele wird der bestehende Lebensmittelmarkt an seinem Standort gesichert und Flächen an anderer Stelle im Außenbereich geschont. Das Plangebiet ist mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbunden. Aufgrund der geringen Distanz sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar.

Die Darstellungen der 44. Flächennutzungsplanänderung widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung können im Rahmen der Objektplanung entwickelt und umgesetzt werden. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe oder einer energiesparenden Bauweise berücksichtigt werden. Diese Ansätze sowie die Umsetzung weiterer klimafreundlicher Maßnahmen, z.B. die Begrünung von Dächern oder das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Rohstoffen, obliegt der jeweiligen Bauumsetzung. Die Gemeinde Großheide sieht die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Großheide hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten.

3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge des Verfahrens frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine privaten Stellungnahmen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die

folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ vorgebracht.

Landkreis Aurich

Raumordnung:

- Die Ziele und Grundsätze des BRPHV wurden redaktionell in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bzw. einer Moderationsabfrage wurden zur Kenntnis genommen. Das Moderationsverfahren hat keine Betroffenheiten und Bedenken ergeben. Die Verträglichkeitsstudie zum Vorhaben des EDEKA-Neubaus liegt vor und wurde in die Begründung eingearbeitet. Im Ergebnis kommt es weder im Kern-, noch in den Randsortimenten zu einer Erhöhung der Artikelzahlen durch die Markterweiterung, weshalb von einer Festsetzung einer Sortimentsliste in den Planunterlagen abgesehen wird. Die raumordnerische Bewertung des LK Aurich bestätigt die Einschätzung des Verträglichkeitsgutachtens.
- Der Hinweis, die textliche Festsetzung Nr. 5 auf Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe zu konkretisieren, wurde zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt.

Naturschutz:

- Der Hinweis, der Umweltbericht enthalte bislang keine Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0704 von 1980 erfolgt bei der Neuplanung im westlichen Teilbereich keine erhebliche Beeinträchtigung. Der Bebauungsplan 0728 „Heidfeld“ von 2005 im östlichen Planbereich legt eine GRZ von 0,6 bei einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % fest. Durch die textliche Festsetzung der Neuplanung wird die mögliche Versiegelung auf 100 % erhöht. Die Kompensationsmaßnahmen für diese erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung werden im weiteren Planverfahren erarbeitet. Die Kompensation erfolgt durch die Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, mittels einer Zuordnung im Kompensationspool Arler Hammrich in der Gemeinde Großheide. Die Maßnahme beinhaltet eine Aufwertung eines Intensivgrünlandes(GI) (Wertstufe 2) mittels Grünlandextensivierung. Die Zielbiotope haben eine Wertstufe von 4, wodurch sich ein Aufwertungsfaktor von 2 WE/m² ergibt. Durch die Aufwertung von 350 m² Intensivgrünland auf die vorgenannten Zielbiotope, wird das Kompensationsdefizit vollumfänglich kompensiert.
- Die Hinweise auf die Vermeidung von Vogelschlag sowie auf die Änderung des BNatSchG wurden zur Kenntnis genommen.

Wasser- und Deichrecht: Die Ausnahmegenehmigung zur Ausweisung eines Baugebietes in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Hage wurde durch die Gemeinde gestellt und erteilt. Der OOWV wurde am Verfahren beteiligt und stuft die Schmutzwasserversorgung als leistungsfähig ein. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt und dem LK vorgelegt. Die Ergebnisse werden in der Begründung redaktionell ergänzt.

Die Hinweise zu den brandschutztechnischen Belangen wurden zur Kenntnis genommen.

