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

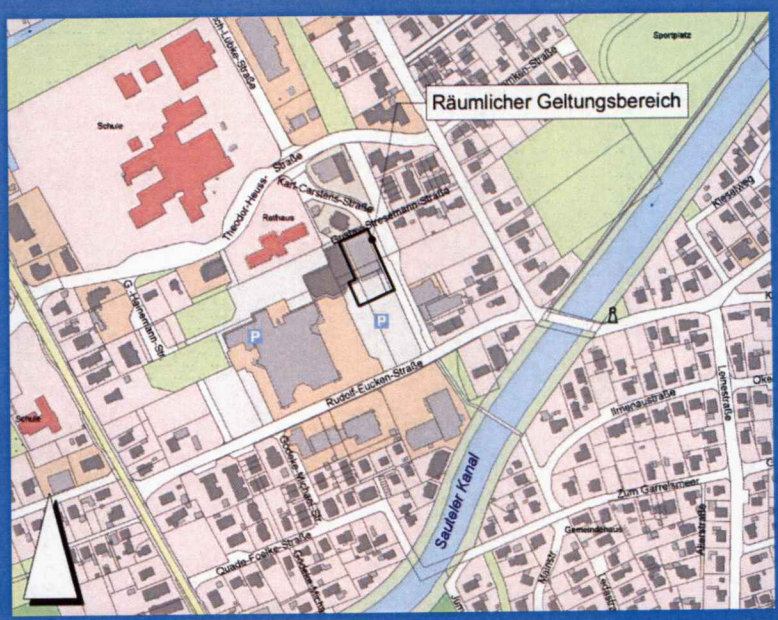
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. W 25, 9. ÄNDERUNG

Begründung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Moormerland



PROJ.NR. 11662 I 08.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung 5

2. Grundlagen der Planung 5

2.1. Aufstellungsbeschluss 5

2.2. Rechtsgrundlagen 5

2.3. Räumlicher Geltungsbereich 6

2.4. Verfahren 6

3. Bestandssituation 7

4. Planerische Vorgaben 7

4.1. Landesplanung und Raumordnung 7

4.2. Flächennutzungsplanung 9

4.3. Landschaftsplanung 9

4.4. Verbindliche Bauleitplanung 9

4.5. Weitere Vorgaben 10

5. Planungsziele 10

6. Konzeption 11

6.1. Standort und bauliche Nutzung 11

6.2. Belange der Raumordnung 11

7. Inhalt des Bebauungsplans 14

7.1. Kerngebiet 14

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 14

7.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen 14

7.4. Baugrenze und Gemeinschaftsstellplätze 15

7.5. Garagen und Nebenanlagen 15

7.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 15

7.7. Schallschutzmaßnahmen 15

8. Örtliche Bauvorschriften 16

8.1. Außenwände 16

8.2. Lagerung von Müll und Abstellen der Container 16

8.3. Werbeanlagen 16

8.4. Ordnungswidrigkeiten 16

9. Oberflächenentwässerung 16

10. Erschließung 17

10.1. Verkehrliche Erschließung 17

10.2. Ver- und Entsorgung 17

10.2.1. Leitungen 17

10.2.2. Abfallwirtschaft 17

10.2.3. Löschwasserversorgung 17

11. Hinweise 17

12. Flächenbilanz 18

13. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 18

13.1. Bestand 18

13.2. Auswirkungen 18

13.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 19

13.4. Eingriffsregelung 20

14. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung 20

14.1. Rechtliche Grundlagen 20

14.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete 20

14.3. Beurteilung 21

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung 21

15.1. Rechtliche Grundlagen 21

15.2. Prüfungsrelevante Arten 23

15.3. Beurteilung 23

16. UVP-Vorprüfung 23

17. Verfahrensvermerke 24

1. Anlass der Planung

Für den Aldi-Markt in der Ortschaft Warsingsfehn bestehen Erweiterungsabsichten. Die Verkaufsfläche soll um rund 300 m² vergrößert werden. Die Gemeinde hat dieses Vorhaben geprüft und beurteilt dessen Umsetzung als städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans lassen das Vorhaben in der vorgesehenen Form jedoch nicht zu. Deshalb ist zunächst das entsprechende Bauplanungsrecht zu schaffen.

