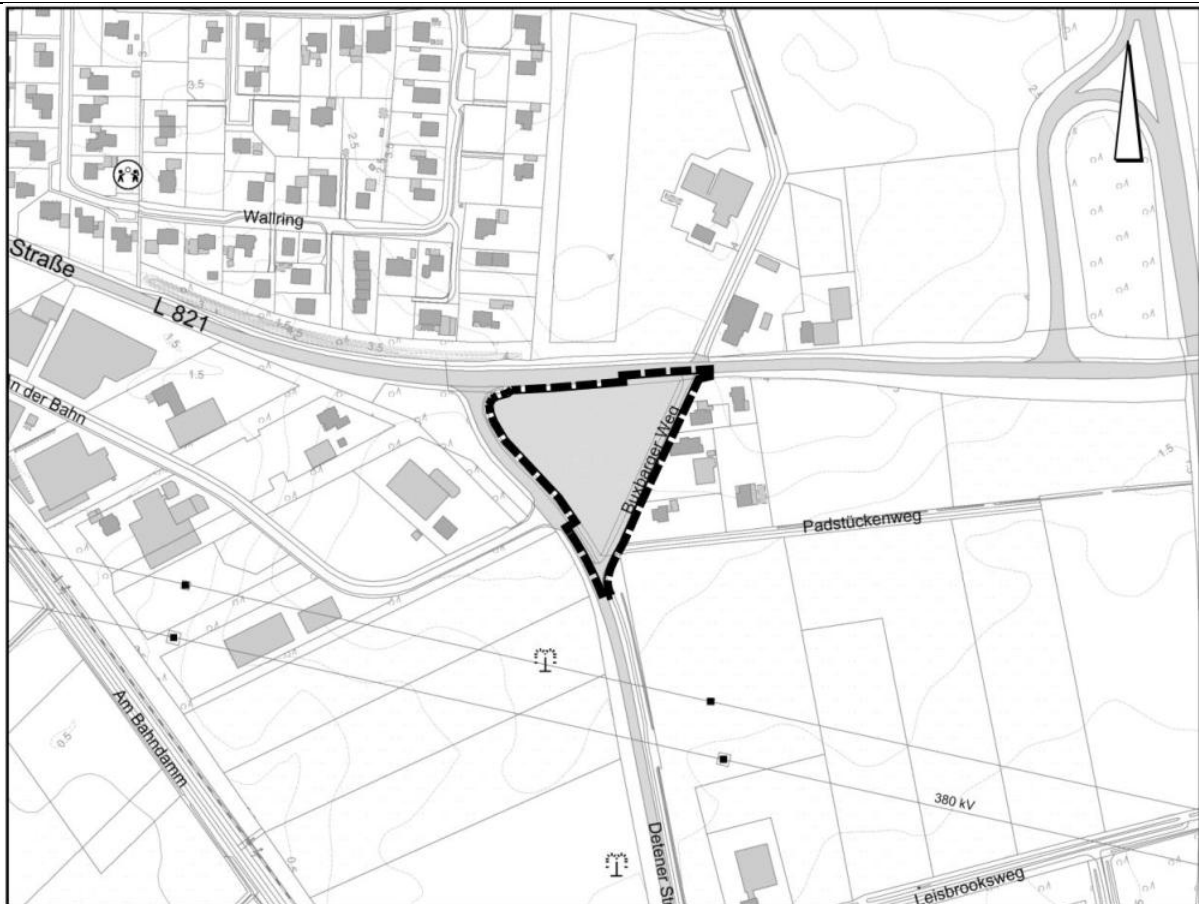


# Gemeinde Filsum

## Samtgemeinde Jümme

### Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“



**Begründung**

**Entwurf**

**Juli 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>1 Einleitung</b> .....   | <b>6</b>  |
| 1.1 Planungsanlass .....  | 6         |
| 1.2 Rechtsgrundlagen .....  | 6         |
| 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....  | 6         |
| 1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....   | 6         |
| <b>2 Kommunale Planungsgrundlagen</b> .....   | <b>7</b>  |
| 2.1 Flächennutzungsplan.....  | 7         |
| 2.2 Bebauungspläne.....   | 7         |
| <b>3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....  | <b>11</b> |
| 4.1 Belange der Raumordnung.....  | 15        |
| 4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....   | 18        |
| 4.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ..... | 21        |
| 4.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes .....  | 21        |
| 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....  | 21        |
| 4.6 Belange der Wirtschaft .....  | 25        |
| 4.7 Belange der Landwirtschaft .....  | 25        |
| 4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....  | 25        |
| 4.9 Oberflächenentwässerung .....   | 26        |
| 4.10 Belange des Verkehrs.....  | 27        |
| 4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....  | 29        |
| 4.12 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....  | 31        |
| 4.13 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....   | 31        |
| 4.14 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....   | 31        |
| <b>5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....   | <b>33</b> |
| 5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.   | 33        |

|                                     |  |           |
|-------------------------------------|--|-----------|
| 5.2                                 | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....                                       | 36        |
| 5.3                                 | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....  | 41        |
| 5.4                                 | Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ..... | 41        |
| <b>6</b>                            | <b>Inhalte der Planung .....</b>   | <b>41</b> |
| 6.1                                 | Art der baulichen Nutzung .....  | 41        |
| 6.2                                 | Maß der baulichen Nutzung .....  | 42        |
| 6.3                                 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....  | 42        |
| 6.4                                 | Flächen für Stellplätze .....  | 42        |
| 6.5                                 | Straßenverkehrsfläche .....  | 42        |
| 6.6                                 | Grünordnerische Festsetzungen .....  | 43        |
| <b>7</b>                            | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>  | <b>43</b> |
| <b>8</b>                            | <b>Ergänzende Angaben .....</b>  | <b>43</b> |
| 8.1                                 | Städtebauliche Übersichtsdaten .....   | 43        |
| 8.2                                 | Daten zum Verfahrensablauf .....   | 44        |
| <b>Teil II: Umweltbericht .....</b> |  | <b>45</b> |
| <b>1</b>                            | <b>Einleitung .....</b>  | <b>45</b> |
| 1.1                                 | Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....  | 45        |
| 1.2                                 | Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....  | 45        |
| 1.3                                 | Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....  | 49        |
| 1.3.1                               | Relevante Arten, Situation im Plangebiet .....   | 50        |
| 1.3.2                               | Prüfung der Verbotstatbestände .....   | 51        |
| <b>2</b>                            | <b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>   | <b>52</b> |
| 2.1                                 | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....                        | 52        |
| 2.1.1                               | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....   | 52        |
| 2.1.2                               | Fläche und Boden .....   | 54        |
| 2.1.3                               | Wasser .....   | 55        |
| 2.1.4                               | Klima und Luft .....   | 55        |
| 2.1.5                               | Landschaft .....   | 56        |
| 2.1.6                               | Mensch .....   | 57        |
| 2.1.7                               | Kultur- und sonstige Sachgüter .....   | 57        |
| 2.1.8                               | Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....   | 57        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.2      | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....  | 57        |
| 2.2.1    | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....   | 58        |
| 2.2.2    | Auswirkungen Fläche und Boden .....  | 58        |
| 2.2.3    | Auswirkungen auf das Wasser .....  | 58        |
| 2.2.4    | Auswirkungen auf Klima und Luft .....  | 59        |
| 2.2.5    | Auswirkungen auf die Landschaft.....   | 59        |
| 2.2.6    | Auswirkungen auf den Menschen.....   | 59        |
| 2.2.7    | Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 60        |
| 2.2.8    | Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....                                      | 60        |
| 2.3      | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich<br>nachteiliger Umweltwirkungen ..... | 60        |
| 2.3.1    | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger<br>Umweltwirkungen.....                 | 60        |
| 2.3.2    | Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....   | 61        |
| 2.4      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....   | 65        |
| 2.5      | Schwere Unfälle und Katastrophen .....   | 65        |
| <b>3</b> | <b>Zusätzliche Angaben .....</b>   | <b>65</b> |
| 3.1      | Verfahren und Schwierigkeiten .....  | 65        |
| 3.2      | Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....   | 66        |
| 3.3      | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....   | 66        |
| 3.4      | Referenzliste der herangezogenen Quellen .....   | 68        |
|          | <b>Anhang zum Umweltbericht.....</b>   | <b>69</b> |

**Anlagen:**

- MR CONSULTANTS (04/2022): Raumordnerisches Fachgutachten zu den Neuansiedlungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Filsum, Samtgemeinde Jümme. Neumünster, 60 S.
- Landkreis Leer (02.09.2022): Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten: Ansiedlung eines Netto-Marktes in Filsum (Samtgemeinde Jümme). Leer, 6 S.
- IEL GmbH (06.05.2024): Schalltechnische Stellungnahme, Bericht Nr. 5036-23-L1. Aurich, 20 S. + Anhang
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (31.01.2024): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg, 23 S.
- Dr. Born – Dr. Ermel GmbH (19.06.2024): Oberflächenentwässerung Netto-Markt in 26849 Filsum. Aurich, 21 S. + Anlagen
- IRS – Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm PartG mbB (27.06.2024): Verkehrsuntersuchung Netto-Markt in der Gemeinde Filsum. Varel, 37 S.
- IRS – Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm PartG mbB (27.06.2024): Ausbauplanung - Errichtung eines Verbrauchermarktes in Filsum am Buxbarger Weg. Varel
- NWP Planungsgesellschaft mbH (30.01.2024): Artenschutzrechtliche Kontrolle, Gemeinde Filsum, SG Jümme, B-Plan 22 „Neubau eines Einzelhandelsmarktes“. Oldenburg, 4 S.

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

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

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Filsum beabsichtigt aufgrund eines bestehenden (Nah-) Versorgungsdefizits einen Standort für einen Netto-Markt planungsrechtlich zu sichern. Das Planvorhaben soll mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.150 m<sup>2</sup> am Buxbarger Weg im Kreuzungsbereich zwischen der Landesstraße L 821 (Leeraner Straße) und der Kreisstraße 74 (Deterner Straße) umgesetzt werden. Dieser Bereich ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass aufgrund der vorgesehenen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme ist entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplans Nr. 22 „Netto Buxbarger Weg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Netto Buxbarger Weg“ umfasst die Flurstücke 28 und 29 sowie Teile des Flurstücks 8 (Mündungsbereich Buxbarger Weg/ Deterner Straße), der Flur 35, der Gemarkung Filsum. Umgrenzt wird das dreieckige Plangebiet im Norden durch die Landesstraße L 821 und im Westen durch die Deterner Straße sowie im Osten durch die an den Buxbarger Weg angrenzende Wohnbebauung. Teile der öffentlichen Straßen wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen.

#### **1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung**

Das Plangebiet liegt in der Samtgemeinde Jümme im Grundzentrum Filsum und hat eine Größe von 8.985 m<sup>2</sup>. Es befindet sich am Buxbarger Weg im Kreuzungsbereich zwischen der Landesstraße L 821 (Leeraner Straße) und der Kreisstraße 74 (Deterner Straße).

Nördlich der Landesstraße L 821 (Leeraner Straße) befindet sich gegenwärtig eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Westlich daran anschließend befindet sich ein Wohngebiet, das vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Entlang des Buxbarger Weges befindet sich Grundstücke in einer Außenbereichslage mit mehreren freistehenden Einfamilienhäusern. Jenseits der westlich zum Vorhaben liegenden Kreisstraße 74 (Deterner Straße) liegt innerhalb eines Gewerbegebietes ein Wertstoffhof samt Lagerstätte sowie einem Einfamilienhaus.

## 2 Kommunale Planungsgrundlagen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Netto Buxbarger Weg“ keine bauliche Fläche dar. Somit befindet sich das Plangebiet gem. § 35 BauGB im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Nordwestlich des Plangebietes werden Wohnbauflächen und südwestlich Gewerbeflächen dargestellt. Der östliche angrenzende Bereich befindet sich laut Darstellung des Flächennutzungsplans im unbeplanten Außenbereich.

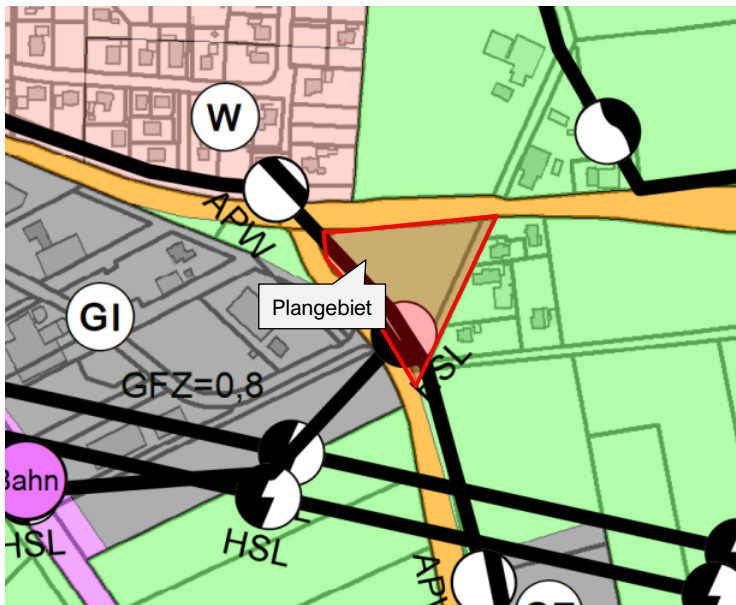


Abbildung 1: Zusammenzeichnung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans (Stand: 02/2023)

Das geplante Vorhaben sieht einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu einwickeln, bedarf es einer Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme. Daher wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der 62. Änderung im Parallelverfahren geändert. Es wird künftig eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

### 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 „Netto Buxbarger Weg“ besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Demnach sind derzeit ausschließlich Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig.

Westlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 5.1 (1989) an. Er setzt (zum Teil eingeschränkte) Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig und gilt die abweichende Bauweise mit einer max. zulässigen Gebäudelänge von 80 m.



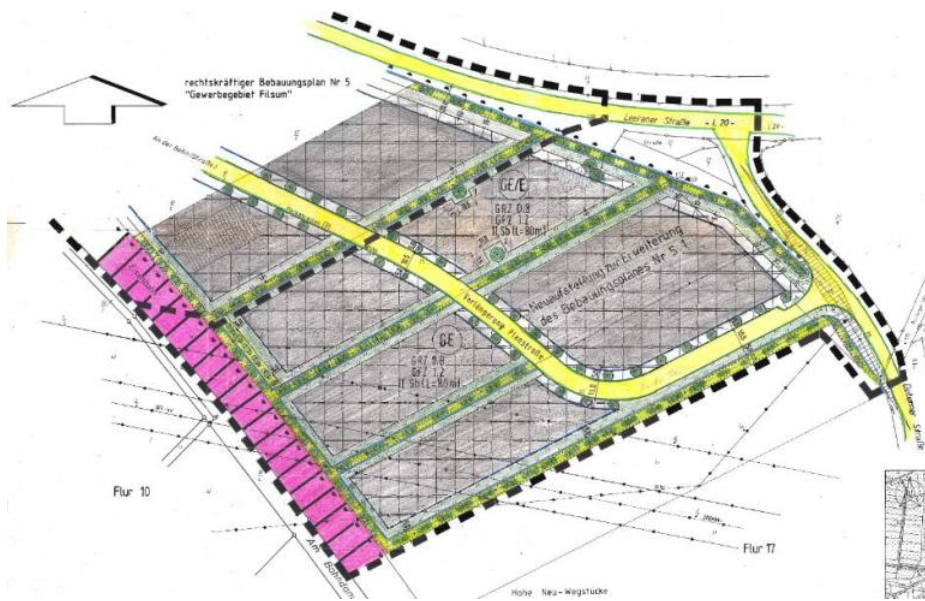


Abbildung 2: Ursprungsbebauungsplan Nr. 5.1 (1989)

Nordwestlich des Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 4, der durch diverse Änderungen in Laufe der Jahre mehrfach angepasst wurde. Für den südlichsten Bereich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gilt die 2. Vereinfachte Änderung. Darin werden allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es gilt eine zweigeschossige offene Bauweise. Im südlichsten Bereich wird zur Landesstraße L 821 (Leeraner Str.) ein Lärmschutzwall mit Bindung zur Bepflanzung festgesetzt.



Abbildung 3: 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (1991)

In dem etwas weiter südlich gelegenen Gewerbebestandort gilt der Bebauungsplan Nr. 5 in seiner Urfassung. Es setzt eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Für das Gewerbegebiet  $GE_1$  gilt eine abweichende Bauweise, für das Gewerbegebiet  $GE_2$  die offene Bauweise. Für die südlichen Gebiete wird eine max. Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 9,00 m festgesetzt.



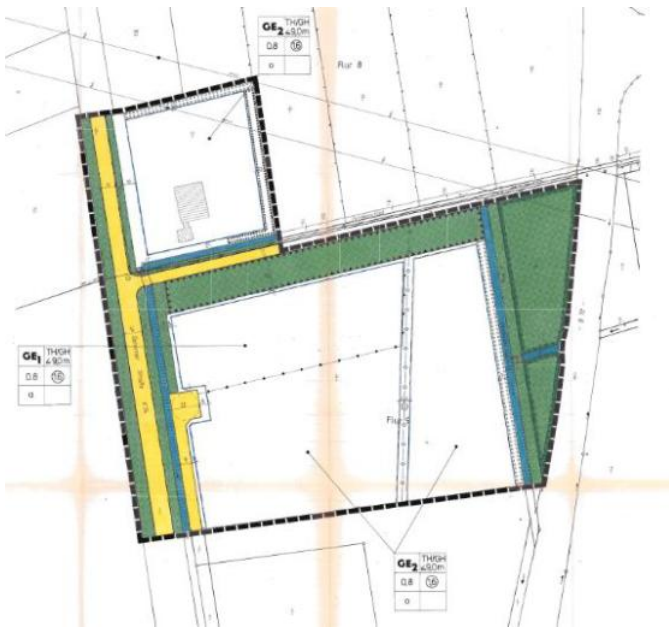


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 12 (1992)

### 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Filsum verfügt bereits seit mehreren Jahren trotz der zentralörtlichen Einstufung als Grundzentrum über kein Lebensmittelgeschäft innerhalb des Gemeindegebietes. Da die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf mehrere Kilometer entfernt liegen, kann die Gemeinde Filsum die Funktion der Grund- und Nahversorgung nicht im ausreichenden Maße gewährleisten. Dieser Mangel an Nahversorgung soll durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Netto behoben werden und die Versorgungsfunktion damit erfüllt werden.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Netto-Markt an diesem Standort in verkehrsgünstiger Lage zur Reaktivierung der Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet beiträgt, um die vorhandenen und derzeit in der Entwicklung befindlichen Wohnbaugebiete zu versorgen und beabsichtigt daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ für eine sich derzeit im Außenbereich befindende Fläche mit einer Größe von 8.985 m<sup>2</sup> am südöstlichen Rand des Ortes Filsum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu schaffen.