Abfallrecht und Bodenschutz: Die Hinweise zum Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen bzw. der Hinweis zu Altablagerungen aktualisiert. In der Begründung erfolgte eine redaktionelle Ergänzung zum Schutzstatus des Bodens.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Der Hinweis, Kompensationsmaßnahmen mit der NLStbV abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Umweltbericht wurden zum Entwurfsstand Kompensationsmaßnahmen benannt. Die Kompensation erfolgt durch die NLG, mittels einer Zuordnung im Kompensationspool Arler Hammrich in der Gemeinde Großheide. Die Maßnahme beinhaltet eine Aufwertung eines Intensivgrünlandes(GI) (Wertstufe 2) mittels Grünlandextensivierung. Die Zielbiotope haben eine Wertstufe von 4, wodurch sich ein Aufwertungsfaktor von 2 WE/m² ergibt. Durch die Aufwertung von 350 m² Intensivgrünland auf die vorgenannten Zielbiotope, wird das Kompensationsdefizit vollumfänglich kompensiert

Ostfriesische Landschaft

Allgemeine Hinweise zum Umgang mit möglichen archäologischen Kulturdenkmalen (Boden- und Baudenkmale) sowie der Anzeigepflicht der Finder und der Leiter von Erdarbeiten bei Bodenfunden wurden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der Bauausführung beachtet.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Keine Bedenken, solange bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bauhöhe ist mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m ausreichend begrenzt.

LGLN

Keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung.

OOWV

Die Hinweise zum Trinkwasser und zum Schmutzwasser wurden zur Kenntnis genommen und die Informationen in der Begründung ergänzt. Der Einbau gesonderter Fettabscheider sind aufgrund der angebotenen Warengruppen von Markt und Backshop (weder Fleischverarbeitung, noch warme Speisen) nicht erforderlich. Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen und Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Verfahren bzw. auf Umsetzungsebene beachtet.

4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für die Ansiedlung der geplanten Nutzung eines Edeka-Marktes im Änderungsbereich.

Mit dieser Darstellung ist die Vorbereitung des Planrechtes für die verbindliche Bauleitplanung zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes gegeben. Eine weitergehende Differenzierung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	**3.874 m²**
Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel“ (S)	3.874 m²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	
Ortsübliche Bekanntmachung - Aushang - Zeitung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Feststellungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der 44. Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung der 44. FNP-Änd.

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Großheide, den

_____

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Großheide führt die 44. Flächennutzungsplan-Änderung durch, um parallel die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 für die Erweiterung eines EDEKA Marktes planungsrechtlich vorzubereiten.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]

- Die Planung bezweckt die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des vorhandenen EDEKA Marktes. Maßnahmen zum Klimaschutz und eventuelle Durchgrünungsmaßnahmen werden im weitere Planverfahren ergänzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]

- Die Maßnahmen zu allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (wie Lärmschutzgutachten- und Maßnahmen) werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]

- Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 530 m nördlich gelegene FFH Gebiet Teichfledermausgewässer im Raum Aurich (EU Kennzahl 2408-331). Das nächste EU Vogelschutzgebiet „Ewiges Meer“ (EU Kennzahl DE 2410-401) liegt ca. 4,8 km südöstlich[1]. Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

- Die Erweiterung des Sondergebietes im westlichen Planbereich schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gebäude an, so dass der Verbrauch freier Landschaft und unversiegelter Fläche gering bleibt. Im östlichen Planbereich wird eine Freifläche überplant, was als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen ist.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]

- Den Erfordernissen des Klimawandels wird dadurch Rechnung getragen, dass die Planung bereits in einem planungsrechtlich beregelten und bebautem Gebiet vollzogen wird.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Natura 2000. Hannover. Zugriff Juni 2021.

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

- Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus der überplanten Freifläche und den überplanten Einzelgehölzen. Die Ermittlung der daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt im weiteren Planverfahren.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächste Naturschutzgebiet ist „Ewiges Meer und Umgebung“, ca. 5 km südöstlich des Plangebietes. Ca. 2,7 km südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Berumerfehner - Meerhusener Moor“. Das Plangebiet liegt in dem Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnungsgebiet „Hage“[2].

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

- Die Belange schädlicher Umwelteinwirkungen wie beispielsweise Lärmimmissionen werden im weiteren Planverfahren behandelt. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches zum nächstmöglichen Zeitpunkt in die Bauleitplanung integriert wird.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

- Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche im östlichen Planbereich vorbereitet. Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten. Im westlichen Plangebiet wird eine vollständig versiegelte Fläche überplant. Eine komplett neue Versiegelung von Boden im Außenbereich wird durch die Neuplanung nicht begründet.