Die verbindliche und zügige Durchführung des Vorhabens liegt sowohl im Interesse der Gemeinde Moormerland als auch des Vorhabenträgers. Es wurde daher übereinstimmend entschieden, einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließen.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 01.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 25, 9. Änderung nebst örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),

b) Baugesetzbuch (BauGB),

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,

d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,

e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,

g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),

h) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

i) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

j) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

k) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),

l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt zentral in der Ortschaft Warsingsfehn, westlich angrenzend an die „Karl-Carstens-Straße". Er ist rund 0,24 ha groß. Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Verfahren

Hinsichtlich des Planerfordernisses ist festzustellen, dass die raumordnerische Verträglichkeit der geplanten Erweiterung bereits attestiert worden ist (vgl. Kap. 6.2). Es ist daher lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) erforderlich, damit die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes an dem Standort planungsrechtlich möglich wird. Die Grundzüge der Planung sind damit nicht betroffen. Daher stellt die Gemeinde die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

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

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht. Dies wurde im Rahmen einer UVP-Vorprüfung festgestellt (s. Kap. 16).
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 14).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

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

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und

der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

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

3. Bestandssituation

Im Plangebiet selbst befinden sich das Marktgebäude des Aldi-Marktes und einige Stellplätze, die Teil der Stellplatzanlage im Zentrum Warsingsfehns sind. Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes umfasst gegenwärtig rund 760 m².

Das Zentrum Warsingsfehns im Bereich der K 8 „Königsstraße", „Rudolf-Eucken-Straße", „Karl-Carstens-Straße"/„Heinrich-Lübke-Straße" und „Friedrich-Ebert-Straße" ist von gewerblicher Nutzung geprägt, darunter auch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Fehntjer Einkaufscenter). Die genannte Stellplatzanlage wird gemeinschaftlich für die anliegenden Gewerbebetriebe genutzt. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich ebenfalls im Ortszentrum. Nordwestlich benachbart liegt die Gesamtschule (IGS) Moormerland. An der „Heinrich-Lübke-Straße" reicht der gewerblich geprägte Bereich weiter nach Norden. Auch hier ist großflächiger Einzelhandel ansässig. Im weiteren Umkreis des Plangebiets dominiert die Wohnnutzung.

Das gegenwärtig vorhandene Marktgebäude ist orts- und regionaltypisch mit verklinkerten Außenwänden und einem symmetrisch geneigten Dach ausgeführt.

In der Umgebung des Plangebiets dominiert diese bauliche Gestaltung ebenfalls. Hiervon ausgenommen sind einige größere Gebäude des großflächigen Einzelhandels sowie der IGS Moormerland.

4. Planerische Vorgaben

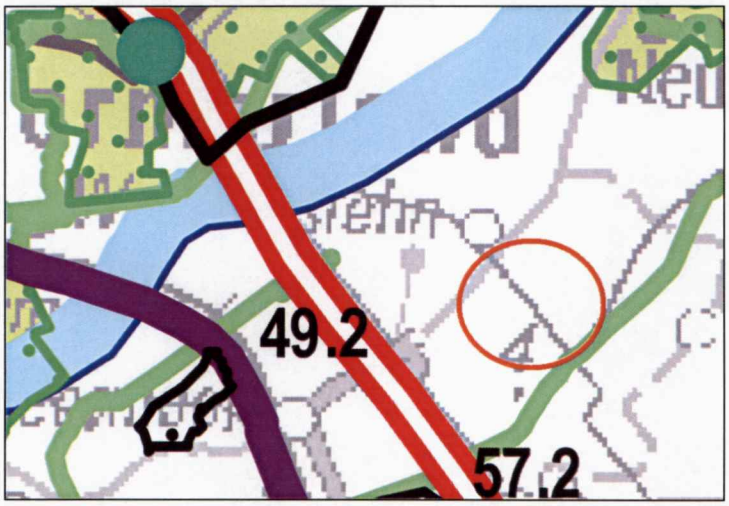
4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet selbst keine direkten Vorgaben. Der Sauteler Kanal, der etwa 160 m südöstlich des Plangebiets verläuft, ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linie).