Hierzu liegt der Gemeinde von der Real Immobilien GmbH eine Planung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels vor. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Netto-Marktes mit dazugehörigen Nebenräumen, Lagerflächen und der Anlieferung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.120 m<sup>2</sup> sowie eines Backshops und Flächen für externe Dienstleistungen. Des Weiteren werden im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes die notwendigen Einstellplätze für PKW nachgewiesen.

Im Vorfeld der Planung wurde mit den Fachbehörden abgestimmt, dass die Bauverbotszone auf 15 m reduziert werden kann und in einem Teilbereich baurechtlich nicht notwendige Stellplätze zulässig sind. Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt über den Buxbarger Weg, der zu diesem Zweck mit seinen Anschlusspunkten an die Landesstraße bzw. Kreisstraße ausgebaut wird und daher innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Zufahrt des Parkplatzes für die Kundschaft und Beschäftigten erfolgt über den Verkehrsknotenpunkt Deterner Straße (K 74)/ Buxbarger Weg, die Anlieferung hingegen über den Einmündungsbereich Leeraner Straße (L 821)/ Buxbarger Weg.

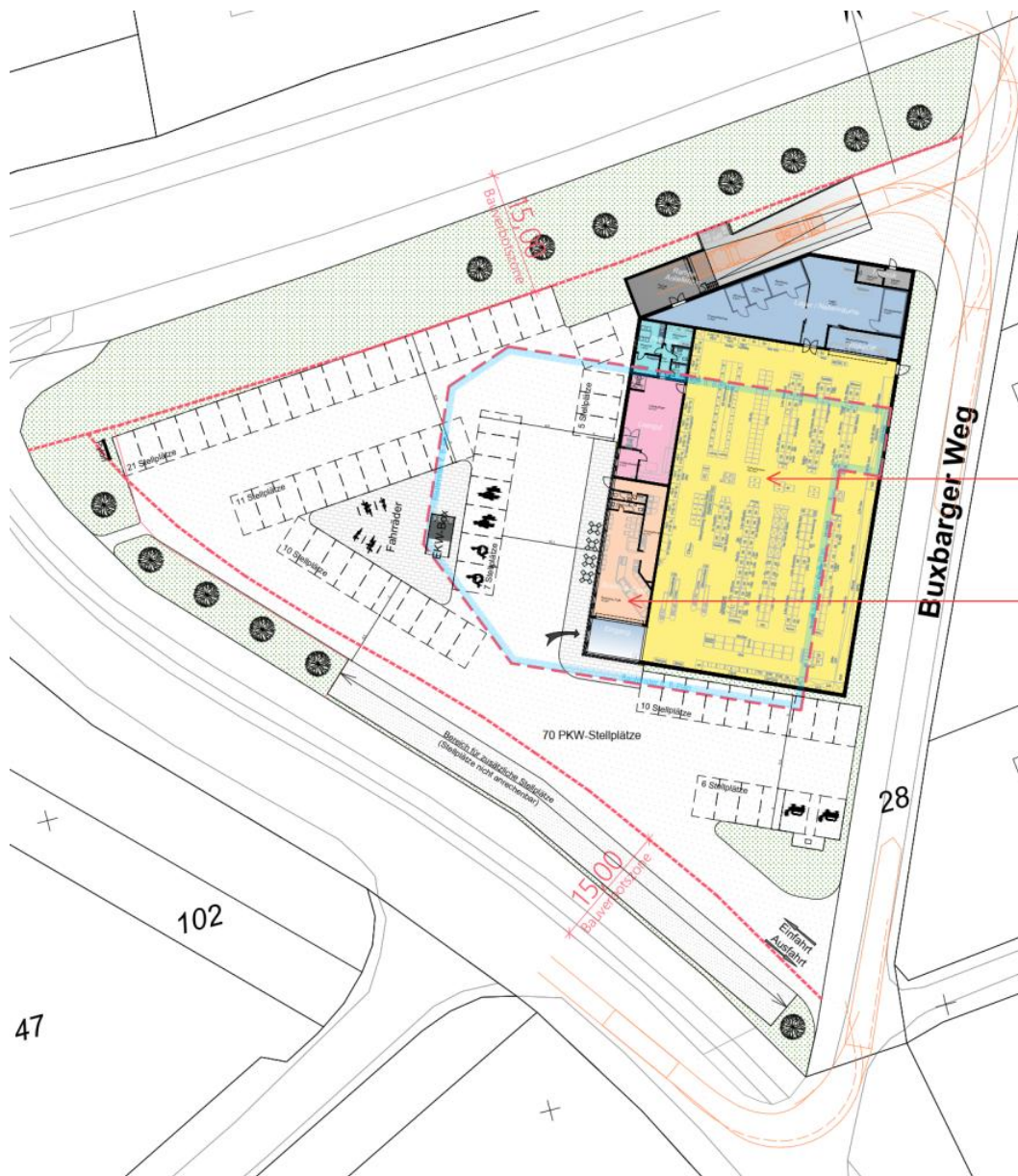


Abbildung 5: Vorhabenplan des Netto-Marktes (Stand: 02/2024)

Das geplante Nahversorgungsvorhaben fügt sich in die gemeindliche Entwicklungsplanung ein, sodass langfristig ein integrierter Standort entstehen wird. Die nördlich der Leeraner Straße gelegene landwirtschaftliche Nutzfläche ist Gegenstand eines aktuellen Vorhabens, das die Ausweisung eines Wohngebietes vorsieht. Die südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stehen ebenfalls zur Diskussion für die Erweiterung des sich südlich daran anschließenden bestehenden Gewerbegebietes.

Mit den geplanten Baugebieten verlagert sich zukünftig die Grenze des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Filsum, sodass das Plangebiet fortan innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen wird. Demnach und aufgrund der verkehrlich günstigen Lage an einer Landesstraße sowie Kreisstraße, eignet sich der Standort besonders für die Entwicklung eines Einzelhandelbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment.



Abbildung 6: Geltungsbereich im Luftbild

#### 4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen ist der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

| Betroffenheit  | Keine Betroffenheit, weil ... |
|--|-------------------------------|
| Belange der Raumordnung und Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB   |                               |
| X siehe Kapitel 4.1  |                               |
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung |                               |
| X siehe Kapitel 4.2  |                               |

| <b>Betroffenheit</b>  | <b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>  |
|---|---|
| § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung |   |
|   | Zugunsten einer positiven Bevölkerungsentwicklung ist die Ansiedlung eines Nahversorgers zu begrüßen.   |
| § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung                |   |
|   | Es wird ein Sondergebiet für einen Lebensmitteldiscounter festgesetzt, daher sind die Belange nicht betroffen. Entsprechende Einrichtungen finden sich im Siedlungskern der Gemeinde Filsum.  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche   |   |
| X siehe Kapitel 4.3   |   |
| § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: 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   |   |
| X siehe Kapitel 4.4   |   |
| § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge   |   |
|   | Es werden für das Sondergebiet keine Regelungen zur Schaffung von Anlagen für kirchliche Zwecke oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, da mit dem Vorhaben einen Lebensmitteldiscounter ermöglicht werden soll. Entsprechende Einrichtungen bestehen im Ortskern. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege  |   |
| a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,  |   |
| X siehe Kapitel 4.5   |   |
| b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,  |   |
| X siehe Kapitel 4.5   |   |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,   |   |



| <b>Betroffenheit</b>  | <b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>  |
|---|---|
| X siehe Kapitel 4.2   |   |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,  |   |
| X siehe Kapitel 4.5   |   |
| e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,  |   |
| X siehe Kapitel 4.2, 4.8  |   |
| f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,   |   |
| X siehe Kapitel 4.8, 4.14   |   |
| g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,  |   |
| X siehe Kapitel 4.8   |   |
| h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,   |   |
| X siehe Kapitel 4.2   |   |
| i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,   |   |
|   | Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. |
| j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, |   |
| X siehe Kapitel 4.2   |   |
| § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange   |   |
| a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,  |   |
| X siehe Kapitel 4.6   |   |
| b) der Land- und Forstwirtschaft,   |   |
| X siehe Kapitel 4.7   |   |
| c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,   |   |
| X siehe Kapitel 4.6   |   |
| d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,   |   |

| <b>Betroffenheit</b>  | <b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>   |
|---|--|
| X siehe Kapitel 4.8   |  |
| e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,   |  |
| X siehe Kapitel 4.8   |  |
| f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen  |  |
|   | Laut NIBIS Kartenserver (Stand: 05.12.2022) gibt es im Plangebiet und der näheren Umgebung keine Rohstoffvorkommen.                        |
| § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung |  |
| X siehe Kapitel 4.10  |  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften  |  |
|   | Mit dem Planvorhaben soll die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Militärische Belange sind daher nicht betroffen. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung   |  |
|   | Für die Samtgemeinde Jümme besteht kein für das Plangebiet relevantes städtebauliches Entwicklungskonzept oder eine vergleichbare Planung. |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden   |  |
| X siehe Kapitel 4.11  |  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung  |  |
|   | Keine Betroffenheit, da mit dem Vorhaben ein Lebensmitteldiscounter ermöglicht werden soll.  |
| § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen  |  |
| X siehe Kapitel 4.12  |  |
| § 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel  |  |
| X siehe Kapitel 4.13  |  |
| § 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung  |  |



| Betroffenheit   | Keine Betroffenheit, weil ... |
|---|-------------------------------|
| X siehe Kapitel 4.5   |                               |
| § 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung |                               |
| X siehe Kapitel 4.14  |                               |

Weitere Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 4.1 Belange der Raumordnung

### Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 26. September 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen oder der Planung entgegenstehenden Aussagen.

Das LROP formuliert, dass alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln sollen (Abschnitt 2.2 Ziffer 02 Satz 1). In Grundzentren sind Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln (Abschnitt 2.2 Ziffer 05 Satz 4). Ferner sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (Abschnitt 2.3 Ziffer 01).

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens liegt eine Auswirkungsanalyse<sup>1</sup> von MR CONSULTANTS vor. Die Auswirkungsanalyse wurde für den Betrachtungszeitraum von Dezember 2021 bis März 2022 erstellt. Eine sich darauf beziehende raumordnerische Beurteilung des Landkreises Leer<sup>2</sup> liegt ebenfalls vor. Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung ist, dass keine raumordnerischen Bedenken gegenüber des geplanten Einzelhandelsvorhaben bestehen, sofern die nachfolgend getroffenen Bedingungen berücksichtigt werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst.

**Kongruenzgebot grundzentral:** *Das Einzugsgebiet in einem Grundzentrum darf den grundzentralen Verflechtungsbereich, welches für Grundzentren das jeweilige Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ist, als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Abschnitt 2.3 Ziffer 03).*

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass sich die Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Filsum im periodischen Sortiment im unterdurchschnittlichen Bereich befindet. Bislang wird lediglich etwa ein Viertel der tatsächlichen Kaufkraft der Samtgemeinde Jümme ausgeschöpft. Zudem wird prognostiziert, dass nur knapp 15 % des erwarteten Jahresumsatzes durch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Samtgemeindegebietes generiert werden. Somit kann das Kongruenzgebot deutlich eingehalten werden.

**Konzentrationsgebot:** *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Abschnitt 2.3 Ziffer 04).*

<sup>1</sup> MR CONSULTANTS (04/2022): Raumordnerisches Fachgutachten zu den Neuansiedlungsabsichten eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Filsum, Samtgemeinde Jümme. Neumünster, 60 S.

<sup>2</sup> Landkreis Leer (02.09.2022): Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten: Ansiedlung eines Netto-Marktes in Filsum (Samtgemeinde Jümme). Leer; 6 S.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an, liegt jedoch im planerischen Außenbereich der Gemeinde Filsum. Nördlich angrenzend ist ein neues Wohngebiet in Planung, ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung wurde bereits gefasst. Für die südlich angrenzende Freifläche ist eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen. Durch das somit vorliegende Anknüpfen an vorhandene Bebauung des Grundzentrums sowie den weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Samtgemeinde Jümme kann das Konzentrationsgebot als erfüllt angesehen werden.

**Integrationsgebot:** *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. 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; (Abschnitt 2.3 Ziffer 05).*

Aufgrund der dörflich geprägten Struktur hat sich in der Gemeinde Filsum bisher keine städtebaulich integrierte Lage herausgebildet. Zur Verbesserung der derzeit defizitären Versorgungslage und zur allgemeinen Stärkung und Sicherung der zentralörtlichen Funktionen ist eine Entwicklung eines (Nah-)Versorgungszentrums zu begrüßen. Das zugrundeliegende Verträglichkeitsgutachten stellt einen möglichen Ansatz für einen zukünftigen zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde Filsum dar:

Zwischen einem sich in Planung befindenden Dorfladen entlang der Leeraner Straße, einem generationsübergreifenden Treffpunkt und dem zukünftigen Standort des Lebensmitteleinzelhandels kann perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden. Die Entfernung zwischen den geplanten Vorhaben beträgt 700 m, sodass für den gesamten Bereich eine fußläufige Erreichbarkeit angenommen werden kann. Das Rathaus der Samtgemeinde Jümme befindet sich entlang dieser Entwicklungsachse und ist wesentlicher Bestandteil eines möglichen zentralen Versorgungsbereiches. Eine Erschließung durch den ÖPVN besteht ebenfalls, wodurch die weiteren Mitgliedsgemeinden Nortmoor und Detern angebunden sind.

**Abstimmungsgebot:** *Regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten fordern ein regionales Einzelhandelskonzept (Abschnitt 2.3 Ziffer 07 Satz 2).*

Für die Samtgemeinde Jümme besteht kein einheitliches Einzelhandelskonzept, weshalb im Rahmen der vorliegenden Planung eine Auswirkungsanalyse vorgenommen wurde. Zudem führt der Landkreis Leer im Zuge der Planaufstellung ein Moderationsverfahren gemäß den Vereinbarungen der Strukturkonferenz Ost-Friesland (2001-2003) durch.

**Beeinträchtungsverbot:** *Bestehende Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Abschnitt 2.3 Ziffer 08).*

Nennenswerte Umverteilungsquoten sind für den Untersuchungsraum nach gutachterlicher Auswertung nur innerhalb der Samtgemeinde Jümme in der Gemeinde Detern zu erwarten. Die zu erwartende Umsatzumverteilung liegt mit knapp 8% noch unter der obergerichtlich benannten 10 %-Schwelle, ab der eine Unverträglichkeit angenommen werden kann. Insbesondere aufgrund zu

erwartenden Kopplungseffekte zwischen dem Edeka-Markt in Detern und dem geplanten Netto-Markt in Filsum sowie dem „Ostfreesenmarkt“ ist perspektivisch eine Stärkung des Wettbewerbsstandortes Detern zu erwarten. Weitere prognostizierte Umsatzverteilungen in den angrenzenden Gemeinden liegen unter 3%. Somit sind bei Realisierung des Vorhabens künftig keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anzunehmen.

Die Gemeinde Filsum hat die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Leer geprüft und nachvollzogen. Es zeigt sich, dass die vorliegende Planung zur Stärkung der Funktion als Grundzentrum maßgeblich beiträgt.

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer mit Rechtskraft vom 3.Juli.2006 stellt die Ortslage Filsum innerhalb der Samtgemeinde Jümme als Zentrum mit grundzentraler Versorgungsfunktion dar. Des Weiteren wird für die Gemeinde Filsum die Darstellung als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Das Plangebiet liegt nicht im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Filsum, sondern innerhalb einer Fläche, die auf Grund ihrer besonderen Funktion im Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft liegt. In der Nähe des Plangebietes wird der regional bedeutsame Busverkehr auf der Bundesstraße B 72 sowie auf der Landesstraße 821 (Leeraner Str.) dargestellt.

Zudem wird der Verlauf der Bahntrasse Oldenburg – Leer dargestellt. Unweit des Plangebiets verlaufen östlich von Nord nach Süd eine Rohrfernleitung für Gas sowie von West nach Ost zwei parallele Spannungsleitungen mit einer Spannung von 110 kV und 380 kV. Südlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 300 m, beginnt ein großräumiges Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

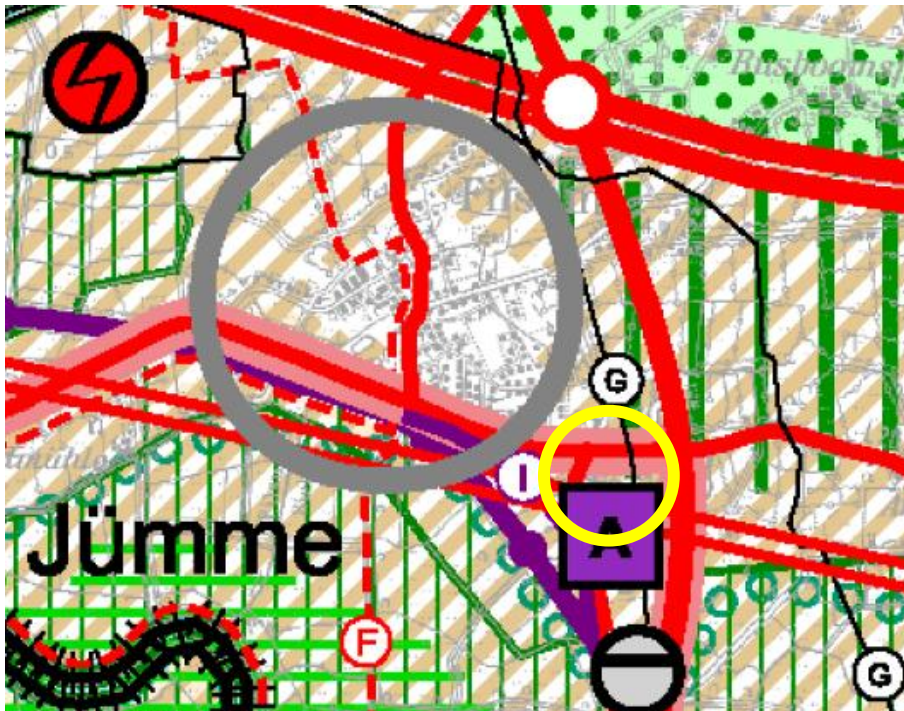


Abbildung 7: RROP des Landkreises Leer (2006), Plangebiet gelb umkreist

## **4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Dafür werden allgemeine städtebauliche Aspekte sowie Lärmimmissionen in die Abwägung eingestellt.