2 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff Juni 2021.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seinen wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]

- Es ist keine Waldfläche durch die Planung betroffen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

- Die Belange der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich[3] formuliert für das Plangebiet keine gebietsspezifischen Ziele. Ein Landschaftsplan der Stadt liegt zurzeit nicht vor.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind4. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der <u>besonders</u> geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

3 Landkreis Aurich, Entwurf (1996): Landschaftsrahmenplan
4 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

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 (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)5: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind6, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 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 diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 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 Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 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 b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen ab-geleitet. Das Plangebiet stellt sich als extensives Grünland ohne höherwertige Biotopstrukturen dar.

5 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434
6 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Vögel:

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potenzial für Brutvögel vor. Die Freifläche eignet sich aufgrund der geringen Größe und des umfassenden Störpotenzials zu allen Seiten nicht für Bodenbrüter. Lediglich die Großgehölze an der Schloßstraße bieten ein Potenzial für Gehölzbrüter. Aufgrund der minderwertigen Habitatausprägung in Verbindung mit der unmittelbaren Nähe zu den bebauten Siedlungsflächen sowie dem Verkehr der nahen Straße Schloßstraße und Poppenweg, wird lediglich das Vorkommen siedlungs- und störungstoleranter Arten erwartet.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) wird jedoch innerhalb des Plangebietes nicht gesehen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hirnreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):

Für die potenziell vorkommenden Gehölzbrüter können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege in den Gehölzen entlang der Schloßstraße betroffen sind.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[7] erfasst.

derzeitiger Zustand

Code	Biotoptyp	Ausprägung
Wälder, Gebüsche und Kleingehölze		
HBE	Einzelbaum	Entlang der Schloßstraße befinden sich Ahornbäume.
GE	Artenarmes Extensivgrünland	Im Plangebiet befindet sich eine kleine Freifläche mit dominierendem Artenanteil von Strauß-, Honig- und Rispengras sowie Sauerampfer Beständen. Ebenfalls Vorkommen von mesophilem Grünland wie Scharfer Hahnenfuß, Wiesenschaumkraut und Wiesenfuchsschwanz

7 Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

		jedoch in Zusammensetzung und Anzahl nicht ausreichend vorhanden. Teilweise Vorkommen von Löwenzahn, Spitzwegerich und Brennnessel.
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	Entlang der Straße Poppenweg verläuft an der Grenze zum Grünland ein kleiner wasserführender Graben.

Abgeleitet vom Potenzial der vorliegenden Biotoptypen liegt keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist durch die Ausweisung als gemischte Baufläche davon auszugehen, dass der Fortbestand der Realnutzung als Freifläche nicht anzunehmen ist.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.874 m². Im Planbereich befindet sich eine unversiegelte Fläche in Form von artenarmen Extensivgrünland.

Der Bodentyp stellt sich als Mittlerer Podsol Boden dar. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens, liegt nicht vor[8].

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist durch die Ausweisung als gemischte Baufläche davon auszugehen, dass der Fortbestand einer unversiegelten Bodenfläche nicht anzunehmen ist.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Rate der Grundwasserneubildung liegt bei 200-250 mm/a und hat somit eine mittlere Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben[9].

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Hage[10].

Oberflächengewässer sind in Form eines Grabens vorhanden.

8 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenkunde (Bodenkarte 1:50 000 / Suchräume für schutzwürdige Böden). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

9 NIBIS® Kartenserver (2020): Hydrogeologie (Grundwasserneubildung / Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

10 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie (Wasserschutzgebiete). Hannover. Zugriff Juni 2021.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche, ist in Zukunft durch eine mögliche Bebauung mit einer Veränderung des Abflussverhaltens des Regenwassers in den Boden und den anliegenden Graben zu rechnen.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Klimaökologisch ist der betrachtete Bereich dem küstennahen Raum zuzuordnen. Charakteristisch sind ganzjährig gute Austauschbedingungen, mittlere Windgeschwindigkeiten von i.d.R. > 4 m/s, eine gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude, erhöhte Niederschlagstätigkeit, Land-/ Seewindzirkulation sowie eine nachrangige Bedeutung von kleinräumigen, thermisch bedingten Austauschprozessen. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 849 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8°C. Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt[11].