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

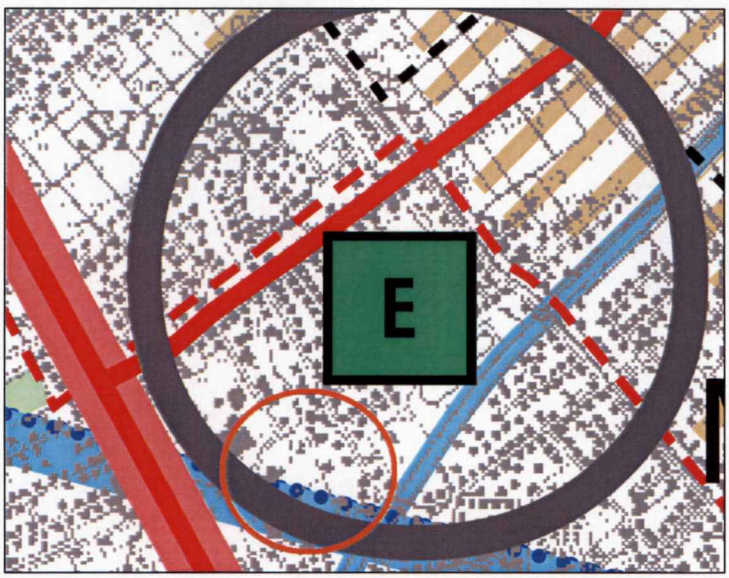
Im vorliegenden Fall überschreitet das Vorhaben die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche und bildet mit den benachbarten Einzelhandelsnutzungen eine Agglomeration. Daher sind in das Verfahren zur Planaufstellung bestimmte Schritte zur Prüfung und Abstimmung des Vorhabens zu integrieren (vgl. Kap. 6.2).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Das **regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer legt Warsingsfehn als Grundzentrum der Gemeinde Moormerland fest (graue Umkreisung) und weist die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu (grün unterlegtes E). Der Sauteler Kanal ist als Gewässer nachrichtlich übernommen (blaue Linie). Das Plangebiet liegt am Rande eines Vorsorgegebiets für Trinkwassergewinnung (blaue Punktsignatur). Die K 63 „Hemme-Janssen-Straße" ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie); die K 8 „Königsstraße" ist zudem von Bedeutung für den regionalen Busverkehr (hellrote überlagernde Linie). Entlang dieser beiden Straßen sowie der „Dr.-Warsing-Straße" verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg (gestrichelte rote Linie).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland stellt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung überwiegend gemischte Bauflächen dar. Von der „Elsterstraße"/„Gutenbergstraße" bis zum Sauteler Kanal ist ein linearer Grünzug als Grünfläche dargestellt, der Sauteler Kanal selbst als Wasserfläche. Das Zentrum Warsingsfehns ist von Wohnbauflächen umgeben, die sich südöstlich des Sauteler Kanals fortsetzen. Etwa 170 m östlich des Plangebiets liegt das Gelände des SV Warsingsfehn, das als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt ist.

Die vorliegende Planung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung oder Berichtigung ist nicht notwendig.

4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Leer misst den Biotoptypen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung überwiegend geringe Bedeutung zu; große Teile des Zentrums von Warsingsfehn sind zudem mit einer Zerschneidungswirkung als Industrie- und Gewerbegebiet gekennzeichnet. Eine entsprechende Beurteilung wird auch im Hinblick auf das Landschaftsbild getroffen. Die Prägung als Gewerbe/Industriegebiet wird als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung gewertet. Zielvorgaben werden für das Plangebiet und die zusammenhängend bebaute Ortslage Warsingsfehns nicht getroffen; beeinträchtigte Teilbereiche des Sauteler Kanals sollen verbessert werden. Dies soll durch Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung des Biotopverbunds, zur Entwicklung eines guten ökologischen und chemischen Zustandes der Fließgewässer sowie zur Erhaltung und Entwicklung als Wanderhabitat für Fische (und Fischotter) erreicht werden.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Moormerland stellt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Dem Sauteler Kanal wird als (potenziellem) Wasserwanderweg eine Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zugemessen. Als Entwicklungsmaßnahmen werden der Erhalt historischer Strukturen, die Sicherung und Pflege von Grünbereichen sowie Umgestaltungen angegeben.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Ein großer Teil des Zentrums von Warsingsfehn ist mit dem Bebauungsplan Nr. W 25, 6. Änderung überplant, der im Jahr 2006 rechtswirksam wurde. Das Plangebiet ist Teil eines gegliederten Kerngebiets. In den randlichen Bereichen sind gegliederte Mischgebiete festgesetzt, zudem Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Gemeindeverwaltung) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohnungen.

Östlich benachbart zum Plangebiet wurde der genannte Bebauungsplan im Jahr 2010 zum 7. Mal geändert. Im Wesentlichen wurden hierbei die Verkehrsflächen neu geordnet und die Festsetzung des Kerngebiets beibehalten.

In einem Teilbereich südlich der „Rudolf-Eucken-Straße", gegenwärtig Standort des Lidl-Marktes, wurde ebenfalls im Jahr 2010 die 8. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Hier wurde die Ausdehnung der öffentlichen Grünfläche neu festgelegt; auch hier blieb es bei der Festsetzung eines Kerngebiets.

4.5. Weitere Vorgaben

Die Gemeinde Moormerland verfügt über ein **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2019.[1] Dieses beinhaltet eine eingehende Analyse der Einzelhandels- und Versorgungssituation in der Gemeinde. Es wurde ein Zentrenkonzept erarbeitet und die Sortimentsliste Moormerland abgeleitet. Auf Grundlage dessen wurden Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde formuliert und Potenziale betrachtet.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung und dient als Leitlinie für die planerische Steuerung von Sortimenten und Verkaufsflächen. Es wurde vom Gemeinderat beschlossen und besitzt damit die Legitimation als verbindliche Vorgabe für die Bauleitplanung.

5. Planungsziele

Durch die vorliegende Planung soll die notwendige Erweiterung des Aldi-Marktes ermöglicht werden. Dies dient der Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung. Warsingsfehn kommt als Hauptort und Grundzentrum der Gemeinde Moormerland als Einzelhandelsstandort eine besondere Bedeutung zu.

Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung von (gerundet) gegenwärtig 760 m² auf zukünftig 1.060 m² ist notwendig, um dem Aldi-Markt einen Wettbewerb „auf Augenhöhe" mit weiteren Lebensmitteldiscountern an Standorten außerhalb des Gemeindegebietes zu ermöglichen. Die aktuellen Standortanforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt setzen 1.000 bis 1.500 m² Verkaufsfläche voraus.[2] Dies dient nicht nur der angemessenen Versorgung der Einwohner im Einzugsgebiet des Marktes, sondern auch und gerade dazu, den gestiegenen Anforderungen an die Warenpräsentation und die Gestaltung der Verkaufsräume Rechnung zu tragen, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit.

Insofern ist ein öffentliches Interesse an der baldigen Umsetzung der Erweiterung des Aldi-Marktes festzustellen. Für die Gemeinde Moormerland besteht kein Anlass, die Angelegenheit zurückzustellen oder von der Durchführung einer Bauleitplanung gänzlich abzusehen.

---

[1] CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Moormerland. – Hannover, Januar 2019

[2] vgl. CIMA Beratung + Management GmbH (2019): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Moormerland. – Hannover, Januar 2019, S. 88

6. Konzeption

6.1. Standort und bauliche Nutzung

Der Standort des Aldi-Marktes erfüllt sämtliche Kriterien, die von Landesplanung und Raumordnung gestellt werden (vgl. Kap. 6.2).

Für die Erweiterung des Marktgebäudes stehen vor Ort ausreichend Raum sowie die notwendige Erschließung und Nebenanlagen zur Verfügung. Konflikte mit den umliegenden Nutzungen entstehen durch die vermehrte Flächeninanspruchnahme und die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht.

Insofern ist der gegenwärtige Standort auch für die zukünftige Entwicklung des Marktes geeignet. Von einer Betrachtung alternativer Standorte wird daher abgesehen.

Das vorhandene Marktgebäude wird nach Süden und Westen erweitert, um die erweiterten Verkaufsflächen unterzubringen. Hierbei wird die vorhandene südliche Giebelwand abgebrochen. Der Eingangsbereich wird neu gestaltet. Die im Zuge dessen entfallenden Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung in unmittelbarer Nähe auf der bestehenden Stellplatzanlage ersetzt.

6.2. Belange der Raumordnung

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

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

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

<u>Kongruenzgebot</u>

Sortiment und Verkaufsflächen werden so geregelt, dass sie dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Warsingsfehn für das Gebiet der Gemeinde Moormerland entsprechen.

<u>Konzentrationsgebot</u>

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Warsingsfehn.

Integrationsgebot

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Warsingsfehn (Hauptzentrum), wie er im Einzelhandelskonzept abgegrenzt wurde. Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben.

Abstimmungsgebot

Seit 2003 arbeiten alle raumplanerisch zuständigen Behörden zur Abstimmung größerer Einzelhandels-Ansiedlungsvorhaben eng mit der IHK für Ostfriesland und Papenburg zusammen. Dieses Vorgehen basiert auf der so genannten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Deren Ziele sind:[3]

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

Da das geplante Vorhaben die in der Einzelhandelskooperation für ein Grundzentrum festgelegte Grenze für Discounter von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, ist die Gemeinde Moormerland verpflichtet für die Einleitung des Moderationsverfahrens zu sorgen, indem es dem Landkreis das Vorhaben meldet, der seinerseits die Meldung an die IHK weiterleitet. Hiernach werden die möglicherweise durch das Vorhaben betroffenen Kommunen zu einer Moderationsrunde eingeladen, in die sie einen Vertreter mit entsprechender Entscheidungskompetenz entsenden. Die eingeladenen Kommunen entscheiden eigenständig über ihre Teilnahme. Sofern alle eingeladenen Kommunen erklären, dass kein interkommunaler Abstimmungsbedarf besteht, kann der Landkreis den regionalen Konsens auch ohne Durchführung einer Moderationsrunde feststellen.[4] Die Meldung des Vorhabens an den Landkreis ist im Jahr 2019 erfolgt.

Der Landkreis Leer hat bereits per 12.02.2020 eine Voreinschätzung aus Sicht der Regionalplanung verfasst und auf dieser Grundlage bei den zu beteiligenden Kommunen, Behörden und Einzelhandelsvertretungen eine Abfrage zur Notwendigkeit eines Moderationsverfahrens durchgeführt. Dies hatte den Konsens darüber zum Ergebnis, dass ein Moderationsverfahren nicht notwendig ist.