### **Gewerbelärm**

Für das vorliegende Planvorhaben wurde ein Lärmgutachten von der IEL GmbH aus Aurich<sup>3</sup> erstellt. Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war es, die durch die Nutzung des Geländes bewirkten Schallimmissionspegel in der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung zu berechnen, die Beurteilungspegel zu bilden und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm bzw. den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu vergleichen.

Auf Basis der örtlichen und betrieblichen Situation und der im Gutachten dargestellten Ausgangsdaten wurde eine Schallimmissionsprognose für den geplanten Verbrauchermarkt durchgeführt. Vorabuntersuchungen haben ergeben, dass zur Vermeidung von Lärmkonflikten die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich wird. Diese soll mit einer Höhe von 2,00 m als Verlängerung der Ostfassade nach Norden in einer Länge von 4,00 m errichtet werden. Hier befinden sich sowohl die Anlieferungszone als auch der Technikraum mit Wärmepumpe und Kühl- sowie Lüftungsanlage, von denen erhöhte Emissionen ausgehen werden. Um die schallabschirmende Wirkung sicherzustellen, muss die Transmission der Lärmschutzwand vernachlässigbar sein, d. h. sie muss nach VDI-Richtlinie eine flächenbezogene Masse von mehr als 18 kg/ m<sup>2</sup> aufweisen.

Zum Ansatz gebracht werden die festgesetzten Emissionskontingente der angrenzenden Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 5.1 sowie die perspektivische Entwicklung weiterer Gewerbeflächen südlich des Plangebietes. Hierfür wurden Schalleistungspegel angenommen, die die Immissionsrichtwerte des nächstgelegenen Wohngebäudes ausschöpfen. Durch die Gesamtbelastung aus Verbrauchermarkt und den umliegenden Gewerbebetrieben ergeben sich unter der Berücksichtigung der vorab genannten Annahmen weder tags noch nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte laut TA Lärm sowie der zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen somit unter den dargestellten Bedingungen bzgl. des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegenüber des vorliegenden Planvorhabens zur Errichtung eines Verbrauchermarktes.

---

<sup>3</sup> IEL GmbH (06.05.2024): Schalltechnische Stellungnahme, Bericht Nr. 5036-23-L1. Aurich, 20 S. + Anhang





Abbildung 8: Emissionspunkte Netto-Markt (Stand: 05/2024)

### **Verkehrslärm**

Von der im Norden angrenzenden Landesstraße L 821 (Leeraner Straße) sowie im Osten verlaufende Bundesstraße B 72 gehen Verkehrslärmemissionen aus. Da im Plangebiet wenig schutzwürdige Nutzungen vorgesehen sind, wird die Vorbelastung in Kauf genommen.

Die Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge durch die betrieblichen Verkehre auf öffentlichen Straßen ist gemäß TA-Lärm separat zu betrachten. So sind Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu reduzieren, sobald sich der Verkehrslärm durch den hinzukommenden Verkehr um 3 dB erhöht, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Laut des Lärmgutachtens<sup>4</sup> der IEL GmbH ist eine Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB durch den hinzukommenden Verkehr nicht zu erwarten. Eine weitere Untersuchung erfolgte daher nicht.

### **Geruchsimmissionen**

Innerhalb des näheren Umfeldes (ca. 600 m Umkreis) befinden sich mehrere landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe mit relevanten Emissionen. Zur Prüfung, inwiefern von den umliegenden Emitenten relevante Immissionsbeiträge auf das Plangebiet einwirken, wurde die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit einem Geruchsgutachten<sup>5</sup> beauftragt.

<sup>4</sup> IEL GmbH (06.05.2024): Schalltechnische Stellungnahme, Bericht Nr. 5036-23-L1. Aurich, 20 S. + Anhang

<sup>5</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (31.01.2024): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg, 23 S.

Dies hat ergeben, dass lediglich durch Immissionen eines ca. 100 m entfernten landwirtschaftlichen Betriebes am Buxbarger Weg relevante Immissionsbeiträge entstehen. Auf der betreffenden Hofstelle erfolgt aktuell keine Tierhaltung, von dem Landwirt wurde jedoch Bestandsschutz geltend gemacht. Durch die Emissionen der übrigen betrachteten Hofstellen bzw. Tierhaltungsanlagen werden dagegen keine relevanten Geruchsimmisionsbeiträge im Plangebiet induziert.

Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet der Schutzanspruch der künftig Beschäftigten vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmisionen sicher eingehalten werden kann.

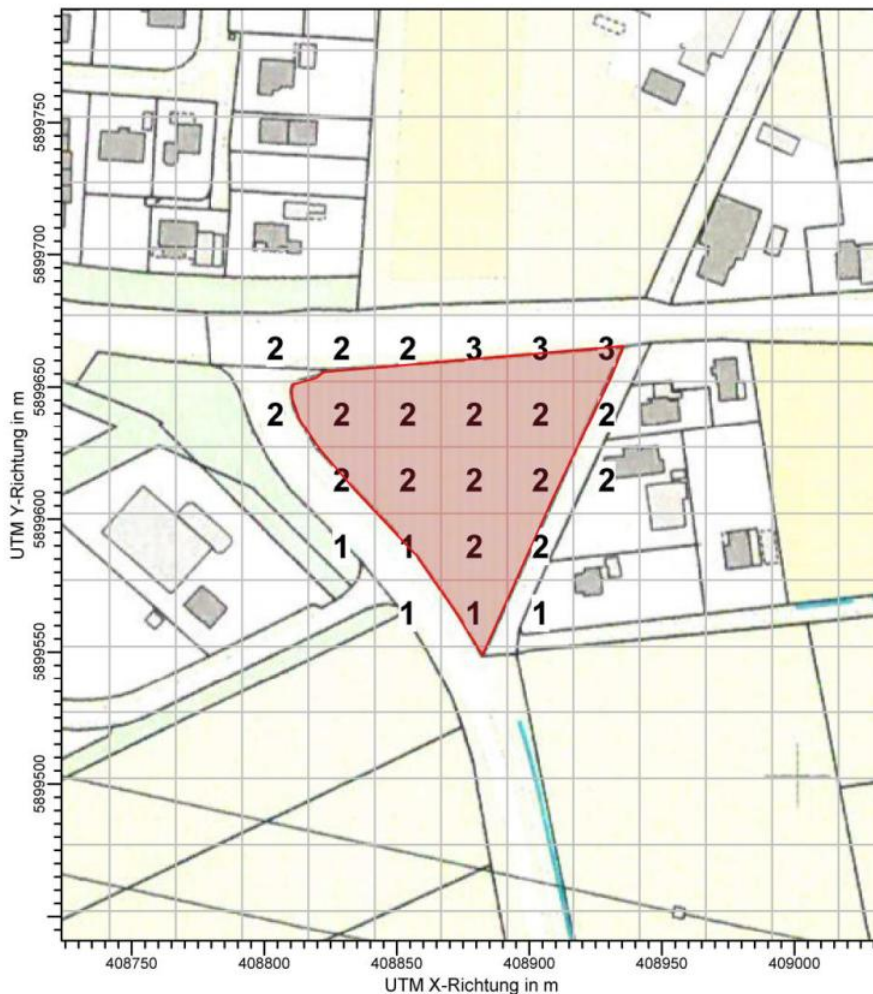


Abbildung 9: Darstellung der belästigungsrelevanten Kenngröße (Stand: 01/2024)

Des Weiteren befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen in der näheren Umgebung. Die mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einhergehenden Emissionen sind aufgrund der ländlichen Lage hinzunehmen. Eine Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist weiterhin zu gewährleisten.

### **Kampfmittel**

Dem Landkreis Leer und der Samtgemeinde Filsum sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kampfmittel entstehen, ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.



## **Altlasten**

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 03.05.2024) sowie des Landkreises Leer befinden sich innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

### **4.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Ansiedlung des Netto-Marktes steht im Kontext weiterer städtebaulicher Entwicklungsabsichten zur Stärkung des Grundzentrums sowie einer fortschreitenden baulichen Entwicklung des östlichen Siedlungsrandes der Gemeinde Filsum. Die bestehende Versorgungssituation weist ein deutliches Defizit auf, welches fortan mit der vorliegenden Planung weitestgehend ausgeglichen werden kann.

Die Gemeinde Filsum geht davon aus, dass nach Planaufstellung eine zeitnahe Umsetzung des Planvorhabens erfolgt. Das Vorhaben trägt somit aktiv zur Schließung der bestehenden Versorgungslücke und damit zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der Gemeinde Filsum bei.

### **4.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes**

Im Plangebiet und der unmittelbaren Nähe befinden sich keine Baudenkmäler. Der Landkreis Leer weist in seiner Stellungnahme vom 20.02.2023 darauf hin, dass vor Baubeginn Prospektionen der Fläche notwendig sind, da es auf nördlich gelegenen Flächen in der Vergangenheit entsprechende archäologische Funde gegeben hat. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

### **4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

#### **Aktueller Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich als sonstiges feuchtes Intensivgrünland dar. Im nördlichen und westlichen Randbereich befindet sich ein nährstoffreicher Graben mit artenreicher Böschungsvegetation, welche abschnittsweise sehr kleinflächig in das Plangebiet hineinragt. In der östlich angrenzenden Wegeparzelle des Buxbarger Wegs befinden sich Einzelbäume/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (mehrstämmige Esche) und Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (Eichen, Birken, Obstbaumreihe). Die älteren Bäume sind haben teilweise Löcher und kleinere Höhlungen; mehrere Vogelnistkästen wurden installiert. Zwei Bäume am südlichen Plangebietsrand wurden im Winter 2024 gefällt nach einer gutachterlichen Untersuchung auf Vorkommen und Niststätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten.

Bei den Feldhecken südlich angrenzend an das Plangebiet, im Übergang zur offenen Landschaft mit Grünland und Ackerflächen, handelt es sich gemäß den Geodaten des Landkreis Leer um Wallhecken. Diese stehen unter Schutz als Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Leeraner Straße (L 821), westlich die Deterner Straße (K 74) mit Radweg. Östlich besteht locker bebautes Einzelhausgebiet mit Ziergärten.

Gemäß Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Leer (2021, Karte 2 Landschaftsbild) kommt dem Landschaftsbild des Plangebietes und der Umgebung eine geringe Bedeutung zu. Es wird geprägt durch Grünland und Wallhecken. Nach Westen schließt der Siedlungsbereich von Filsum an, nach Osten die Wohnbebauung am Buxbarger Weg. Vorbelastungen bestehen durch zwei rd. 80 m südlich verlaufende Hochspannungsleitungen (380 kV und 110 kV) sowie durch die nördlich und östlich angrenzend verlaufenden klassifizierten Straßen. Die B 72 verläuft rd. 350 m östlich des Plangebietes, die Bahnlinie Oldenburg – Leer rd. 400 m südwestlich. Gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes stellen ebenfalls eine Vorbelastung dar.

Gemäß BK50 handelt es sich im Plangebiet um Mittlere Pseudogley-Braunerde im Übergang zu Pseudogley-Podsol. Das Plangebiet liegt gemäß Angaben des LBEG nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden. Es sind keine Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen) im Umkreis von mind. 500 m verzeichnet.<sup>6</sup> Oberflächengewässer bestehen randlich, in Form eines Wegeseitengrabens. Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich, welche über Emissionen durch Verkehr und landwirtschaftliche Tätigkeiten hinausgehen.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Für die Fläche existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit der Planung wird die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels vorbereitet. Derzeit unversiegelte Flächen mit Dauergrünland auf gewachsenen Böden werden nahezu vollständig versiegelt. Im Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes ist von einer Versiegelungsrate von 90 % auszugehen, die Neuversiegelung ist mit erheblichen Bodenveränderungen und mit Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere verbunden.

Bezüglich Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird der nördlich und westlich angrenzende Graben weitestgehend erhalten und geschützt. Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden und Fläche.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird private Grünfläche mit Pflanzgebot bzw. mit Einsaat artenreicher Saatgutmischung und extensiver Pflege festgesetzt, dies ist als interne Kompensation anzurechnen. Trotz der Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung entsteht ein Kompensationsdefizit, welches auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen wird. Hierfür stehen Flächenanteile des gemeindeeigenen Kompensationspools am Holtlander Ehetief zur Verfügung, rd. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes gelegen.

### **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Magerwiese bei Potshausen“ (2711-331) befindet sich ca. 4,1 km südlich und das FFH-Gebiet „Holtgast“ (2712-331) ca. 5,2 km südöstlich des Plangebietes. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet bekannt und nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die NATURA 2000-Gebiete oder Veränderungen der Habitatbedingungen werden nicht prognostiziert.

---

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver (2023): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50); Sulfatsaure Böden; Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50); Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht. Südlich angrenzend befinden sich Wallhecken, gemäß NNatSchG Geschützte Landschaftsbestandteile.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind

- das Naturschutzgebiet „Holtgast“ (NSG WE 00080), etwa 5,2 km südöstlich gelegen,
- das Naturschutzgebiet „Magerwiese bei Potshausen“ (NSG WE 00116) ca. 4,1 km südlich und
- das Landschaftsschutzgebiet „Filsumer Moor“ (LSG LER 00017) ca. 2,2 km nordöstlich des Plangebietes gelegen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind relevante Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

### **Artenschutz-Verträglichkeit**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten und Arten der Halboffenlandschaft anzunehmen. Aufgrund der Höhlungen in dem alten Baumbestand am Buxbarger Weg sind Vorkommen von Fledermaustagesquartieren nicht gänzlich auszuschließen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Artenschutz-Verträglichkeit stellt sich wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

Direkte Schädigungen von nicht flügenden Jungvögeln oder Vogeleiern sind möglich, wenn im Zuge der Bauphase (Gehölzfällungen) besetzte Niststätten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Baufeldvorbereitung und Bauzeit außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. März und 30. September) lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte jedoch hinreichend sicher vermeiden. Gleiches gilt für mögliche Fledermaustagesquartiere.

Soweit die Baumaßnahmen während der Zeit vom 01.03. – 30.09. stattfinden müssen, ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, 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 entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog ist auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorzugehen.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Vorkommen von stöempfindlichen Vogel- und Fledermausarten sind aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und umgeben von verkehrsreichen Straßen nicht zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung sind keine populationsrelevantem und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen zu erwarten.

- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchenhorste, Fledermaus-Winterquartiere). Ist eine Betroffenheit besagter Lebensstätten nicht auszuschließen, so sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Umsetzungsbeginn zu planen und durchzuführen.

- Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten:

Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden weder bei der Biotoptypen-Erfassung festgestellt noch sind sie anhand der Standortbedingungen zu erwarten.

## **Fazit**

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eventuelle vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich.

Auf Grundlage der vorgemachten Einschätzung sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher 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.

## **Darstellung von Landschaftsplänen**

Gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans Landkreis Leer (2021, Karte 5.1), liegt das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wallheckengebieten und einer Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft.

Die Umsetzung der Planung steht im Widerspruch mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes. Die Gemeinde wägt in diesem Fall zugunsten der Belange der Nahversorgung und zum Nachteil von Natur und Landschaft ab.

#### **4.6 Belange der Wirtschaft**

Durch seine Funktion zur Reaktivierung der Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Filsum kann das Planvorhaben als wichtiger wirtschaftlicher Faktor für die Samtgemeinde Jümme gesehen werden. Es fördert das Entwicklungspotenzial und sichert den zukunftsorientierten Fortbestand der Gemeinde Filsum.

Es kommt in Verbindung mit dem Vorhaben zu einem Mehrangebot an Arbeitsplätzen sowie einer zusätzlichen Einnahme der Stadt durch Gewerbesteuern.

#### **4.7 Belange der Landwirtschaft**

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei der Abwägung der Gemeinde Filsum zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Flächen auf der anderen Seite, wird in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen, um die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde fortzuführen. Ferner wird angemerkt, dass die Abgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Freiwilligkeit basiert. Wirtschaftliche Auswirkungen können so minimiert bzw. vermieden werden.

#### **4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

##### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Einleitung in das zu erweiternde Kanalisationsnetz der Gemeinde Filsum mit Anschluss an die örtliche Kläranlage.

##### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom erfolgt durch Netzerweiterungen des örtlichen Versorgungsnetzes. Versorgungsträger ist die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

##### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der Gemeinde Filsum herzustellen. Versorgungsträger ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Jümme.

##### **Post- und Telekommunikationswesen**

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter. Das Leitungsnetz bedarf einer entsprechenden Erweiterung.

##### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet.

##### **Löschwasserversorgung**

Für die Brandbekämpfung ist die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dies wird in Abstimmung mit dem Landkreis Leer gesichert.

Eine Versorgungssicherheit ist daher in allen Punkten gewährleistet.



## 4.9 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Das Oberflächenentwässerungskonzept<sup>7</sup> wurde erstellt von Born - Ermel Ingenieure. Die Erstellung erfolgt im Rahmen des Antrages auf Einleitungserlaubnis nach § 8 ff WHG. Der Antrag wird parallel zum Bauleitverfahren gestellt.

Die Prüfung des Baugrunds auf seine Versickerungsfähigkeit hat ergeben, dass eine generelle Versickerung nicht möglich ist. Für Grundstücke, mit einer befestigten Fläche größer 800 m<sup>2</sup> ist gemäß DIN 1986-100 ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweis erforderlich. Die befestigte Fläche des Grundstückes beträgt 5.799 m<sup>2</sup>. Es ist eine Überflutungsfläche mit einem Volumen von 75 m<sup>3</sup> im westlichen Bereich des Parkplatzes vorgesehen, die Ausreichend ist, um das erforderliche Volumen von 73,3 m<sup>3</sup> zwischenzuspeichern.