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Niedersächsische Nordseeküste und Marschen. Das Landschaftsbild stellt sich innerhalb eines urbanisierten Raumes in der westlichen Hälfte als fast vollständig versiegelte Fläche, in der östlichen Hälfte als Grünlandfläche dar. Weitgehende Sichtbeziehungen bestehen durch die angrenzenden Wohnhäuser nicht. Das Plangebiet wird durch die Straße Poppenweg durchkreuzt, südlich angrenzend befindet sich die Straße Schloßstraße. Im nordöstlichen Randbereich außerhalb des Plangebietes liegt ein kleines von Gehölzen umrandetes Stillgewässer.

Das Landschaftsbild ist zum Teil stark anthropogen überlagert und charakteristisch für einen innerörtlichen Siedlungsbereich. Daher ist das Landschaftsbilderleben als gering einzustufen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist durch die anthropogene Vorbelastung, trotz Ausweisung als Mischgebiet von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

11 NIBIS® Kartenserver (2020): Klima und Klimawandel (Klimaprojektionen). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen um das Plangebiet herum.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden keine zusätzlichen Lärm- und Emissionsbelastungen auf die umliegende Wohnbebauung ausgelöst. Es ergeben sich keine signifikanten Änderungen für das Schutzgut Mensch.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar ist, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der Sachgüter auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß

erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Darstellungsänderung einer gemischten Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

Durch die 44. Darstellungsänderung des Flächennutzungsplanes wird für die verbindliche Bauleitplanung eine Mehrversiegelung vorbereitet. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten und betrifft die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern, werden von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die detaillierten Angaben zur Eingriffsbilanzierung sind dem parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0740 “Einzelhandel Schloßstraße“ zu entnehmen. Zusammenfassend ergibt sich durch die Planung ein Kompensationsdefizit von 696 Flächenwerteinheiten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren integriert.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits weitgehend bebauten und planungsrechtlich vollumfänglich beregelten Bereich. Das Gebiet ist verkehrstechnisch bereits erschlossen und es werden keine neuen Freiflächen im Außenbereich benötigt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben:

- Zum Schutz der vorkommenden Tierarten und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Gehölze nur außerhalb der Brut – und Quartierszeiten zu fällen.
- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der

zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Analog ist auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorzugehen.

- Die Belange der Oberflächenentwässerung sind zu berücksichtigen
- Die Belange des Immissionsschutzes sind zu berücksichtigen
- Nicht festgesetzte Großgehölze im Plangebiet, welche der Umsetzung der Planung nicht unmittelbar im Wege stehen, sind im Nahbereich von Baustellentätigkeiten ebenfalls vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes zu schützten. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Durch die 44. Flächennutzungsplanänderung wird für die verbindliche Bauleitplanung eine Mehrversiegelung vorbereitet. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung gemäß der Eingriffsbilanzierung zu werten. Die Planung des parallel laufenden Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“, zeigt ein Kompensationsdefizit von **696** Werteinheiten.