Im Rahmen einer erneuten Vorabstimmung hat der Landkreis per 21.03.2022 auf folgende Punkte aufmerksam gemacht:

---

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

[4] vgl. ebenda, S. 4 ff

Es ist zu beachten, dass sich inzwischen 2 weitere relevante Einzelhandelsvorhaben im Gebiet der Gemeinde Moormerland in der Umsetzung bzw. Vorbereitung befinden. Diese erreichen zwar nicht die Schwelle zur Großflächigkeit, sind jedoch bei der Gesamtbeurteilung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot nach dem LROP bei der vorliegend geplanten Aldi-Erweiterung mit zu berücksichtigen.

Zum einen soll in Warsingsfehn im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches ein Ersatzneubau für einen Drogeriemarkt realisiert werden, womit sich die Verkaufsfläche von 400 auf 700 m² erweitert. Im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanung (Kerngebiet) wurde ein Einzelhandelsgutachten eingeholt. Die geplante Aldi-Erweiterung ist in der Abwägung berücksichtigt. Insofern schließt der Bebauungsplan Verkaufsflächen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel beim Drogeriemarkt aus.

Zum anderen soll im Ortsteil Jheringsfehn ein neuer Nahversorger mit einer Verkaufsfläche knapp unter 800 m² realisiert werden. Dies hat ggf. Einfluss auf die Verteilung der innergemeindlichen Umsatzströme. Im kommunalen Einzelhandelskonzept wird der Bereich als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Jheringsfehn aufgegriffen. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Inwiefern sich aus der Planung eines Nahversorgers an einem ansonsten noch bzgl. Des Einzelhandelsbesatzes sowie weiterer Dienstleistungsangebote nachrangigen Versorgungsstandort bereits ein städtebaulicher Schutz ableiten lässt, wäre gesondert zu prüfen. Unabhängig davon ist aufgrund der vorhandenen Mantelbevölkerung von mehr als 3.000 Einwohnern in Jheringsfehn und Boekzetelerfehn eine hinreichende Tragfähigkeit für einen Nahversorger grundsätzlich gegeben. Auch kann für einen potenziellen modernen neuen Markt eine gewisse Robustheit gegenüber Änderungen im Hauptzentrum Warsingsfehn angenommen werden.

Zusammenfassend lassen die beiden genannten weiteren Einzelhandelsvorhaben somit keine Auswirkungen erwarten, die zu einer raumordnerischen Unverträglichkeit der vorliegend geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes führen. Folglich wird auch keine erneute Abfrage eines Moderationsverfahrens als erforderlich angesehen.

Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der o. g. Voreinschätzung vom 12.02.2020 hat der Landkreis Leer die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots untersucht. Hierbei wurde die Einschätzung erlangt, dass negative Auswirkungen auf die Nachbarkommunen oder ein ausgewogenes Einzelhandelsangebot innerhalb der Gemeinde nicht zu erwarten sind. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der beiden o. g. weiteren Einzelhandelsvorhaben, was der Landkreis in der Vorabstimmung vom 21.03.2022 bestätigt hat.

Raumordnerische Beurteilung

Der Landkreis Leer übt eine zentrale Funktion in der Einzelhandelskooperation aus und ist zugleich für die Regionalplanung zuständig. Basierend auf den Spezifikationen des Vorhabens und den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Landkreis

im Rahmen der Beteiligung der Behörden die vorab gegeben raumordnerische Beurteilung bestätigt. Einwendungen anderer Behörden oder Träger öffentlicher Belange (insbesondere der Nachbargemeinden) liegen nicht vor. Demnach ist die Erweiterung des Aldi-Marktes raumordnerisch verträglich. Damit ist für die vorliegende Planung festzustellen, dass

- das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot nach dem LROP eingehalten wurden,
- dem Abstimmungsgebot entsprochen wurde,

  und
- die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes abschließend bestätigt wird.

Die vorliegende raumordnerische Beurteilung wird zur Beschlussfassung Teil der Planungsunterlagen.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Kerngebiet

Wie bereits erwähnt (s. Kap. 4.4) liegt das Plangebiet innerhalb eines gegliederten Kerngebiets. An den hier zulässigen Arten der baulichen Nutzung besteht kein Änderungsbedarf, da die Gemeinde das Nutzungskonzept beibehalten möchte. Daher bleibt es dabei, dass im Erdgeschoss nur handelsbetriebliche Räume und 1. Obergeschoss wahlweise handelsbetriebliche Räume oder Wohnungen zulässig sind. Dieses Vorgehen verleiht der Planung eine Flexibilität zur Anpassung an künftige Entwicklungen, ohne dass eine erneute Änderung des Bebauungsplans notwendig wird.