Das Regenrückhaltevolumen wird als abgedichtete Rigole ausgebildet und ist westlich sowie südlich vom Verbrauchermarkt verortet. Das geplante Speichervolumen beträgt ca. 254 m<sup>3</sup> und ist damit ausreichend, um das erforderliche Volumen von 249,70 m<sup>3</sup> aufzunehmen. Das anfallende Oberflächenwasser wird anschließend einem zentralen Drosselbauwerk zugeführt und in den südlich gelegenen Straßenseitengraben „Fahnkenschloot“ (G.II.O. Nr. 108/85) der K 74 eingeleitet.

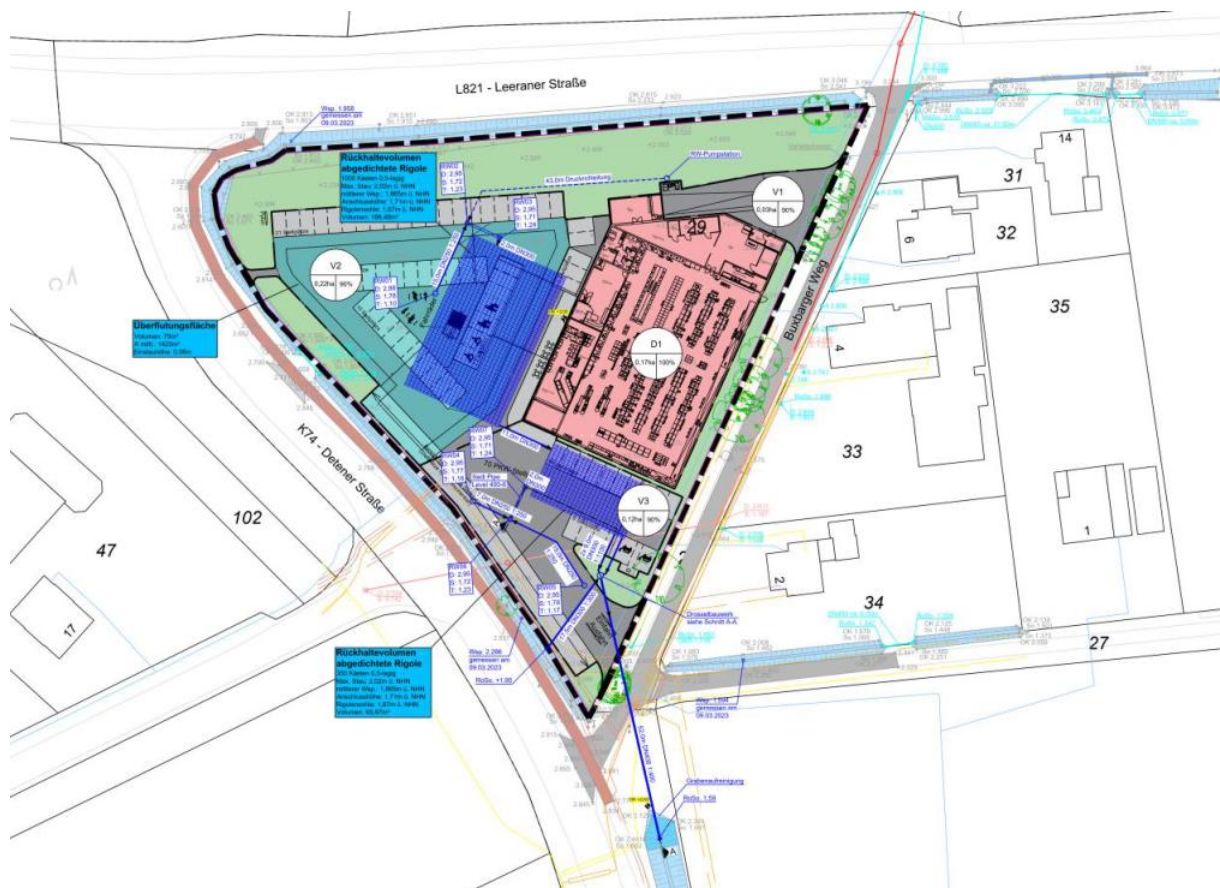


Abbildung 10: Oberflächenentwässerungskonzept (Stand: 07/2024)

<sup>7</sup> Dr. Born – Dr. Ermel GmbH (19.06.2024): Oberflächenentwässerung Netto-Markt in 26849 Filsum. Aurich, 21 S. + Anlagen



## 4.10 Belange des Verkehrs

### Erschließung

Der Einzelhandelsstandort wird im Norden durch die Leeraner Straße (L 821) und im Westen durch die Deterner Straße (K 74) sowie im Osten durch den Buxbarger Weg umschlossen. Die Landesstraße L 821 führt in östlicher Richtung zur Auffahrt „Filsum“ der Bundesstraße B 72, welche ca. 350 m vom Plangebiet entfernt ist. Die Kreisstraße K 74 verbindet die Gemeinde Filsum mit der Gemeinde Detern, welche ca. 3 km südlich des Plangebiets liegt. Zu beiden Straßen besteht eine mit dem Landkreis abgestimmte Bauverbotszone von 15 m bis zur nächstgelegenen Fahrbahnkante.

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgt über den Buxbarger Weg, der in Zuge der Planung mit seinen Anschlusspunkten ausgebaut wird. Die Anlieferung soll fortan über die Anbindung an die Leeraner Straße (L 821) erfolgen, währenddessen der Kundenverkehr über die Anbindung an die Deterner Straße (K 74) abgewickelt werden soll. Hierdurch werden die Stellplatzverkehre auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert und der Andienungsverkehr separiert. Eine Durchfahrt des Buxbarger Weges mit dem PKW soll weiterhin nicht möglich sein, eine Querung mit dem Fahrrad hingegen schon.

### Verkehrsuntersuchung

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Verkehrsuntersuchung<sup>8</sup> durch das Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm PartG mbB (IRS) durchgeführt. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Anbindungen durch die zu erwartenden Mehrverkehre weiterhin die nötigen Leistungsfähigkeiten aufweisen und in welcher Form der Verkehr in Wechselwirkung mit den vorhandenen Knotenpunkten sicher und leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Die Verkehrsbelastungen und Leistungsfähigkeiten im Untersuchungsgebiet sind hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte als unproblematisch zu bewerten. Auch aus der Unfallanalyse geht hervor, dass die vorliegende Verkehrssituation als unauffällig zu bewerten ist. Die Anbindung des geplanten Vorhabens ist aus Sicht der Verkehrssicherheit als auch in Bezug auf die Leistungsfähigkeiten der Knotenpunkte umsetzbar, ohne dass negative Auswirkungen zu erwarten wären. Da die Abbiegestreifen auf der Leeraner Straße (L 821) zur Deterner Straße (K 74) ausreichend dimensioniert sind, um die prognostizierten Verkehre aufzunehmen, ist eine Rückstaugefahr nicht feststellbar.

Die Einmündungsbereiche Deterner Straße (K 74)/ Buxbarger Weg und Leeraner Straße (L 821)/ Buxbarger Weg sind so auszubauen, dass die maßgebenden Begegnungsfälle und -breiten zur geplanten Zufahrt des Verbrauchermarktes gewährleistet werden können. Die Auswirkungen auf die weiteren Straßenzüge werden ebenso als verträglich eingeschätzt.

Da der Lieferverkehr den Verbrauchermarkt künftig über den Knotenpunkt Leeraner Straße (L 821)/ Buxbarger Weg anfahren soll, ist ein Ausbau des Einmündungsbereichs erforderlich, um die notwendigen Wenderadien für den Lieferverkehr aufnehmen zu können. Zusätzlich wird auf Höhe des Kreuzungsbereichs der Leeraner Straße (L 821) mit dem Buxbarger Weg eine Fußgängerlichtsignalanlage errichtet, um eine sichere Fuß- und Radverkehrsverbindung von den nördlichen Wohn-

---

<sup>8</sup> IRS – Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm PartG mbB (27.06.2024): Verkehrsuntersuchung Netto-Markt in der Gemeinde Filsum. Varel, 37 S.

gebieten zum Verbrauchermarkt herzustellen. Um kurze Wege abzubilden, die ohnehin wahrscheinlich genutzt werden, wird der Fuß- und Radweg in Richtung Westen verlängert und direkt auf das Marktgelände geführt.

Die Führung des einseitig vorhandenen Geh- und Radwegs sollte entsprechend den RAL gestaltet werden. Die Radabstellanlagen im Bereich des geplanten Einzelhändlers sollten qualitativ und quantitativ den aktuellen Anforderungen entsprechen, um Fahrräder und vor allem E-Bikes am Rahmen anschließen (z.B. Anlehnbügel) und auch Lastenräder gut abstellen zu können.

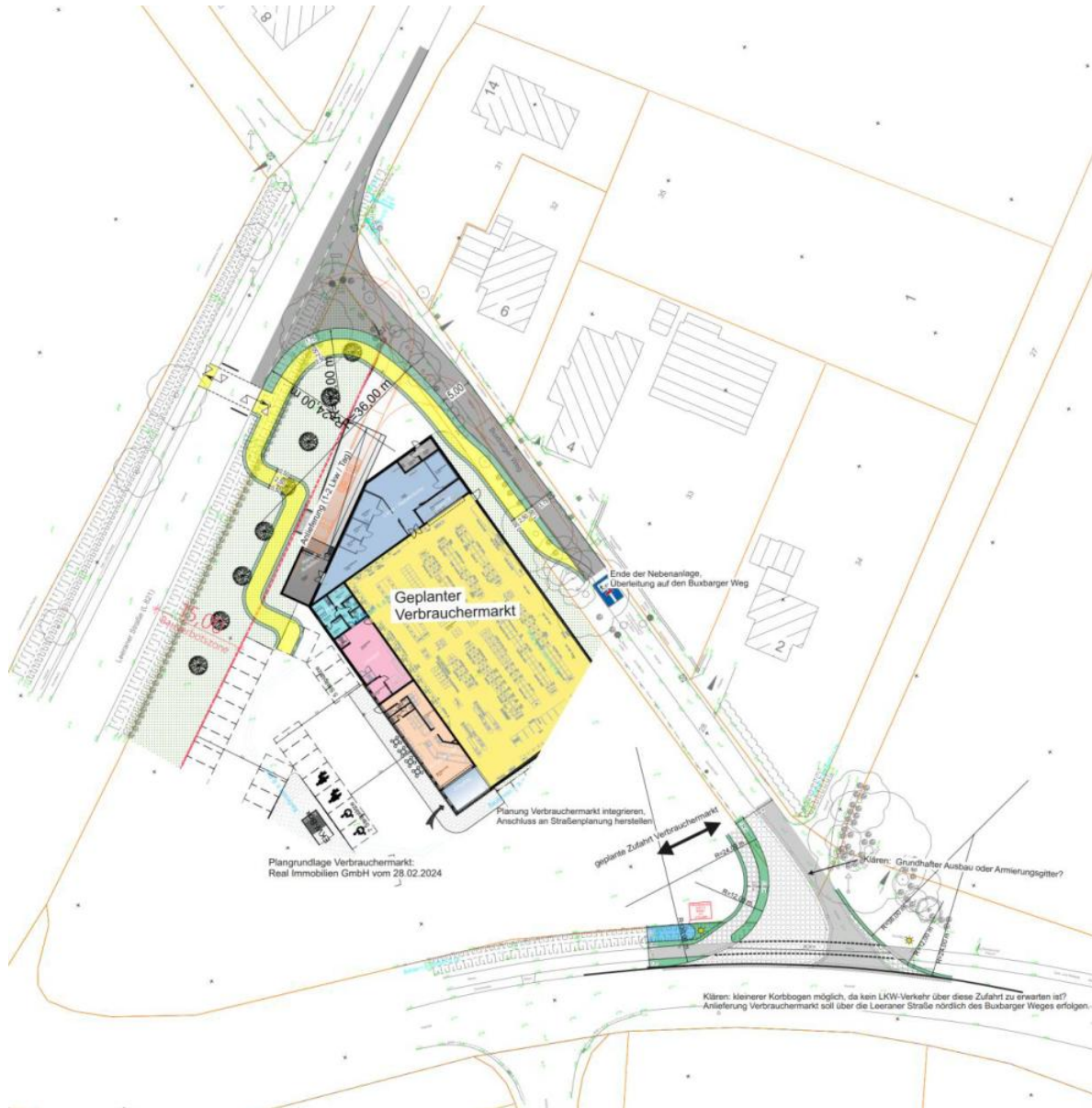


Abbildung 11: Ausbauplanung zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets (06/2024)<sup>9</sup>

Die verkehrliche Lösung erfolgte in enger Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV). Die erforderlichen Flächen für die verkehrlichen Maßnahmen werden durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

<sup>9</sup> IRS – Ingenieurbüro Roelcke, Schütter & Schwerdhelm PartG mbB (27.06.2024): Ausbauplanung - Errichtung eines Verbrauchermarktes in Filsum am Buxbarger Weg. Varel

### **Notwendige Einstellplätze**

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge der Planung durch den Eigentümer auf dem Plangebiet innerhalb der gekennzeichneten Fläche St1 nachzuweisen. Richtwerte hierzu liefern die Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO. Für Verkaufsstätten im Sinne des § 11 Abs 3 BauNVO wird je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Einstellplatz für PKW empfohlen. Die Gemeinde Filsum legt für das Plangebiet durch eine örtliche Bauvorschrift einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 17 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest.

Ausschlaggebend für die Vorschrift ist der Standort, der aufgrund des Zuschnitts und der begrenzten Flächenkapazitäten sowie der umliegenden Bauverbotszonen keine weiteren Flächen für Einstellplätze ermöglicht. Alternativ-Standorte für die Ansiedlung eines Nahversorgers stehen der Gemeinde nicht zu Verfügung. Aufgrund der dringenden Notwendigkeit einer zentralen Lebensmittelversorgung im Gemeindegebiet wird zugunsten einer positiven Entwicklung der Versorgungssituation und einer Realisierbarkeit eines Lebensmitteleinzelhandels mit standortgerechter Verkaufsfläche vom üblicherweise angenommenen mittleren Stellplatzschlüssel abgewichen. Mit Anwendung des festgesetzten Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz pro 17 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssen jedoch rund 70 Stellplätze nachgewiesen werden. Damit liegt die Anzahl der Stellplätze über dem geforderten Mindestmaß nach § 47 NBauO. Als Ergänzung und zur Kompensation an hochfrequentierten Tagen können weitere (nicht notwendige Stellplätze) auf dem Grundstück realisiert werden. Diese dienen bei Bedarf dazu den aufkommenden Mehrverkehr hinreichend abzufangen. Die dafür festgesetzte Fläche St2 befindet sich innerhalb der mit dem Landkreis abgestimmten Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K 74 (Deterner Straße). Die sich darin befindenden Stellplätze können daher nicht in den Stellplatzschlüssel einbezogen werden.

### **ÖPNV**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Filsum A bzw. Ammersum“ befindet sich 275 m westlich vom Plangebiet entfernt an der Landesstraße L 821 (Leeraner Straße). Sie wird tagsüber regelmäßig durch die folgenden Buslinien angefahren:

- 623 (zwischen Leer ZOB und Augustfehn)
- 638 (zwischen Hesel und Hollen)
- 692 (von Detern über Leer nach Veenhusen)

### **Alternative Fortbewegungsmittel**

In der Gemeinde Filsum gibt es keine Car-Sharing Angebote. Die nächstgelegene Ladesäule für E-Fahrzeuge befindet sich 5,5 km nordöstlich vom Plangebiet im Ort Selverderfeld. Weitere Lademöglichkeiten befinden sich in der Stadt Leer oder in den umliegenden Gemeinden und Ortschaften.

## **4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

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) ein „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 der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (HQ<sub>extrem</sub>) liegt. Als Risikogewässer wird die westlich verlaufende Tideems genannt.

Nach § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortskerns der Gemeinde Filsum. Innerhalb des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe nordwestlich sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen. Zudem ist eine bauliche Fortentwicklung der nördlich sowie südlich gelegenen Flächen beabsichtigt, sodass sich das Plangebiet künftig innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden wird.

Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung ist eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Gemäß § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Die Gemeinde Filsum geht davon aus, dass Belange der Raumordnung und des Hochwasserschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Auf Genehmigungsebene wird sichergestellt, dass das Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

#### **4.12 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

Um eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen in Plangebiet zu sichern, sind in den Bauverbotszonen zur Landesstraße L 821 (Leeraner Straße) und in Teilen zur Kreisstraße K 74 (Deterner Straße) private Grünflächen festgesetzt, die entsprechend durch den Vorhabenträger hergestellt und Instand gehalten werden müssen. Von weiteren Festsetzungen wird aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung und der geringen Flächengröße des Plangebietes abgesehen. Die Gemeinde Filsum räumt der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle den Vorrang ein.

#### **4.13 Bodenschutz- 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. 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).

Aus Sicht der Samtgemeinde Jümme ist es aufgrund der verkehrlichen Lage und der damit einhergehenden Vorbelastung des Plangebiets gerechtfertigt, den Belang der Schaffung eines zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes zur Schließung der bestehenden Versorgungslücke auf landwirtschaftlich genutzten Flächen höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine verbrauchernahe Versorgungsstruktur in der Gemeinde Filsum bedeuten würde. Aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsabsichten auf den angrenzenden Flächen nördlich und südlich des Plangebietes wird das Plangebiet perspektivisch innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches liegen. Eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes könnte dann künftig zu unerwünschten Wechselwirkungen mit der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich führen.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (Stand 10.04.2024) und dem Landkreis Leer sind im Plangebiet keine Suchräume für schutzwürdigen und sulfatsaure Böden bekannt (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

#### **4.14 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der



Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizsystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten fortan verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO Abs. 1 sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird.

Des Weiteren ist gemäß § 32a Abs. 3 Satz 1 bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Dies gilt entsprechend für Baumaßnahmen deren Bauantrag, deren Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder deren Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird. Damit sind die Anforderungen an den Klimaschutz gesetzlich bereits vorbereitet und es bedarf im Anbetracht der vorgesehenen Nutzung keiner weiteren Festsetzungen.