Die Kompensation erfolgt durch die Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, mittels einer Zuordnung im Kompensationspool Arler Hammrich in der Gemeinde Großheide auf 350 m². Der Kompensationspool liegt in der Gemarkung Arle, Flur 2 auf den Flurstücken 43/2 und 75/2 und ist zum jetzigen Zeitpunkt ca. 18.365 m² groß. Die für den Eingriff benötigte Aufwertungsfläche von 350 m², befindet sich auf dem Flurstück 43/2. Die Maßnahme beinhaltet eine Aufwertung eines Intensivgrünlandes(GI) (Wertstufe 2) mittels Grünlandextensivierung. Als Zielbiotop wird auf der zugeteilten Maßnahmenfläche Fläche Mesophiles Grünland (GM) angestrebt. Das Zielbiotop hat eine Wertstufe von 4, wodurch sich ein Aufwertungsfaktor von 2 WE/m² ergibt. Durch die Aufwertung von 350 m² Intensivgrünland auf Mesophiles Grünland, wird das Kompensationsdefizit vollumfänglich kompensiert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des bestehenden angrenzenden Betriebes mit Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der bereits bestehenden Erschließung, ist zu dem Standort keine Alternative gegeben. Zu der internen Erschließung und der verkehrlichen Anbindung sind auch die bestehenden Strukturen maßgeblich (Gebäudeanordnung, Parkplatz), so dass für die FNP Änderung keine andere Fläche zur Verfügung steht.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2021)
- Kompensationsmodell nach Niedersächsischem Städtetag (geändert nach Kaule) (2013)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

  NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

  Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht[12].

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

12 Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Details zu den Überwachungsmaßnahmen unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Großheide beabsichtigt, durch die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und den im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Zentrum von Großheide zu ermöglichen.

Im Realbestand stellt sich die Fläche im westlichen Bereich als versiegelt und bebaut, im östlichen Bereich als Freifläche dar. Der Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb einer als gemischten Baufläche dargestellten Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung liegt der Geltungsbereich innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 0704 „Schlossstr.“ aus dem Jahr 1980 Nr. 0728 „Heidfeld“ aus dem Jahr 2005. Durch die Änderung von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine Mehrversiegelung der Planfläche vorbereitet. Dies ist als erheblicher Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu werten.

Die Kompensation erfolgt durch die Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, mittels einer Zuordnung im Kompensationspool Arler Hammrich in der Gemeinde Großheide auf 350 m² (Gemarkung Arle, Flur 2, Flurstück 43/2). Die Maßnahme beinhaltet eine Aufwertung eines Intensivgrünlandes(GI) (Wertstufe 2) mittels Grünlandextensivierung. Durch die Aufwertung von 350 m² Intensivgrünland auf Mesophiles Grünland (Wertstufe 4) wird das Kompensationsdefizit vollumfänglich kompensiert.

Die Verträglichkeit gegenüber Natura 2000 ist auf Grund der Entfernung gewährleistet. Unter dem Artenschutzaspekt stehen bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (bauzeitliche Maßnahmen, Überprüfung von Baumhöhlen vor Fällung bzw. von Nistpotenzial an Gebäuden vor Abriss) keine Verbotstatbestände der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegen.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 2013.

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Änderung des Flächennutzungsplanes von „Gemischte Baufläche“ in ein Sondergebiet „Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel“.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Planung werden Neuversiegelungen vorbereitet und es kommt zu erheblichen Beeinträchtigungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Fläche und Boden. Die Vorgaben des speziellen Artenschutzes sind zu beachten.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Keine Angaben
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten. Mit dem Handelsbetrieb sind keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden aufgrund er Vorbelastung keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch Neuplanung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Eventuell Entnahme von Einzelgehölz nötig. Spezielle Artenschutzmaßnahmen sind zu beachten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	o	**X**	„
Fläche	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	o	**X**	„
Boden	**X**	o	o	o	o	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	o	**X**	Durch Neuplanung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen. Eventuelle Bodenveränderung durch vorübergehende Baumaßnahmen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht prognostiziert.
Wasser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Die Belange der Entwässerung werden im weiteren Planverfahren geprüft.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades der Fläche und der umliegenden Umgebung werden trotz zunehmenden Versiegelungsgrades keine erheblich negativen Auswirkungen auf Klima und Luft erwartet.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	s.o.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Planung werden aufgrund des bestehenden Handelsbetriebes und aufgrund der Siedlungsstrukturen um die Planfläche

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
													herum keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes begründet.
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von naturschutzfachlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Wird im weiteren Planverfahren geprüft
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Bezüglich eventueller Bodenfunde werden die Bestimmungen der Unteren Denkmalschutzbehörde beachtet.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Beeinträchtigung auf anderweitige Sachgüter ist nicht ersichtlich.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.