In der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplans Nr. W 25 bleibt damit die allgemeine Zweckbestimmung für ein Kerngebiet gewahrt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung besteht kein Änderungsbedarf an den bisherigen Festsetzungen. Diese tragen der lokalen städtebaulichen Funktions und dem gemeindeweiten Versorgungsauftrag des Zentrums von Warsingsfehn Rechnung. Die vollständige Überbaubarkeit der Grundfläche korrespondiert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl, die eine Nutzung in 2 Ebenen zulässt. Hierzu passt die festgesetzte abweichende Bauweise, da Gebäudelängen über 50 m in einem zentralen Versorgungsbereich angemessen sind.

Das anlassgebende Vorhaben entspricht diesen Festsetzungen und kann daher innerhalb des bestehenden Regelungsrahmens umgesetzt werden.

7.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

In Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen wird die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens verbindlich vorgegeben, um die endgültige Höhe der Oberflächen im Plangebiet klarzustellen. Dies ist von Bedeutung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung des Plangebiets und der angrenzenden

Flächen. Konkrete Angaben zu einer möglichen erforderlichen Menge an Auffüllmaterial und die Sicherstellung der Verwendung von zugelassenem Material sind im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen.

7.4. Baugrenze und Gemeinschaftsstellplätze

Die Änderung der Baugrenze ist die wesentliche Änderung, um die Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen. Die Baugrenze wird nach Süden bzw. Südwesten erweitert, um dem geplanten Marktgebäude entsprechend Raum zu geben. Die Festsetzung der gemeinschaftlich genutzten Stellplatzflächen auf dem Flurstück 106/32 wird im Zuge dessen entsprechend angepasst. Auf dem genannten Flurstück soll die Zulässigkeit dieser Anlagen nur im notwendigen Maße durch die erweiterte Baugrenze „verdrängt" werden, da gemeinschaftliche Stellplätze in diesem Bereich dem Grundkonzept des rechtswirksamen Bebauungsplans entsprechen, das beibehalten wird.

7.5. Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der neu festgesetzten Baugrenze steht ausreichend Raum zur Verfügung, um alle hochbaulichen Anlagen des Vorhabens unterzubringen. Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets sollen die hier verlaufenden Verkehrswege für die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs von zu nah heranrückender Bebauung freigehalten werden. Im südlichen bzw. südwestlichen Teil soll die Nutzung der Stellplätze in gleicher Weise vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Daher werden Garagen und andere Nebengebäude außerhalb der Baugrenze nicht zugelassen.

7.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der bisher festgesetzte Bereich wird an die verlängerte Baugrenze angepasst, da sein Zweck, im Bereich zwischen zulässiger Bebauung und der „Karl-Carstens-Straße" keinen Zu- und Abfahrtsverkehr zuzulassen, weiterhin gegeben ist. Auch dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des lokalen Verkehrs.

7.7. Schallschutzmaßnahmen

Auch wenn das aktuelle Vorhaben keine Wohnnutzungen vorsieht, lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit offen, diese in einem künftigen Vorhaben zu verwirklichen. Daher ist der Belang des Schallschutzes in der Bauleitplanung im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung zu betrachten.

Der rechtswirksame Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schallschutz, die sich auf gewerblich verursachte Schallimmissionen beziehen. Der Inhalt dieser Festsetzung ist recht allgemein gehalten und sieht Maßnahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe vor. Dabei kann es sich z. B. die Anordnung der zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen an den schallabgewandten Gebäudeseiten und die Anordnung der Räume innerhalb der Gebäude handeln. Dies ist eine zukunftsoffene und flexibel einsetzbare Lösung. Die Festsetzung wird von ihrer Intention her übernommen, aber leicht angepasst. Somit wird eine höchstmögliche Flexibilität unter Wahrung des Immissionsschutzes erreicht. Als Grundlage für den Schutzanspruch wird die

DIN 18005 herangezogen, da diese Richtlinie die üblichen Werte für Schallschutz im Städtebau vorgibt. Damit sind hinreichend klare Vorgaben für die objektkonkrete Planung gegeben. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist insofern klar zu erkennen, dass der Belang des Schallschutzes im Rahmen von künftigen Baugenehmigungen lösbar ist. Der Konfliktbewältigung ist damit Genüge getan. Die relevanten Schallemissionen und geeignete Schutzmaßnahmen sind im Zuge der Planung eines möglichen künftigen Vorhabens zu ermitteln.

8. Örtliche Bauvorschriften

Auch wenn die funktionale Gestaltung von Gebäuden in einem Kerngebiet grundsätzlich sinnvoll ist, sollen einige Eckpunkte der Gestaltung näher geregelt werden. Dies bezieht sich auf besonders auffällige Dinge.

8.1. Außenwände

Die Außenwände sind ein besonders markantes Merkmal von Gebäuden. Diesbezügliche Vorgaben schränken die bauliche Nutzung nicht unzumutbar ein. Insofern wird eine orts- und regionaltypische Verkleidung der Außenwände vorgegeben. Untergeordnete bauliche Anlagen treten in ihrer Wirkung zurück und werden daher von der Gestaltungsvorschrift ausgenommen.