Zum Schutz der vorhandenen Gräben entlang der Deterner Straße sowie der Leeraner Straße wird innerhalb der Bauverbotszone in den nicht durch Stellplätze überplanten Bereichen eine private Grünfläche festgesetzt. Entlang der Leeraner Straße gilt ebenfalls ein Anpflanzgebot mit standortgerechten Sträuchern sowie einer Baumreihe mit standortgerechten Bäumen. Auf der übrigen privaten Grünfläche entlang der Deterner Straße ist eine geeignete artenreiche Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Außerdem wird an der Ostfassade mittels örtlicher Bauvorschrift eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Neben der visuellen Verbesserung der Gebäudefront zur angrenzenden Wohnbebauung hat eine flächige Fassadenbegrünung auch einen dämmenden Effekt auf das Gebäude selbst. Der Klimatisierungs- und Wärmebedarf im Gebäude reduziert sich und es kann Energie eingespart werden.

Die getroffenen Festsetzungen dienen sowohl dem Natur- und Artenschutz als auch dem Klimaschutz, da nicht versiegelte Fläche erhalten und aufgewertet wird. Ebenso leistet die Fassadenbegrünung einen Beitrag zur Klimaanpassung. Einer übermäßigen Überhitzung durch großflächig versiegelte Parkplatzflächen kann damit entgegengewirkt werden.

## 5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Samtgemeinde Jümme führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind 3 privaten Stellungnahmen eingegangen.

#### Einwender 1

*Es wird angemerkt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe das ortsübliche Maß der Bebauung übersteigt. Eine Absenkung der zulässigen Gebäudehöhe wird angeregt.*

Der Anregung kommt die Gemeinde durch eine Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nach. Es werden nunmehr 7,50 m festgesetzt.

*Außerdem wird der Wunsch einer Einfriedung entlang des Buxbarger Weges durch eine standortheimische Hecke geäußert.*

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da aufgrund der geänderten Lage des Vorhabens nicht ausreichend Flächenkapazitäten vorhanden sind. Es wird stattdessen eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die eine Fassadenbegrünung zum Buxbarger Weg vorschreibt, um den Belangen der Anwohner Rechnung zu tragen.

*Es wird der Erhalt der Bestandsbäume entlang des Buxbarger Weges angeregt.*

Die Gemeinde räumt der Sicherung der Nahversorgung im Grundzentrum Filsum ein hohes Gewicht ein und nimmt daher den Verlust von Bäumen im Einmündungsbereich in Kauf. Der Verlust der Bäume ist an anderer Stelle entsprechend zu kompensieren.

*Außerdem wird auf das Vorkommen von Maulwürfen innerhalb des Planungsgebietes verwiesen.*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Maulwürfe sind weder hinsichtlich des Artenschutzes noch bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Von weiteren Untersuchungen kann daher abgesehen werden.

*Auch die Errichtung einer Fußgängerampel zur Querung der Leeraner Straße (L 821) wird aufgrund der hohen Geschwindigkeit angeregt.*

In Abstimmung mit Vertretern der Straßenbaulastträger und der Vorlage mehrerer Alternativen wird eine Querungsstelle in der *Leeraner Straße (L 821)* eingerichtet und durch eine Fußgängerlichtsignalanlage gesichert. Die Querungsstelle wird westlich des Buxbarger Weges angeordnet und ermöglicht für die Anlieger eine sichere Querung. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.10.

*Zudem werden Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Bereich der drei Verkehrsknotenpunkte geäußert.*

Durch eine Neuordnung der baulichen Anlagen im Plangebiet hat sich die An- und Abfahrtssituation geändert. Die Andienung erfolgt sodann von der Leeraner Straße (L 821) und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der Deterner Straße (K 74). Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert. Der Durchgangsverkehr am Buxbarger Weg wird wie bisher durch Straßenpoller vermieden.

*Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass sich im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Deterner Straße (K 74)/ Buxbarger Weg im Laufe der Jahre ein Kolk- bzw. Sumpfbereich gebildet habe.*

Die Hinweise zur örtlichen Situation werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen und bei Bedarf zu berücksichtigen.

*Abschließend wird angeregt die Schallquellen der Wärmepumpe und des Gaskühlers sind näher zu untersuchen.*

Eine weitergehende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **Einwender 2**

*Es wird aufgrund der Zufahrt des Verbrauchermarktes über den Buxbarger Weg eine Lärmbelästigung und ein Gefahrenbereich für Fuß- und Radverkehr befürchtet. Als Alternative wird eine Zufahrt gegenüber der Straße „An der Bahn“ vorgeschlagen.*

Durch eine Neuordnung der baulichen Anlagen im Plangebiet hat sich die An- und Abfahrtssituation geändert. Die Andienung erfolgt sodann von der Leeraner Straße (L 821) und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der Deterner Straße (K 74). Hierdurch werden die Stellplatzverkehre auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert sowie der Andienungsverkehr separiert und damit das Gefahrenpotenzial gesenkt. Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert. Der Durchgangsverkehr am Buxbarger Weg wird wie bisher durch Straßenpoller vermieden.

Laut des vorliegenden Schallschutzgutachtens ist unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand parallel zum Buxbarger Weg auf dem Grundstück des Einwenders keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte zu erwarten. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.

Eine Zufahrt gegenüber der Straße An der Bahn ist nicht zulässig, da Ein- und Ausfahrten von der Kreisstraße außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt nicht zulässig sind.

*Auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h auf der Deterner Straße wird angeregt.*

Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h nicht möglich.

*Zudem wird der Wunsch einer Einfriedung entlang des Buxbarger Weges durch eine vogel- und insektenfreundliche hohe lebende Hecke geäußert.*

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da aufgrund der geänderten Lage des Vorhabens nicht ausreichend Flächenkapazitäten vorhanden sind. Es wird stattdessen eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die eine Fassadenbegrünung zum Buxbarger Weg vorschreibt, um den Belangen der Anwohner Rechnung zu tragen.

*Es wird außerdem angebracht, dass aufgrund der Höhlungen im alten Baumbestand am Buxbarger Weg Vorkommen von Fledermaustagesquartieren nicht gänzlich auszuschließen sind.*

Die Bäume randlich zum Grundstück des Vorhabens wurden zwischenzeitlich gefällt. Es erfolgte vor der Fällung eine Untersuchung der Bäume auf Fledermäuse und Höhlenbrüter.

Zusätzlich wird der Wunsch geäußert, die Bestandsbäume am Buxbarger Weg zu erhalten.

Dem Wunsch wird nicht nachgegeben, denn die Gemeinde räumt der Sicherung der Nahversorgung im Grundzentrum Filsum ein hohes Gewicht ein und nimmt daher den Verlust von Bäumen im Einmündungsbereich in Kauf. Der Verlust der Bäume wird an anderer Stelle kompensiert.

*Auch hier wird angeregt die Schallquellen der Wärmepumpe und des Gaskühlers sind näher zu untersuchen.*

Eine weitergehende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

*Außerdem wird angeregt die Höhe des Verbrauchermarktes so gering wie möglich zu halten, um eine Verschattung der anliegenden Wohngebäude zu vermeiden.*

Um der Anregung zu folgen, wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 7,50 m abgesenkt.

*Es wird außerdem der Wunsch geäußert die Betonpflanzringe zur Absperrung des Buxbarger Weges für Durchgangsverkehr zu erhalten.*

Dem wird nachgegeben. Die Sperrung bleibt erhalten und wird ggf. geringfügig verschoben.

*Abschließend wird eine Verbesserung der Entwässerung am Buxbarger Weg angeregt.*

Für das Planvorhaben wurde vom Büro Born und Ermel ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen.

### **Einwender 3**

*Es wird angemerkt, dass die festgesetzten Gebäude das ortsübliche Maß der Bebauung übersteigen. Eine Absenkung der zulässigen Gebäudehöhe wird angeregt.*

Der Anregung kommt die Gemeinde durch eine Reduzierung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nach. Es werden nunmehr 7,50 m festgesetzt.

*Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass sich wiederholtes Wasser auf dem Grundstück des geplanten Verbrauchermarktes sammelt.*

Der Hinweis wird beachtet. Für das Planvorhaben wurde vom Büro Born und Ermel ein Entwässerungskonzept vorgelegt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.9.

*Durch die hinzukommenden Verkehre wird ein Verlust der Wohnqualität für die Anwohnenden befürchtet und das Aufkommen von Staus in den Kreuzungsbereichen.*

Um die Bedenken auszuräumen, wurde zum einen ein Verkehrsgutachten zur Beurteilung der Mehrbelastung durch den hinzukommenden Verkehr erstellt. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens bleibt der Knotenpunkt Leeraner Straße (L 821)/ Deterner Straße (K 74) ausreichend leistungsfähig. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.10.

Durch eine Neuordnung der baulichen Anlagen im Plangebiet hat sich die An- und Abfahrtsituation geändert. Die Andienung erfolgt sodann von der Leeraner Straße (L 821) und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der Deterner Straße (K 74). Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert.

Und zu anderen ist im Schallschutzgutachten angemerkt, dass eine Überschreitung der betrachtungsrelevanten Kenngrößen durch die aufkommende verkehrliche Belastung nicht anzunehmen

ist. Auch eine Beeinträchtigung durch den entstehenden Gewerbelärm kann unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) ausgeschlossen werden. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.

*Hinzukommend wird eine Belästigung durch die im Plangebiet entstehenden Emissionen befürchtet.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde räumt der Sicherung der Nahversorgung im Grundzentrum Filsum ein hohes Gewicht ein und nimmt die Erhöhung der Immissionen an diesem Standort in Kauf. Durch ein Lärmschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass es zu keinen unzulässigen Immissionen kommt. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen durch Müll werden bei der Objektplanung entsprechende Maßnahmen getroffen. Dieses ist auch im Sinne des künftigen Betreibers.

*Auch hier wird auf das Vorkommen von Maulwürfen innerhalb des Planungsgebietes verwiesen.*

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Maulwürfe sind weder hinsichtlich des Artenschutzes noch bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Von weiteren Untersuchungen kann daher abgesehen werden.

*Abschließend wird eine mangelnde Löschwasserversorgung befürchtet.*

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Eine Versorgungssicherheit ist in jedem Fall zu gewährleisten. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.8.

## **5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind 24 Stellungnahmen eingegangen. Darunter 13 ohne Anregungen und Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen und Hinweise der jeweiligen Träger öffentlicher Belange aufgeführt und abgewogen.

### **Landkreis Leer**

#### **Naturschutz**

*Es erfolgt der Hinweis, dass laut Vorentwurf der Begründung zu prüfen sei, ob die südlich angrenzende Wallhecke vollständig erhalten werden kann, wenn eine verkehrliche Veränderung des Knotenpunktes Deterner Straße (K 74)/ Buxbarger Weg erfolgen wird. Die Untere Naturschutzbehörde verweist hierzu zudem auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer in dem das Plangebiet innerhalb eines Bereichs zur Sicherung von Wallheckengebieten liegt.*

Die Wallhecke bleibt erhalten. Die Begründung wurde angepasst. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.5.

*Zudem wird darauf verwiesen, dass die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern sind:*

- *Verwendung einer Regiosaatgutmischung*
- *Teile der genannten Laubbaumarten werden vom Landkreis Leer nicht als einheimisch anerkannt*

Die Anmerkungen wurden beachtet und die textlichen Festsetzungen danach angepasst.



*Um den Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG nachzukommen, ist bei geplanten Rodungen der Altbäume entlang des Buxbarger Wegs eine Überprüfung auf Fledermäuse und Höhlenbrüter (Avifauna) dringend erforderlich.*

Die Bäume wurden zwischenzeitlich gefällt und vor der Fällung dahingehend überprüft. Die Anregung wurde demnach berücksichtigt.

*Außerdem regt die Untere Naturschutzbehörde an erforderliche Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren mit ihr abzustimmen.*

Der Anregung wurde gefolgt. Ein Nachweis über die Abstimmung über die Kompensation ist erfolgt.

#### Raumordnung

*Es erfolgt der Hinweis in der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB auch die vorliegende raumordnerische Beurteilung des Landkreises aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit ebenfalls als Anhang der Begründung auszulegen.*

Die Anregung wurde berücksichtigt, die raumordnerische Beurteilung wird mit der Entwurfsfassung ausgelegt.

*Zusätzlich wurde auf Unstimmigkeiten bezüglich der festgesetzten zulässigen Verkaufsflächenzahlen hingewiesen.*

Die Planunterlagen wurden dahingehend harmonisiert. Es wird eine Gesamtfläche von 1.150 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter festgesetzt, davon 80 m<sup>2</sup> für einen Backshop.

*Ebenso wird angemerkt, dass die raumordnerische Verträglichkeit lediglich für einen Lebensmitteldiscounter geprüft wurde und demnach die Zweckbestimmung entsprechend zu wählen sei. In diesem Kontext wird auch angeregt, in den textlichen Festlegungen die zulässigen Sortimente aufzulisten sowie den maximalen Anteil der Randsortimente zu regeln.*

Den Anregungen wurde gefolgt und die Festsetzung dahingehend geändert. Als Zweckbestimmung wird „Lebensmitteldiscounter“ und als Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegemittel, Papier, Zeitungen Zeitschriften, Schnittblumen, Aktionswaren“ festgesetzt. Die Randsortimente werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

#### Wasserbehörde

*Es erfolgt der Hinweis, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung nachzuweisen ist.*

Ein Entwässerungskonzept wurde im August 2023 von dem Büro Born und Ermel erstellt und im Mai 2024 aufgrund der geänderten Lage des Vorhabens aktualisiert. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Die Entwurfsunterlagen werden um das Entwässerungskonzept ergänzt, siehe hierzu Kapitel 4.9.

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage zu gewährleisten ist.*

Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde Filsum wird ausreichend Kapazitäten sichern.

#### Straßenverkehrsbehörde

*Die Straßenverkehrsbehörde regt an eine sichere Überquerungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr an geeigneter Stelle der Leeaner Straße (L 821) zu schaffen. Hierzu sollte eine Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaulastträgern erfolgen.*

In Abstimmung mit Vertretern der Straßenbaulastträger und der Vorlage mehrerer Alternativen wird eine Querungsstelle in der L 821 eingerichtet und durch eine Fußgängerlichtsignalanlage gesichert. Weitere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.10.

*Weiterhin wird angemerkt, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Knotenpunkt Leeraner Straße/ Buxbarger Weg als bedenklich eingestuft wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird deshalb aus polizeilicher, straßenbaulicher und verkehrsbehördlicher Sicht die Erschließung des Verbrauchermarktes durch den Kfz-Verkehr ausschließlich aus südlicher Richtung über die Deterner Straße (K 74) und den Buxbarger Weg befürwortet.*

Die Position des Verbrauchermarktes auf dem Grundstück wurde geändert, sodass die Andienung künftig von der Leeraner Straße (L 821) und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden über den Knotenpunkt mit der Deterner Straße (K 74) erfolgt. Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert. Weitere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.10.

#### Straßen- und Tiefbauamt

*Es wird angemerkt, dass die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes dem künftigen Anliefer- und Kundenverkehr unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven baulich anzupassen ist. Die Anpassung hat in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen.*

Eine Ausbauplanung wird durch ein Fachbüro erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Süden und Nordosten um die erforderlichen Ausbauflächen erweitert. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.10.

*Zudem wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Sichtfelder an den Einmündungsbereichen Leeraner Straße (L 821)/ Deterner Straße (K 74) und Deterner Straße (K 74)/ Buxbarger Weg einzuhalten und dauerhaft zu garantieren sind.*

Der Hinweis wurde beachtet und die Planzeichnung im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

*Ebenso wird angemerkt, dass der Standort des Werbepylons im Einmündungsbereich der Leeraner Straße (L 821)/ Deterner Straße (K 74) außerhalb der Bauverbotszone vorzusehen ist.*

Dem Hinweis wurde gefolgt. Werbepylone werden in der Bauverbotszone ausgeschlossen. Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt.

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sofern das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser über das vorhandene Kanal- und Grabennetz abgeleitet wird, vor Maßnahmenbeginn hydraulisch zu überprüfen ist, ob dieses anfallende Niederschlagswasser durch das vorhandene Kanalnetz aufgenommen werden kann.*

Es erfolgte eine Überprüfung im Rahmen der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.9.

#### Denkmalschutz

*Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Bodendenkmalpflegerische Bedenken können hingegen aufgrund einer benachbarten mesolithischen Fundstelle nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Prospektionen für das Plangebiet vorzusehen.*

Die notwendigen Prospektionen sind vor Baubeginn vorzunehmen. Dies ist Teil der Genehmigungsplanung.

### Planungsrecht

*Hinsichtlich der Festsetzung der Verkaufsflächen wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 03. April 2008 - 4 CN 3.07) baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkungen mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig sind.*

Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst. Es erfolgt eine Festsetzung der Verkaufsflächenzahl bezogen auf die Baugrundstücksfläche.

### Immissionsschutz

*Die Fachbehörde bewertet die vorgelegte schalltechnische Stellungnahme als nachvollziehbar.*

Das Lärmschutzgutachten wurde aufgrund der geänderten Stellung der baulichen Anlagen und der Lärmquellen sowie der geänderten Zu- und Abfahrtsituation neu gefasst. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2.

### EWE Netz GmbH

*Es wird darauf verwiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand zu wahren ist. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung werden nicht geäußert. Es erfolgen allgemeine Hinweise, die in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.*

Die Lage der Leitung wurde mittels einer Leitungsauskunft erfragt und in die Planungsunterlagen eingestellt.

### Vodafone GmbH

*Zum Ausbau der Telekommunikationslinien sind eine Anfrage bei der Vodafone GmbH und die Einreichung entsprechender Unterlagen zum Vorhaben notwendig. Hierauf verweist die Vodafone GmbH.*

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger übermittelt. Die Anfrage mit entsprechenden Unterlagen hat im Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

### Sielacht Stickhausen

*Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung bestehen nicht. Das Erfordernis einer Rückhaltung des Oberflächenwassers scheint erforderlich, daher wird um die Vorlage eines Entwässerungskonzept gebeten.*

Ein Entwässerungskonzept wurde vom Büro Born und Ermel erstellt. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.9.

### Ostfriesische Landschaft

*Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Sofern bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale zu Tage treten, ist dies der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.*

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen enthalten bereits den entsprechenden Hinweis zu Bodenfunden.