8.2. Lagerung von Müll und Abstellen der Container

Hinsichtlich der Lagerung von Abfällen außerhalb von Gebäuden ist es aus ästhetischen und hygienischen Gründen sinnvoll, die entsprechenden Aufstellflächen baulich von ihrer Umgebung abzutrennen. Die getroffene Vorgabe erfüllt diesen Zweck und bewegt sich im Rahmen des Zumutbaren.

8.3. Werbeanlagen

Bei Werbeanlagen handelt es sich schon ihrem Zweck nach um auffällige Gestaltungselemente. Unter Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild werden hier einige Regelung zu Platzierung und Farbgebung getroffen, um allzu viele und allzu auffällige Werbeanlagen zu vermeiden.

8.4. Ordnungswidrigkeiten

Zur Klarstellung des Tatbestandes eine Ordnungswidrigkeit und um eine Handhabe durch die Angabe der Rechtsgrundlage zu schaffen, wird ein entsprechender text in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

9. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand gegeben. Die vorhandene Oberflächenversiegelung beträgt praktisch 100 %. Da im Zuge der Erweiterung des Aldi-Marktes damit keine zusätzlichen Oberflächenversiegelungen vorgenommen werden, ist eine Änderung oder Erweiterung der vorhandenen Anlagen zur Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers nicht notwendig.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die zentrale Stellplatzanlage, die über die „Karl-Carstens-Straße" und die „Rudolf-Eucken-Straße" erreichbar ist. Letztere ist im Westen an die K 8 „Königsstraße" angebunden, die eine Verknüpfung zu den überörtlichen Verbindungen darstellt. Dies sind nach Norden die L 14 nach Neermoor und Timmel sowie nach Süden die L 24 zur Autobahnanschlussstelle Veenhusen und nach Hesel.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen sind im Bestand vorhanden. Hausanschlüsse können nach Bedarf um- oder neu verlegt werden.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Leer die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

10.2.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert.

Änderungen der vorhandenen Anlagen zur Löschwasserversorgung sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen um klarzustellen, welches Planungsrecht bisher galt (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 10).

Zudem wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 11).

12. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan setzt die gesamte Fläche des Geltungsbereichs von 2.582 m² als Kerngebiet fest.

13. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

13.1. Bestand

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest. Es befindet sich im Zentrum des Ortes Warsingsfehn in der Gemeinde Moormerland. Das Plangebiet umfasst das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters sowie Teile der angrenzenden Parkplatzfläche. Bis auf den randlichen Bereich entlang der „Karl-Carstens-Straße" und einer kleinen Insel auf dem Parkplatz mit Scherrasen und einzelnen jungen Bäumen sind alle Flächen versiegelt.

Besondere Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ursprünglich der Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol vor.[5] Da das Plangebiet und die angrenzenden Flächen dicht bebaut und fast vollständig versiegelt sind, ist der gewachsene Bodenaufbau nicht mehr vorhanden. Aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen sowie dem vorhandenen Gebäude des Lebensmitteldiscounters ist von keiner besonderen Bedeutung des Gebiets für Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben. Unmittelbar angrenzend sind weitere Verkaufsgebäude vorhanden. Östlich der Karl-Carstens-Straße sowie in rund 170 m westlich sind Baulücken mit Freiflächen vorhanden, die teilweise mit Gehölzen bewachsen sind. Etwa 200 m südöstlich verläuft der Sauteler Kanal, ein Gewässer II. Ordnung.

13.2. Auswirkungen

Während der Ausführung der Baumaßnahmen kommt es zu Beeinträchtigungen in der Umgebung durch die Immission von Lärm, Abgasen usw. Im Plangebiet wird

[5] NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte 1:50 000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

durch das Befahren, Aufgraben und weiteren Maßnahmen in den Boden eingegriffen. Dies ist ein vorübergehender Zustand, der deshalb nicht als erheblich zu bewerten ist.

Im Vergleich zum gegenwärtigen Bestand ist eine weitere Intensivierung der Flächennutzung durch Bebauung und sonstige Versiegelung praktisch nicht möglich, da bereits eine fast vollständige Oberflächenversiegelung vorliegt. Ein zusätzlicher Bodenabtrag für die Herstellung von Fundament und Sohle der vorgesehenen Gebäudeerweiterung führt zu einem tiefer reichenden Eingriff in die gewachsenen Bodenhorizonte. Da die Bodenfunktionen durch die vorhandene Versiegelung bereits stark beeinträchtigt werden, sind hierdurch keine erheblichen Auswirkungen gegeben. Im Hinblick auf die Nachnutzung sind keine wesentlichen Veränderungen anderer Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Gefahr von schweren Unfällen besteht nutzungsbedingt nicht, da kein regelmäßiger Umgang mit gefährlichen Stoffen o. ä. ausgeübt wird.