### **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)**

*Durch die Lage des Einzelhandelsstandortes auf der Südseite der Landesstraße werden künftig Querungen durch Fuß- und Radverkehr aus den umliegenden nördlichen Wohngebieten erwartet. Die NLStBV macht deutlich, dass sie dem Standort für den Verbrauchermarkt nur zustimmt, wenn auch die verkehrlichen Belange und hier insbesondere die der querenden Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt werden.*

Eine Abstimmung mit Vertretern des Landkreises erfolgte am 11.12.2023. Es wird eine Querungsmöglichkeit im Bereich der Einmündung des Buxbarger Wegs in die Leeraner Straße (L 821) hergestellt. Das Büro IR-S hat eine ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten erstellen sowie zur weiteren Abstimmung mit den Vertretern des Straßenbaulastträgers mehrere Alternativen zur verkehrlichen Lösung des Knotenpunkts Leeraner Straße (L 821)/ Buxbarger Weg vorgelegt.

Im Ergebnis wird die fußläufige Querung der Landesstraße durch eine Fußgängerlichtsignalanlage ermöglicht. Der Fuß- und Radweg wird in Richtung Westen verlängert. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.10.

*Zusätzlich erfolgt der Hinweis, dass Anpflanzungen entlang der Landesstraße grundsätzlich möglich sind, sofern die erforderlichen Sichtfelder freigehalten werden und die Grabenunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.*

Der Hinweis ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

*Abschließend wird angemerkt, dass die verkehrliche Erschließung des Marktes künftig über den Knotenpunkt Leeraner Straße/ Deterner Straße geleitet werden soll, da dieser aufgrund der Linksabbiegespur bereits baulich darauf ausgelegt ist.*

Im weiteren Planungsverlauf wurde die Position des Marktes und die Anordnung der Stellplätze dahingehend angepasst, dass künftig die Andienung von der Leeraner Straße (L 821) und die Zufahrt zur Erschließung der Stellplatzflächen im Süden von der Deterner Straße (K 74) erfolgt. Die geänderte Erschließung wurde mit den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt und akzeptiert. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.10.

### **Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)**

*Wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden nicht erwartet, sofern ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept vorgelegt wird. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.*

Ein Entwässerungskonzept wurde vom Büro Born und Ermel erstellt. Die Entwässerung erfolgt durch Überflutungsflächen und unterirdische Rigolen. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.9.

### **Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN)**

*Das LGLN weist darauf hin, dass die Plangrundlage nicht vom Katasteramt angefertigt wurde und daher nicht beurteilt werden kann, ob diese geometrisch einwandfrei ist. Eine vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung wird daher versagt.*

Der Hinweis wird beachtet. Die Planunterlage wurde vom Büro Hattermann angefertigt. Die Quelle auf der Planzeichnung wurde korrigiert.

### **LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst**

*Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder zur Gefahrenerforschung nicht vollständig ausgewertet wurden. Daher wird eine Luftbildauswertung empfohlen.*

Die Gemeinde kommt der Empfehlung nach und beantragt eine Luftbildauswertung. Das Ergebnis wird im weiteren Verfahren in die Begründung eingestellt.

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)**

Die allgemeinen Hinweise zu den Baugrundverhältnissen und zur Untersuchung des Baugrundes wurden zur Kenntnis genommen und sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**

*Aufgrund der Lage eines landwirtschaftlichen Betriebs in unmittelbarer Nähe kann die Landwirtschaftskammer etwaige Geruchsmissionen auf das Plangebiet nicht ausschließen und empfiehlt daher ein Gutachten zur Untersuchung der Geruchsvorbelastung.*

Die Gemeinde kommt dieser Empfehlung nach und hat die Landwirtschaftskammer mit einem Geruchsgutachten beauftragt. Der Schutzanspruch der hier künftig Beschäftigten kann sicher eingehalten werden. Der zulässige Richtwert der TA-Luft wird deutlich unterschritten. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 4.2.

*Zudem erfolgt der Hinweis, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten auch weiterhin gewährleistet werden müssen.*

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Begründung aufgenommen.

## **5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **5.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

# **6 Inhalte der Planung**

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird gemäß §11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt. Darin sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 0,2051 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (= maximal 1.150 m<sup>2</sup>) und mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegemittel, Papier, Zeitungen Zeitschriften, Schnittblumen, Aktionswaren“, davon jeweils maximal 0,0142 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche (= maximal 80 m<sup>2</sup>) für Backshop inkl. Sitzflächen. Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.



- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung sowie Räume für externe Dienstleistungen,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Bebauungsplans mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischer Anlagen und Wasser sowie zur Abteilung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf 7,50 m begrenzt. Untere Begrenzung ist die Oberkante der Straße „Buxbarger Weg“ (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut). Ausnahmen gelten bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem. Hier ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

Zudem ist eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an dem vorliegenden Planvorhaben. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens ist eine davon abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig.

### Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszonen entlang der Kreisstraße K 74 (Deterner Straße) und der Landesstraße L 821 (Leeraner Straße) sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die gekennzeichnete Stellplatzfläche St2. Hier sind in Abstimmung mit dem Landkreis Leer baurechtlich nicht notwendige Stellplätze zulässig. Werbeanlagen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zulässig. Werbepylone innerhalb der Bauverbotszone sind jedoch ausgeschlossen.

## 6.4 Flächen für Stellplätze

Die gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO baurechtlich notwendigen Einstellplätze für PKW sind innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzfläche St1 nachzuweisen. Weitere baurechtlich nicht notwendige Stellplätze sind innerhalb der Stellplatzfläche St2 zulässig.

## 6.5 Straßenverkehrsfläche

Um den Ausbau des Buxbarger Wegs planungsrechtlich zu sichern, wird hier entsprechend eine öffentliche Verkehrsfläche gemäß der vorliegenden Ausbauplanung des Ingenieurbüros Roelcke, Schütter & Schwerdhelm PartG mbB (IRS) festgesetzt. Zudem wird zur fußläufigen Erschließung des Marktes ausgehend von der Querungshilfe im Bereich der Leeraner Straße (L 821) ein Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Gehölzarten der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Gehölzen erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von 1,5 m. Großkronige Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die übrige private Grünfläche am westlichen Plangebietsrand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften die Anzahl der notwendigen Einstellplätze erlassen. Die Gemeinde Filsum legt für das Plangebiet einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 17 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. Ausschlaggebend für die Festsetzung ist die besondere örtliche Lage und der Zuschnitt des Plangebietes sowie die dringende Notwendigkeit einer zentralen Lebensmittelversorgung im Gemeindegebiet aufgrund einer bisher defizitären Situation (zur weiteren Begründung siehe Kapitel 4.10).

Zudem wird zur Eingrünung entlang der Ostfassade des Verbrauchermarktes mittels örtlicher Bauvorschrift eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben, um die Gebäudeansicht zur angrenzenden Wohnbebauung aufzuwerten.

## 8 Ergänzende Angaben

### 8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 8.985 m<sup>2</sup> auf.

|  |  |
|--|--|
| Sonstiges Sondergebiet<br>Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscounter          | 5.606 m <sup>2</sup>                       |
| Öffentliche Verkehrsfläche   | 1.900 m <sup>2</sup>                       |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>Zweckbestimmung: Fuß-/ Radweg | 122 m <sup>2</sup>                         |
| Private Grünfläche<br>davon mit Anpflanzgebot                              | 1.357 m <sup>2</sup><br>942 m <sup>2</sup> |

## 8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ beigelegt.

Filsum, den

---

Der Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 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 Filsum stellt den Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ auf, um die Ansiedlung eines Netto-Marktes planrechtlich abzusichern. Der Geltungsbereich umfasst 8.985 m<sup>2</sup>.

Es sind folgende Flächenausweisungen vorgesehen:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ | 5.606 m <sup>2</sup> |
| - Öffentliche Verkehrsfläche  | 2.022 m <sup>2</sup> |
| - Private Grünfläche  | 1.357 m <sup>2</sup> |
| davon mit Anpflanzgebot   | 942 m <sup>2</sup>   |
| davon mit artenreicher Ansaat                                       | 415 m <sup>2</sup>   |

Ergänzend wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

#### 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]*

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Filsum, grenzt jedoch unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an. Nördlich angrenzend ist zudem ein neues Wohngebiet in Planung,

ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung wurde bereits gefasst. Für die südlich angrenzende Freifläche ist eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen. Demnach wird sich das Plangebiet künftig innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden.

*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]*

Bei der Neuplanung handelt es sich um die Ausweisung einer Versorgungseinrichtung. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärm- und Geruchsmissionen) werden bei der Planung berücksichtigt.

*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]*

Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch die Planung 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]*

Unmittelbar angrenzend ist kein FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Magerwiese bei Potshausen“ (2711-331) befindet sich ca. 4,1 km südlich und das FFH-Gebiet „Holtgast“ (2712-331) ca. 5,2 km östlich des Plangebietes. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet bekannt und nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die NATURA 2000-Gebiete oder Veränderungen der Habitatbedingungen werden nicht prognostiziert.

*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)*

Die Planung nimmt unversiegelte Freifläche in Anspruch, es handelt sich überwiegend um intensive Grünlandnutzung mit randlichen Gehölz- und Grabenstrukturen. Die Erschließung ist durch die Lage an der L 821, der K 74 und dem Buxbarger Weg gesichert.

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

Die Planung nimmt landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch. Es werden keine als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen beansprucht.

*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]*



Im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen vorgesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Die Anforderungen an den Klimaschutz sind gesetzlich bereits vorbereitet und es bedarf im Anbetracht der vorgesehenen Nutzung keinen weiteren Festsetzungen.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung NBauO gelten fortan verstärkte Maßnahmen zum Klimaschutz. Gemäß § 32a NBauO Abs. 1 sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Dieses gilt für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird.

Des Weiteren ist gemäß § 32a Abs. 3 Satz 1 bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Dies gilt entsprechend für Baumaßnahmen deren Bauantrag, deren Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder deren Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt 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. 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 dem Grünland mit randlichen Grabenstrukturen und Gehölzbeständen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes lässt sich im Bereich neu versiegelter Fläche i. d. R. nicht im gleichen Maß aufrechterhalten wie in der landwirtschaftlich genutzten Landschaft.

Nach Maßgaben der Eingriffsregelung wird ein externer Ausgleich für die Neuversiegelung der Freifläche und Inanspruchnahme der Biotoptypen notwendig, s. Kap. 2.3.2.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG „Holtgast“ (NSG WE 00080) ca. 5,2 km östlich des Plangebietes und das NSG „Magerwiese bei Potshausen“ (NSG WE 00116) ca. 4,1 km südlich<sup>10</sup>. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Filsumer Moor“ (LSG LER 00017) liegt ca. 2,2 km nordöstlich des Plangebietes.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind relevante Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

---

<sup>10</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Schutzgebiete NNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff Februar 2023.

Bei den Feldhecken südlich angrenzend an das Plangebiet handelt es sich gemäß den Geodaten des Landkreis Leer um Wallhecken. Diese gelten als Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG.

### **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]*

Es ist davon auszugehen, dass bei bestimmungsgemäßem Gebrauch und Nutzung der hinzukommenden gewerblichen Tätigkeiten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nachbarschaften verursacht werden.

Für das vorliegende Planvorhaben wurde ein Lärmgutachten erstellt. Aus gutachterlicher Sicht bestehen bzgl. des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegenüber des vorliegenden Planvorhabens zur Errichtung eines Verbrauchermarktes.

Zur Prüfung möglicher Geruchsmissionen durch umliegenden landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, wurde eine Geruchsgutachten erstellt. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet der Schutzanspruch der künftig Beschäftigten vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen sicher eingehalten werden kann.

### **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]*

Mit der Planung werden Flächeninanspruchnahme sowie Neuversiegelung festgesetzt. Der Boden wird in seinen natürlichen Funktionen erheblich beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zu kompensieren.

### **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]*

Randlich angrenzend an das Plangebiet bestehen Straßenseitengräben. Der nördliche Graben für die Erschließung am Buxbarger Weg über einen kurzen Abschnitt verrohrt; hier wird auf das wasserrechtliche Verfahren verwiesen. Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherstellen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist eine generelle Versickerung vor Ort nicht möglich. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird daher als abgedichtete Rigole ausgebildet, und ist südlich vom Netto-Markt verortet. Das anfallende Oberflächenwasser wird anschließend einem zentralen Drosselbauwerk zugeführt und in den südlich gelegenen Straßenseitengräben „Fahnkenschloot“ der K 74 eingeleitet.

## **Landschaftsplanung**

Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Leer (2021), ist das Plangebiet in der Karte 5 mit dem Zielkonzept einer „Sicherung von Wallheckengebieten“ und einer „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“ dargestellt. Die Planung steht diesen Zielen der Landschaftsplanung entgegen.

## **Umweltbezogene Ziele und Vorgaben der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (2006) liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Des Weiteren wird für die Gemeinde Filsum die Darstellung als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten verwendet.

### **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 im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind.<sup>11</sup> 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 besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (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

<sup>11</sup> 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.

§ 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG<sup>12</sup>: *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 sind<sup>13</sup>, 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**

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Potenzial für relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Freifläche dar. Es bestehen jedoch Altbaumbestände randlich des Plangebietes.

#### Vögel und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Innerhalb der Straßenparzelle des Buxbarger Weges und südlich angrenzend an das Plangebiet bestehen Altbäume. Zwei dieser Bäume, eine mehrstämmige Esche und eine Eiche, wurden in den Wintermonaten bereits gefällt. Vor der Fällung erfolgte eine Gehölzkontrolle<sup>14</sup> durch einen Fachgutachter, um die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s. o.) den streng geschützten gleichgestellt. Es ist von Vogelarten der Halboffenlandschaft auszugehen, die randlichen Gehölze sind als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten einzustufen. Insgesamt lassen sich aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der direkt angrenzenden stark befahrenen Straßen in erster Linie ökologisch wenig anspruchsvolle und häufige Arten der Siedlungsränder wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke im Plangebiet vermuten. Wiesenvogelarten des Offenlandes sind aufgrund der Siedlungsnähe und den strukturgebenden Bäumen und Hecken nicht zu erwarten.

<sup>12</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

<sup>13</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

<sup>14</sup> NWP (2024): Artenschutzrechtliche Kontrolle, Gemeinde Filsum, SG Jümme, B-Plan 22 „Neubau eines Einzelhandelsmarktes“

Die linearen Gehölzstrukturen und Gräben bieten mit dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Bei einer Baumkontrolle im Juni 2022 wurden bei den Birken am Buxbarger Weg kleinere Höhlen festgestellt. Größere Quartiere baumbewohnender Fledermausarten sind nicht zu erwarten. Die vorgefundenen Höhlungen und Spalten bieten Fledermäusen aber dennoch ein Quartierpotenzial. Hier wären Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere zu nennen.

Ein Vorkommen von Offenlandbrütern kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der angrenzenden Störwirkungen (Wohnbebauung) ausgeschlossen werden.

### Sonstige Artgruppen

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet sind, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

## **1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände**

### **Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Direkte Schädigungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern sind möglich, wenn im Zuge der Bauphase (Gehölzfällungen) besetzte Niststätten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen (Baufeldvorbereitung und Bauzeit außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 01. März und 30. September) lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte jedoch hinreichend sicher vermeiden. Gleiches gilt für mögliche Fledermaustagesquartiere.

Soweit die Baumaßnahmen während der Zeit vom 01.03. – 30.09. stattfinden müssen, ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, 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 entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog ist auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorzugehen.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen oder bei entsprechender Überprüfung der Gehölze bzw. Gebäude ist ein Verstoß gegen das Verletzungs- und Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

### **Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG)**

Der Verbotstatbestand umfasst erhebliche Störungen von Anhang IV-Tierarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert.

Vorkommen von stöempfindlichen Vogel- und Fledermausarten sind aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und umgeben von verkehrsreichen Straßen nicht zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung sind keine populationsrelevantem und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen zu erwarten.



### **Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchhorste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Bei den ungefährdeten und ökologisch nicht ausgesprochen anspruchsvollen Arten, die zudem ihre Nester jährlich neu bauen, wird gemäß RUNGE et al. (2010) davon ausgegangen, dass ein Ausweichen für diese Vorkommen generell möglich ist. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ähnliche Biotopstrukturen mit Grünland, Gräben und Gehölzbeständen, auf die die Arten ausweichen können. Eine Betroffenheit aktuell genutzter Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden (s. o.).

#### **Fazit**

Im Ergebnis der vorsorglichen Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sind grundsätzlich keine Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erkennbar, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

## **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 Ende Juni 2022 die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>15</sup> erfasst. Die nachfolgende Abbildung zeigt das Plangebiet in Überlagerung mit dem aktuellen Luftbild und den bestehenden Biotoptypen.

---

<sup>15</sup> Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.



Abbildung 12: Biotoptypenkarte

### **Derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet stellt sich als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) dar. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein nährstoffreicher Graben (FGR) mit artenreicher Böschungsvegetation, welche abschnittsweise kleinflächig in das Plangebiet hineinragt. In der Wegeparzelle des Buxbarger Weges (OVS) befinden sich Einzelbäume/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB; mehrstämmige Esche und Eiche) und Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA; Eichen, Birken, Obstbaumreihe). Der Weg wird teilweise gesäumt von artenarmem Scherrasen (GRA). Die älteren Bäume haben teilweise Löcher und kleinere Höhlungen; mehrere Vogelnistkästen wurden installiert. Zwei dieser Bäume, eine mehrstämmige Esche und eine Eiche, wurden in den Wintermonaten bereits gefällt. Vor der Fällung erfolgte eine Gehölzkontrolle<sup>16</sup> durch einen Fachgutachter, um die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

Bei den Feldhecken südlich angrenzend an das Plangebiet, im Übergang zur offenen Landschaft mit Grünland, handelt es sich gemäß den Geodaten des Landkreis Leer um Wallhecken. Diese gelten als Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Leeraner Straße (L 821; OVS), westlich die Deterner Straße (K 74) mit Radweg. Östlich besteht ein locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL) mit Ziergärten (PHZ).