Infolge von katastrophalen Ereignissen sind erhebliche Folgewirkungen nicht gegeben, da die Gefahr von schweren Explosionen, der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe o. ä. nutzungsbedingt ebenfalls nicht besteht.

13.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

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

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

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

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

Vor Eingriffen in Gehölzbestände sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen ist nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Baumhöhlen, Fledermausquartiere

in Gebäuden usw.) zu suchen. Sollte eine solche vorgefunden werden und ihre Entfernung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf Gewährleistung der Einhaltung und Umsetzung der genannten Maßnahmen näher einzugehen. Ggf. können entsprechende Nebenbestimmungen erlassen werden.

13.4. Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Veränderungen am Maß der zulässigen Nutzung von Fläche und Raum. Es ist nach wie vor eine vollständige Versiegelung zulässig. Insofern kommt es auch im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu keiner Änderung. Insofern entsteht weder Kompensationsbedarf noch eine Minderung der zulässigen Eingriffe.

14. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

14.1. Rechtliche Grundlagen

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

14.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

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

- FFH-Gebiet Nr. 216 „Wolfmeer", kürzeste Enfernung ca. 2,75 km südöstlich
- EU-Vogelschutzgebiet V10 „Emsmarsch von Leer bis Emden", kürzeste Entfernung ca. 5,80 km westlich
- FFH-Gebiet Nr. 002 „Unterems und Außenems", kürzeste Entfernung ca. 6,00 km westlich
- FFH-Gebiet Nr. 005 „Fehntjer Tief und Umgebung", kürzeste Entfernung ca. 4,30 km nördlich
- EU-Vogelschutzgebiet V07 „Fehntjer Tief", kürzeste Entfernung ca. 4,30 km nördlich
- FFH-Gebiet Nr. 205 „Heseler Wald", kürzeste Entfernung ca. 8,60 km östlich

14.3. Beurteilung

Es findet infolge der Planung kein direkter Eingriff in die o. g. Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zum Schutzgebiet nicht zu erwarten, auch nicht kumulativ.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- *die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird*

oder

- *unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“*[6]

Für das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Biotopausstattung keine Bedeutung für wertbestimmende Vogelarten der o. g. EU-Vogelschutzgebiete anzunehmen. Ein funktionaler Zusammenhang ist somit nicht festzustellen. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die den Vogelzug behindern könnten.

Insgesamt wird die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 damit als gegeben angesehen.

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-

[6] Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

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).

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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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

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

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

15.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen bekannt ist bzw. die in dem Gebiet vorkommen könnten. Das können allgemein vor allem Fledermaus- und Vogelarten sein.

Niststandorte von offenlandbewohnenden Vogelarten sind aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes nicht zu erwarten. Auch eine Ansiedlung von Arten des Siedlungsbereiches wird auf dem Parkplatz des derzeitigen Lebensmittelhandels und der damit verbundenen Störung als unwahrscheinlich eingestuft. Von Fledermausquartieren am bestehenden Gebäude ebenfalls wird nicht ausgegangen. Da nur vereinzelte junge Bäume auf dem Parkplatzgelände stehen, kann das Vorkommen von gehölzbewohnenden Vogel- und Fledermausarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Es ist daher keine besondere Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Vogel- oder Fledermausarten anzunehmen.

Ein Vorkommen von Amphibienarten oder besonders geschützter Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden.

15.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatschG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und Vorsichtsmaßnahmen vermeiden. Auf den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird hingewiesen.

Die Auslösung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen in der Umgebung ist bei der Planung ebenfalls nicht zu erkennen, da im Plangebiet höchstens mit einem Vorkommen der Arten zu rechnen ist, die aufgrund der Siedlungsnähe und der Nutzung eine relativ geringe Empfindlichkeit gegenüber Wirkfaktoren der Planung (akustische und optische Störwirkungen) aufweisen.

Unter Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Kap. 13.3 stehen die Belange des Artenschutzes der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

16. UVP-Vorprüfung

Da die zulässige Geschossfläche 1.200 m² überschreitet und für den Standort bisher keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt wurde, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese liegt gesondert vor. Es wird die Einschätzung erlangt, dass die Durchführung einer UVP nicht notwendig ist.

17. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 25, 9. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 01.06.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. W 25, 9. Änderung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. W 25, 9. Änderung hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2022 bis zum 29.07.2022 öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Moormerland zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 14.06.2022 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 29.07.2022.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Bebauungsplan Nr. W 25, 9. Änderung als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet:

Moormerland, 16.12.2022

GEMEINDE MOORMERLAND 18 LDKR. LEER

.....

(Bürgermeister)

Aufgestellt:

Thalen *Consult* GmbH

Neuenburg, den 08.02.2023

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

S:\Moormerland\11662_Warsingfehn_Aldi Erweiterung\05_B-Plan\03_Satzung\Begruendung\2023_02_08_11662_begr_S.docx