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche als Intensivgrünland ist mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu rechnen. Es ist von Vogelarten der Halboffenlandschaft auszugehen, die randlichen Gehölze sind als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten einzustufen. Insgesamt lassen sich aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der direkt angrenzenden stark befahrenen Straßen in erster Linie ökologisch wenig anspruchsvolle und häufige Arten der Siedlungsränder wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke im Plangebiet vermuten. Wiesenvogelarten des Offenlandes sind aufgrund der Siedlungsnähe und den strukturgebenden Bäumen und Hecken nicht zu erwarten.

Die linearen Gehölzstrukturen und Gräben bieten mit dem damit einhergehenden Insektenangebot ein Nahrungshabitat für Fledermäuse. Bei einer Baumkontrolle im Juni 2022 wurden bei den Birken am Buxbarger Weg kleinere Höhlen festgestellt. Größere Quartiere baumbewohnender Fledermausarten sind nicht zu erwarten. Die vorgefundenen Höhlungen und Spalten bieten Fledermäusen aber dennoch ein Quartierpotenzial. Hier wären Tagesquartiere einzelner Tiere oder kleinen Gruppen und Paarungsquartiere zu nennen.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen, sodass mit wesentlichen Änderungen des derzeitigen Zustandes nicht zu rechnen ist.

#### **2.1.2 Fläche und Boden**

### **Derzeitiger Zustand**

Die Fläche stellt sich als unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche dar mit einem an der Grenze verlaufenden Graben und Gehölzen, welche die östlich angrenzende Straße säumen. Sie ist teilweise eingebettet in bestehende Siedlungsstrukturen.

---

<sup>16</sup> NWP (2024): Artenschutzrechtliche Kontrolle, Gemeinde Filsum, SG Jümme, B-Plan 22 „Neubau eines Einzelhandelsmarktes“



Als Bodentyp liegt größtenteils als „mittlere Pseudogley-Braunerde“ innerhalb der Bodenlandschaft „Lehmgebiete“ vor. Im westlichen Bereich liegt kleinflächig „mittlerer Pseudogley-Podsol“ vor sowie im östlichen Bereich „mittlere Gley-Podsol-Braunerde“. Die Bodenfruchtbarkeit wird als gering bis mittel bewertet. Im Plangebiet liegen keine schutzwürdigen Böden vor. Die Grundwasserneubildung liegt im zentralen Bereich zwischen >150 – 200 mm/a<sup>17</sup>.

Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

#### **2.1.3 Wasser**

##### **Derzeitiger Zustand**

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.<sup>18</sup> Oberflächengewässer sind in Form eines nährstoffreichen Grabens am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.<sup>19</sup>

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt im östlichen Bereich bei 6 dm und der mittlere Grundwassertiefstand bei 14 dm unter Geländeoberfläche<sup>20</sup>.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung sind Änderungen das Schutzgut Wasser betreffend nicht ersichtlich.

#### **2.1.4 Klima und Luft**

##### **Derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet ist durch die Nähe zur Nordsee geprägt. Kennzeichnend für den Übergang vom maritimen Klima zum kontinentalen Klima sind mäßig warme Sommer und vergleichsweise milde Winter, die jedoch durch häufige starke Winde geprägt sind. Es herrschen meist eine hohe Luftfeuchtigkeit und gute Luftaustauschbedingungen vor.

Für großflächig überbaute bzw. versiegelte Gebiete, wie der Bereich des Vorhabens, sind höhere Temperaturen und eine geringere nächtliche Abkühlung in strahlungsreichen Zeiten sowie eine niedrigere Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeit aufgeführt.

Die Durchschnittstemperatur beträgt im Jahr ca. 8°C. Die Niederschläge betragen im Jahr ca. 751 mm. Die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 821 und die östlich verlaufende Bundesstraße B 72 können als eine Belastungsquelle im Sinne von Lärm und Schadstoffeintrag gesehen werden. Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor.

<sup>17</sup> NIBIS® Kartenserver (2023): *Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1991 – 2020* // - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 02.02.2023.

<sup>18</sup> NIBIS® Kartenserver (2023): *Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 02.02.2023.

<sup>19</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2023): *Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 02.02.2023.

<sup>20</sup> NIBIS® Kartenserver (2023): *Bodenkunde Allgemeine Bodenkarte BK50*- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 02.02.2023.

### **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**

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Leer liegt das geplante Vorhaben innerhalb der Naturräumlichen Einheit der Ostfriesischen Geest und der Landschaftsbildeinheit Filsumer Geest. Weite Gebiete der Geest werden durch ein mehr oder weniger engmaschiges Netz an Wallhecken gegliedert. Die Waldgebiete der Geest weisen neben naturnahen auch größeren forstwirtschaftlich genutzten Bereichen auf. Der weitaus größte Anteil der Geest wird als Acker- und Grünland genutzt. Die damalige Nutzung durch Plaggenwirtschaft führte zur Ausbildung von aufgehöhten, traditionell Gehölzarmen sogenannten „Gasten“, die ursprünglich inselartig über die Geest verteilt waren, jedoch größtenteils überformt wurden, unter anderem durch Bebauung.

Die Filsumer Geest verläuft als länglicher Geestrücken von Nordosten nach Südwesten und wird durch die Holtlander Eheniederung unterbrochen. Hier wird überwiegend intensive Grünlandnutzung betrieben und der Anteil an Gehölzen ist im Gegensatz zu den benachbarten Wallheckengebieten deutlich geringer. In abflusslosen Geländebereichen der Geest haben sich ursprünglich Hochmoore entwickelt, welche mittlerweile weitgehend entwässert und einer anthropogenen Nutzung unterworfen sind. Naturnahe Hochmoorreste sind noch insbesondere im Filsumer Moor anzutreffen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die Siedlungsrandlage von Filsum geprägt. Hier bestehen einerseits Siedlungsstrukturen mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen und andererseits landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere Grünland, gegliedert durch Gräben und Feldhecken (Wallhecken).

Als Vorbelastung sind die unmittelbar angrenzend liegenden und stark befahrenen Straßen L 821 „Leeraner Straße“ und K 74 „Deterner Straße“ zu nennen. Die Bundesstraße B 72 verläuft ca. 350 m östlich des Plangebietes. Gewerbegebiete westlich und südlich des Plangebietes führen zu einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem queren eine 380 kV-Leitung und eine 110 kV-Leitung südlich des Plangebietes.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (2021) liegt das Plangebiet in einem Landschaftsbild von geringer Bedeutung (in einer fünf-stufigen Bewertungsskala von sehr gering bis sehr hoch). Als typische, erlebniswirksame Einzelelemente sind die Wallhecken verzeichnet, welche südlich an das Plangebiet angrenzen.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen des Landschaftsbildes ersichtlich, es ist jedoch von einer weiteren Überprägung der Umgebung durch angrenzende Planungen auszugehen.



## 2.1.6 Mensch

### Derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Filsum, es ist umgeben von Wohnnutzungen. Ebenfalls sind touristische Nutzungen in der direkten Umgebung vorhanden, es werden mehrere Ferienhäuser und Ferienwohnungen vermietet. Das Vorbehaltsgebiet für die Erholung im Bereich der Jümme befindet sich rd. 800 m südwestlich des Plangebietes.

Es ist mit Vorbelastungen durch Verkehrslärm (L 821, K 74 und B 71) und Gewerbelärm zu rechnen. Weitere Belastungsquellen sind in näherer Umgebung nicht zu verzeichnen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen für das Schutzgut Mensch nicht ersichtlich.

## 2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

### Derzeitiger Zustand

Hinweise zu Kulturgütern im Plangebiet sind nicht bekannt.

Als sonstige Sachgüter ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden keine Änderungen begründet.

## 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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.

## 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 während der Bau- und Betriebsphase 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:

- Festsetzung einer Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel mit einer Versiegelungsrate von 90 %
- Festsetzung von Straßenverkehrsfläche

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d. h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Planung bereitet Neuversiegelung auf einer bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche vor. Der Gehölzbestand am östlichen Rand des Plangebietes wird im Zuge der Erschießung voraussichtlich entfernt. Im Bereich der nördlichen und östlichen Bauverbotszone wird Private Grünfläche, teilweise mit Anpflanzgebot, festgesetzt.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden.

### **2.2.2 Auswirkungen Fläche und Boden**

Bei Realisierung der Planung wird im Bereich des Sondergebietes und der Straßenverkehrsfläche eine Neuversiegelung von 90 % der Fläche zulässig. Es ergeben sich Flächenneuversiegelungen von gewachsenen und als Grünland genutzten Böden. Es ist mit erheblichen Beeinträchtigungen von Fläche und Boden zu rechnen.

Auf den künftig versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Auch die unversiegelten Flächen werden im Zuge der Baumaßnahmen durch Abgrabungen, Umlagerungen und Strukturveränderungen (Verdichtungen u. ä.) beeinträchtigt. Sie können jedoch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt erfüllen.

Von der Planung sind keine seltenen oder schutzwürdigen Böden betroffen.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Durch Flächenversiegelungen werden die Grundwasserspende und die Grundwasserneubildung reduziert. Gleichfalls kommt es zu einer Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers. Der nördliche Graben für die Erschließung am Buxbarger Weg über einen kurzen Abschnitt verrohrt.

Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherstellen zu können, wurde ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept<sup>21</sup> erarbeitet. Im Ergebnis ist eine generelle Versickerung vor Ort nicht möglich. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird daher als abgedichtete Rigole ausgebildet, und ist südlich vom Netto-Markt verortet. Das anfallende Oberflächenwasser wird anschließend einem zentralen Drosselbauwerk zugeführt und in den südlich gelegenen Straßenseitengraben „Fahnenschloot“ der K 74 eingeleitet.

Von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird nicht ausgegangen.

#### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Fläche ist von einer Veränderung der lokal-klimatischen Bedingungen auszugehen. Das Lokalklima wird verändert, eine Grünlandfläche und kleinräumig Gehölzbestand mit klimaausgleichender Funktion entfallen. Durch die Ansiedelung des Verbrauchermarktes werden sich die verkehrsbürtigen Luftschadstoff-Emissionen erhöhen.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima werden jedoch nicht als erheblich eingestuft.

#### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Im Plangebiet selber wird das Landschaftsbild stark verändert. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild der weiteren Umgebung von geringer Bedeutung werden beschränkt bleiben. Die vorliegende Planung schließt an bereits bestehende Siedlungsstrukturen der Ortslage von Filsum an. Zudem bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Straßen, Hochspannungsleitungen und Gewerbegebiete in der direkten Nachbarschaft. Zudem bestehen keine weiten Sichtbeziehungen.

Durch die Festsetzung der Privaten Grünfläche mit Anpflanzgebot erfolgt eine teilweise Eingrünung des Plangebietes, wodurch nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Umsetzung der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verursacht.

#### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels wirkt sich positiv für die Gemeinde Filsum aus, die Versorgung der Menschen mit Produkten des alltäglichen Bedarfs wird verbessert. Zugleich werden Arbeitsplätze geschaffen.

Als nachteilig sind die hinzukommenden Lärmemissionen aus Verkehr und Gewerbebetrieb zu nennen, hiervon sind insbesondere die direkt angrenzenden Wohnhäuser und Feriennutzungen betroffen. Bezüglich Gewerbelärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IEL aus Aurich durchgeführt.<sup>22</sup> Vorabuntersuchungen haben ergeben, dass zur Vermeidung von Lärmkonflikten die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich wird. Durch die Gesamtbelastung aus Verbrauchermarkt und den umliegenden Gewerbebetrieben ergeben sich weder tags noch nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte laut TA-Lärm sowie der zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen (s. auch Begründung Teil I, Kap. 4.2).

Da im Plangebiet wenig schutzwürdige Nutzungen vorgesehen sind, wird die Vorbelastung durch Verkehrslärm in Kauf genommen. Gemäß Lärmgutachten ist eine Erhöhung des Verkehrslärms um

<sup>21</sup> Dr. Born – Dr. Ermel GmbH (08/2023): Oberflächenentwässerungskonzept: Netto-Markt Filsum. Aurich. 14 S. + Anhang

<sup>22</sup> IEL GmbH (06.05.2024): Schalltechnische Stellungnahme, Bericht Nr. 5036-23-L1. Aurich, 20 S. + Anhang

3 dB durch den hinzukommenden Verkehr nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen sind damit nicht erforderlich.

Zur Prüfung möglicher Geruchsimmissionen durch umliegenden landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, wurde ein Geruchsgutachten<sup>23</sup> erstellt. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet der Schutzanspruch der künftig Beschäftigten vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen sicher eingehalten werden kann.

Durch die Planung sind keine Flächen mit Freiraum- oder Erholungsfunktion für den Menschen betroffen.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor und sind somit von der Planung nicht betroffen. Die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt Umnutzung des Sachgutes Fläche dar. Von weiteren nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ist nicht auszugehen.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

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

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird am nördlichen Plangebietsrand eine Private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Gehölzen erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von 1,5 m, s. nachfolgende Pflanzliste. Großkronige Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Der Standort grenzt an ein bestehendes Siedlungsgebiet an, die äußere Erschließung des Plangebietes ist demnach bereits gesichert.

<sup>23</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (31.01.2024): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg, 23 S.

- Es ist eine Fassadenbegrünung an der Ostseite des geplanten Verbrauchermarktes, in Richtung der Wohnnutzungen am Buxbarger Weg, vorgesehen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Gehölzbeseitigungen nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden. Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Der randlich verlaufende Graben samt Uferbereiche soll während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- 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 sorgsamem 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.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche.



### Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Am nördlichen Plangebietsrand wird eine Private Grünfläche mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, auf einer Gesamtfläche von 1.182 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Bäume und Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m lochversetzt anzupflanzen und zu unterhalten. Großkronige Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

| <b>Sträucher und kleinere Bäume</b> |                           | <b>großkronige Laubbäume</b> |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Hartriegel                          | <i>Cornus mas</i>         | Feldahorn                    | <i>Acer campestre</i>     |
| Haselnuss                           | <i>Corylus avellana</i>   | Spitzahorn                   | <i>Acer platanoides</i>   |
| Schlehe                             | <i>Prunus spinosa</i>     | Hainbuche                    | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Traubenkirsche                      | <i>Prunus padus</i>       | Rotbuche                     | <i>Fagus sylvatica</i>    |
| Schneeball                          | <i>Viburnum opulus</i>    | Gemeine Esche                | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Weißdorn                            | <i>Crataegus monogyna</i> | Walnuss                      | <i>Juglans regia</i>      |
| Pfaffenhütchen                      | <i>Euonymus europaeus</i> | Vogelkirsche                 | <i>Prunus avium</i>       |
| Schwarzer Holunder                  | <i>Sambucus nigra</i>     | Stieleiche                   | <i>Quercus robur</i>      |
| Eberesche                           | <i>Sorbus aucuparia</i>   | Winterlinde                  | <i>Tilia cordata</i>      |

Die übrige private Grünfläche am westlichen Plangebietsrand wird mit einer geeigneten artenreichen Regiosaatgutmischung eingesät und extensiv zu pflegen; zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode.

### Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>24</sup> vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertfaktoren (WF) zugeordnet, wobei WF 0 den niedrigsten Wert darstellt und WF 5 den höchsten. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der jeweiligen Flächengröße ergibt sich der Flächenwert in Werteinheiten (WE), der zu Gesamtwertigkeit des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

#### • Bestand Geltungsbereich B-Plan

| <b>Biotoptyp</b>  | <b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Wertstufe</b> | <b>Flächenwert</b> |
|---|-------------------------------|------------------|--------------------|
| Intensivgrünland (GI)                                   | 7.190                         | 2                | 14.380             |
| Nährstoffreicher Graben (FGZ)                           | 300                           | 3                | 900                |
| Artenarmer Scherrasen (GRA)                             | 452                           | 1                | 452                |
| Einzelbäume/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEB/ HEA) | 280                           | 3                | 840                |
| Straße/ Weg (OVS/ OVW)                                  | 763                           | 0                | 0                  |
| <b>Summe Geltungsbereich B-Plan</b>                     | <b>8.985</b>                  |                  | <b>16.572</b>      |

<sup>24</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

• **Planung Geltungsbereich B-Plan**

|   |      | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Wertstufe | Flächenwert  |
|---|------|--------------------------|-----------|--------------|
| Sonstiges Sondergebiet                      |      | 5.606                    |           |              |
| versiegelbar                                | 90 % | 5.045                    | 0         | -            |
| Restfläche                                  | 10 % | 561                      | 1         | 561          |
| Straßenverkehrsfläche                       |      | 2.022                    |           |              |
| versiegelbar                                | 90 % | 1.820                    | 0         | -            |
| Restfläche                                  | 10 % | 202                      | 1         | 202          |
| Private Grünfläche mit Anpflanzgebot        |      | 942                      | 3         | 2.826        |
| Private Grünfläche mit artenreicher Einsaat |      | 415                      | 3         | 1.245        |
| <b>Summe Geltungsbereich B-Plan</b>         |      | <b>8.985</b>             |           | <b>4.834</b> |

Wie die Gegenüberstellung zeigt, bewirkt die Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des B-Plans ein **Defizit von 11.738 Werteinheiten**.

Die Kompensation der Eingriffsfolgen wird auf gemeindeeigenen Flächen am Holtlander Ehetief erfolgen (Gemarkung Filsum Flur 31 Flurstücke 32 und 33/1). Der Kompensationspool liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes, s. nachfolgende Abbildung.

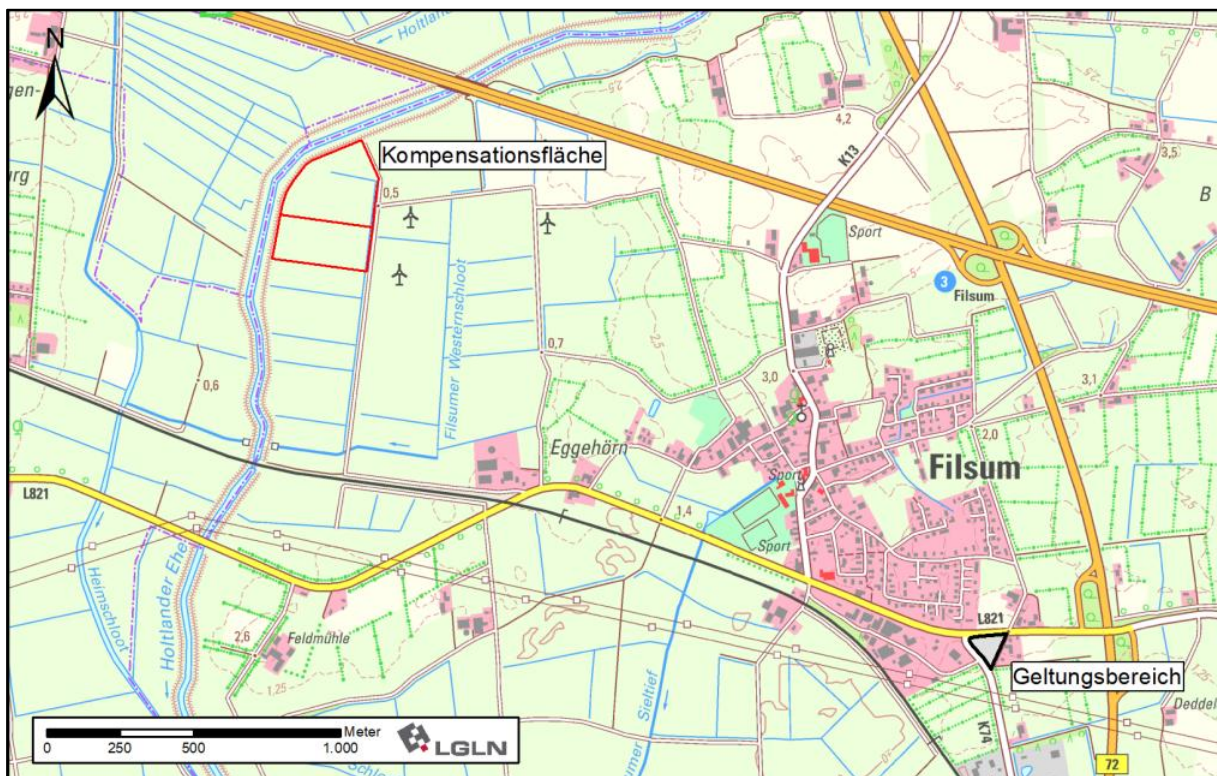


Abbildung 13: Lageübersicht der Kompensationsfläche

Es handelt sich um einen Flächenpool auf insgesamt ca. 11,55 ha, die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und werden nachfolgend übernommen. Auf dem südlichen Flurstück wurden ca. 2,65 ha bislang noch nicht als Ausgleich für Kompensationsdefizite in Anspruch genommen. Im Bestand handelte es sich um intensiv genutztes Feuchtgrünland. Durch eine Extensivierung

der Nutzung kann eine Aufwertung der Fläche um eine Wertstufe erreicht werden; es stehen demnach noch 26.500 Wertpunkte zur Verfügung. Nach Abzug des Kompensationsdefizites aus der vorliegenden Planung 11.738 Werteinheiten verbleiben noch 14.762 Werteinheiten. Diese können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für andere Planungen angerechnet werden.

Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche umgesetzt:

- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen zum Bestand dürfen nicht durchgeführt werden. Die flächeninterne Entwässerung ist aufzuheben (Verschluss von Drainagen).
- Keine maschinelle Bearbeitung vom 15. März bis 20. Juni
- Kein chemischer Pflanzenschutz. Ausnahme z. B. bei extremem Tipula-Befall, nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Keine Düngung vor dem 20.06. Danach ist die Aufbringung von ausschließlich Festmist bis zu 120 dt/ ha/ Jahr zulässig, entsprechend Reinnährstoffen von maximal pro Jahr 60 kg N, 35 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>, 80 kg K<sub>2</sub>O (Rinderfestmist)
- Einmalige Mahd nach dem 1. Juli mit Abräumung des Mahdgutes. Mahd nur von innen nach außen oder durchgehend von einer Seite zur anderen der Fläche, um Flucht von Tieren zu ermöglichen. Schnitthöhe mindestens 8 cm (verbleibende Halmlänge)
- Beweidung nur als Standweide; maximaler Besatz 1,5 Rinder/ ha (keine Pferde) bis 20. Juni, danach maximal 3 Tiere/ ha (bei Pferden eingeschränkte: 2 Tiere/ ha). Nachmahd im Herbst bei Beweidung.

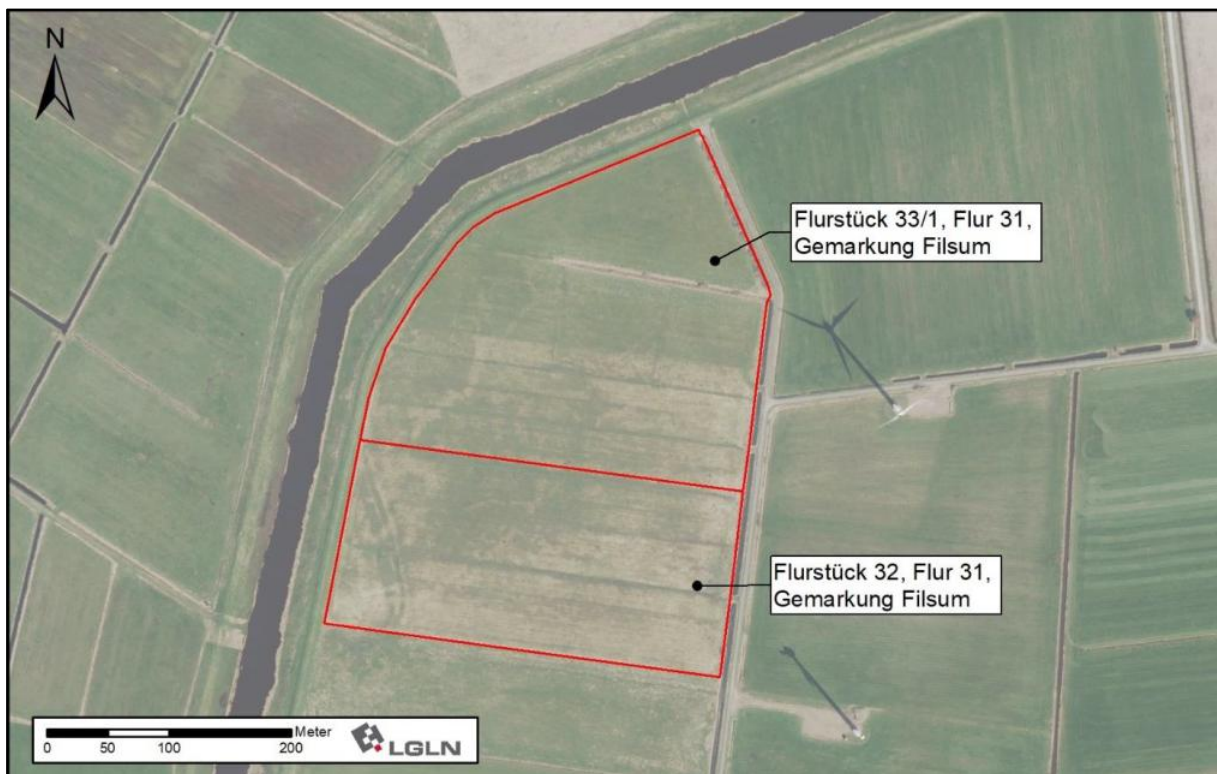


Abbildung 14: Kompensationsfläche an der Holtlander Ehe

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Filsum verfügt über kein Lebensmittelgeschäft innerhalb des Gemeindegebietes. Da die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf mehrere Kilometer entfernt liegen, kann die Gemeinde Filsum die Funktion der Grund- und Nahversorgung nicht im ausreichenden Maße gewährleisten. Dieser Mangel an Nahversorgung soll durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters Netto behoben werden und die Versorgungsfunktion damit erfüllt werden.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass der Netto-Markt an diesem Standort in verkehrsgünstiger Lage zur Reaktivierung der Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet beiträgt, um die vorhandenen und derzeit in der Entwicklung befindlichen Wohnbaugebiete zu versorgen.

Alternative Standorte für die Ansiedlung eines Nahversorgers stehen der Gemeinde nicht zu Verfügung.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Plangebiet liegen keine Besonderheiten vor und auch das Vorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten.

Auch liegen keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor, da keine umweltgefährdenden Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- Auswertung folgender Fachgutachten:
  - Entwässerung
  - Lärmgutachten
  - Geruchsgutachten
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Leer
  - Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages



Es liegen keine systematischen Fauna-Erfassungen vor, aber aufgrund der Habitatausstattung wird eine Beurteilung anhand der Biotoptypen als hinreichend eingestuft.<sup>25</sup>

### 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).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Filsum stellt den Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ auf, um die Ansiedlung eines Netto-Marktes planrechtlich abzusichern. Der Geltungsbereich umfasst 8.985 m<sup>2</sup>. Ergänzend wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallel-Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen und westlichen Randbereich befindet sich ein nährstoffreicher Graben. In der Wegeparzelle des Buxbarger Wegs befinden sich Einzelbäume bzw. eine Baumreihe des Siedlungsbereichs. Die älteren Bäume sind teilweise Löcher und kleinere Höhlungen; mehrere Vogelnistkästen wurden installiert. Bei den Feldhecken südlich angrenzend an das Plangebiet, im Übergang zur offenen Landschaft mit Grünland und Ackerflächen, handelt es sich um Wallhecken. Diese stehen unter Schutz als Geschützte Landschaftsbestandteile. Nördlich des Plangebietes verläuft die Leeraner Straße (L 821),

---

<sup>25</sup> 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.



westlich die Deterner Straße (K 74) mit Radweg. Östlich besteht locker bebautes Einzelhausgebiet mit Ziergärten.

Gemäß Angaben des Landschaftsrahmenplanes kommt dem Landschaftsbild des Plangebietes und der Umgebung eine geringe Bedeutung zu. Es wird geprägt durch Grünland und Wallhecken. Nach Westen schließt der Siedlungsbereich von Filsum an, nach Osten die Wohnbebauung am Buxbarger Weg. Vorbelastungen bestehen durch südlich verlaufende Hochspannungsleitungen sowie durch die nördlich und östlich angrenzend verlaufenden klassifizierten Straßen. Die B 72 verläuft rd. 350 m östlich des Plangebietes, die Bahnlinie Oldenburg – Leer rd. 400 m südwestlich. Gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes stellen ebenfalls eine Vorbelastung dar.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Mittlere Pseudogley-Braunerde im Übergang zu Pseudogley-Podsol. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden. In der näheren Umgebung sind keine Altlasten verzeichnet. Oberflächengewässer bestehen randlich, in Form eines Wegeseitengrabens. Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich, welche über Emissionen durch Verkehr und landwirtschaftliche Tätigkeiten hinausgehen.

Durch die Planung werden unversiegelte Flächen neu versiegelt. Daher kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, die es im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren gilt. Die Festsetzung Privater Grünfläche mit Anpflanzgebot bzw. mit Einsaat artenreicher Saatgutmischung und extensiver Pflege ist als interne Kompensationsmaßnahme anzurechnen. Trotz der Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verminderung entsteht ein Kompensationsdefizit, welches auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen wird. Hierfür stehen Flächenanteile des gemeindeeigenen Kompensationspools am Holtlander Ehetief zur Verfügung, rd. 2,5 km nordwestlich des Plangebietes gelegen.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden voraussichtlich Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht. Südlich angrenzend befinden sich Wallhecken, gemäß NNatSchG Geschützte Landschaftsbestandteile. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG „Holtgast“ ca. 5,2 km östlich und das NSG „Magerwiese bei Posthausen“ ca. 4,1 km südlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet „Filsumer Moor“ liegt ca. 2,2 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind relevante Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Magerwiese bei Potshausen“ (2711-331) befindet sich ca. 4,1 km südlich und das FFH- Gebiet „Holtgast“ (2712-331) ca. 5,2 km südöstlich des Plangebietes. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet bekannt und nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die NATURA 2000- Gebiete oder Veränderungen der Habitatbedingungen werden nicht prognostiziert.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.
- Dr. Born – Dr. Ermel GmbH (08/2023): Oberflächenentwässerungskonzept: Netto-Markt Filsum. Aurich. 14 S. + Anhang
- IEL GmbH (06.05.2024): Schalltechnische Stellungnahme, Bericht Nr. 5036-23-L1. Aurich, 20 S. + Anhang
- Landkreis Leer (2021): Landschaftsrahmenplan
- Landkreis Leer (2006): Regionales Raumordnungsprogramm
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2024): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- NIBIS® Kartenserver (2023): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
  - Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1991 – 2020 //
  - Bodenkunde Allgemeine Bodenkarte BK50
  - Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung
- NWP (2024): Artenschutzrechtliche Kontrolle, Gemeinde Filsum, SG Jümme, B-Plan 22 „Neubau eines Einzelhandelsmarktes“
- Runge, H., Simon, M. und Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz. Hannover, Marburg.
- Umweltkarten Niedersachsen (2023)
  - Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete
  - Schutzgebiete

## Anhang zum Umweltbericht

| <b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b> |  |  |
|---|--|--|
| aa)   | Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:   | Ansiedelung eines Lebensmitteleinzelhandels  |
| bb)   | Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:   | <p>Das Plangebiet umfasst rd. 0,9 ha, wovon der Großteil als Grünland bewirtschaftet wird.</p> <p>Nach Umsetzung des Vorhabens ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt, welche extern ausgeglichen werden.</p>  |
| cc)   | Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:  | Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber keine erheblichen Emissionen anzunehmen, da keine besonders lärmintensiven Nutzungen stattfinden. Dies wird gutachterlich geprüft.   |
| dd)   | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:   | Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzungen 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 Ansiedelung eines Lebensmitteleinzelhandels keine besonderen Risiken zu erwarten, da keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen besteht.  |
| ff)   | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: | <p>Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet und Wohnnutzung an; nördlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.</p> <p>Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.</p> |
| 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:  | Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima prognostiziert und keine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels festgestellt.   |
| hh)   | Eingesetzte Techniken und Stoffe:  | Während der 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.

| <b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b> |   |
|--|---|
| die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen        |   |
| o  | keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten   |
| x  | Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich  |
| <b>X</b>   | 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<br>Belange des Umweltschutzes ein-<br>schließlich des Naturschutzes und der<br>Landschaftspflege<br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase |          |          |           |                     |             |               |             |          |               |         |          | Kurz-Erläuterungen  |
|--|---|----------|----------|-----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|----------|---------------|---------|----------|---|
|  | direkt  | indirekt | sekundär | kumulativ | grenzüberschreitend | kurzfristig | mittelfristig | langfristig | ständig  | vorübergehend | positiv | negativ  |   |
| a) Auswirkungen auf ...  |   |          |          |           |                     |             |               |             |          |               |         |          |   |
| Tiere  | x   | x        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x        | x             | o       | x        | Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung.   |
| Pflanzen   | <b>X</b>  | o        | o        | o         | o                   | <b>X</b>    | <b>X</b>      | <b>X</b>    | <b>X</b> | x             | o       | <b>X</b> | Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gehölzfällung.  |
| Fläche   | <b>X</b>  | o        | o        | o         | o                   | <b>X</b>    | <b>X</b>      | <b>X</b>    | x        | o             | x       | <b>X</b> | Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung, Umnutzung von Fläche  |
| Boden  | <b>X</b>  | o        | o        | o         | o                   | <b>X</b>    | <b>X</b>      | <b>X</b>    | x        | x             | x       | <b>X</b> | Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung  |
| Wasser   | x   | o        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x        | x             | o       | x        | Entwässerungsgutachten; abschnittweise Grabenverrohrung   |
| Luft   | x   | x        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x        | o             | o       | x        | Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in nicht erheblichem Maße auswirken. Keine erhebliche Beeinträchtigung.                          |
| Klima  | x   | x        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x        | o             | o       | x        | Keine erhebliche Beeinträchtigung.  |
| Wirkungsgefüge   | x   | x        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x        | x             | o       | x        | Durch Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern verändert, jedoch nicht in einem Maße, das den Eingriff auf die einzelnen Schutzgüter übertrifft.         |
| Landschaft   | x   | x        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x        | o             | o       | x        | Es ist von lokal begrenzten Änderungen im Landschaftsbild auszugehen, die jedoch aufgrund der Vorbelastungen, der Kleinräumigkeit und fehlender Sichtbeziehungen als nicht erheblich eingestuft werden. |
| biologische Vielfalt   | x   | o        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x        | x             | o       | x        | Die biologische Vielfalt wird im Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage als gering bis mittel eingestuft.  |



| Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege<br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         | Kurz-Erläuterungen  |
|---|---|----------|----------|-----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------|---------------|---------|---------|---|
|   | direkt  | indirekt | sekundär | kumulativ | grenzüberschreitend | kurzfristig | mittelfristig | langfristig | ständig | vorübergehend | positiv | negativ |   |
| b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Die nächstgelegenen Schutzgebiete von Natura 2000 m liegen in einer Entfernung von mind. 4,1 km. Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.  |
| c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung  | x   | x        | o        | x         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | o       | x       | Es sind keine lärmintensiven Nutzungen zu erwarten.   |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...  |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |   |
| Kulturgüter   | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Keine Betroffenheit.  |
| sonstige Sachgüter  | o   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o       | Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche.  |
| e) Vermeidung von Emissionen  | x   | x        | o        | x         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | o       | x       | Durch zukünftig kürzere Wege zum nächstgelegenen Nahversorger können verkehrsbürtige Emissionen eingespart werden.  |
| 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.  |
| g) Darstellungen von  |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         |   |
| Landschaftsplänen   | x   | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | x       | o             | o       | x       | Gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans liegt das Plangebiet in einem Bereich zur Sicherung von Wallheckengebieten und einer Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft. |

| Insbesondere zu berücksichtigende<br>Belange des Umweltschutzes einschließlich<br>des Naturschutzes und der<br>Landschaftspflege<br>(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         | Kurz-Erläuterungen  |
|--|---|----------|----------|-----------|---------------------|-------------|---------------|-------------|---------|---------------|---------|---------|---|
|  | direkt  | indirekt | sekundär | kumulativ | grenzüberschreitend | kurzfristig | mittelfristig | langfristig | ständig | vorübergehend | positiv | negativ |   |
|  |   |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |         | Die Umsetzung der Planung steht im Widerspruch mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes. Die Gemeinde wägt in diesem Fall zugunsten der Belange der Nahversorgung ab. |
| sonstigen Plänen<br>(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         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | o       | x       | Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.   |