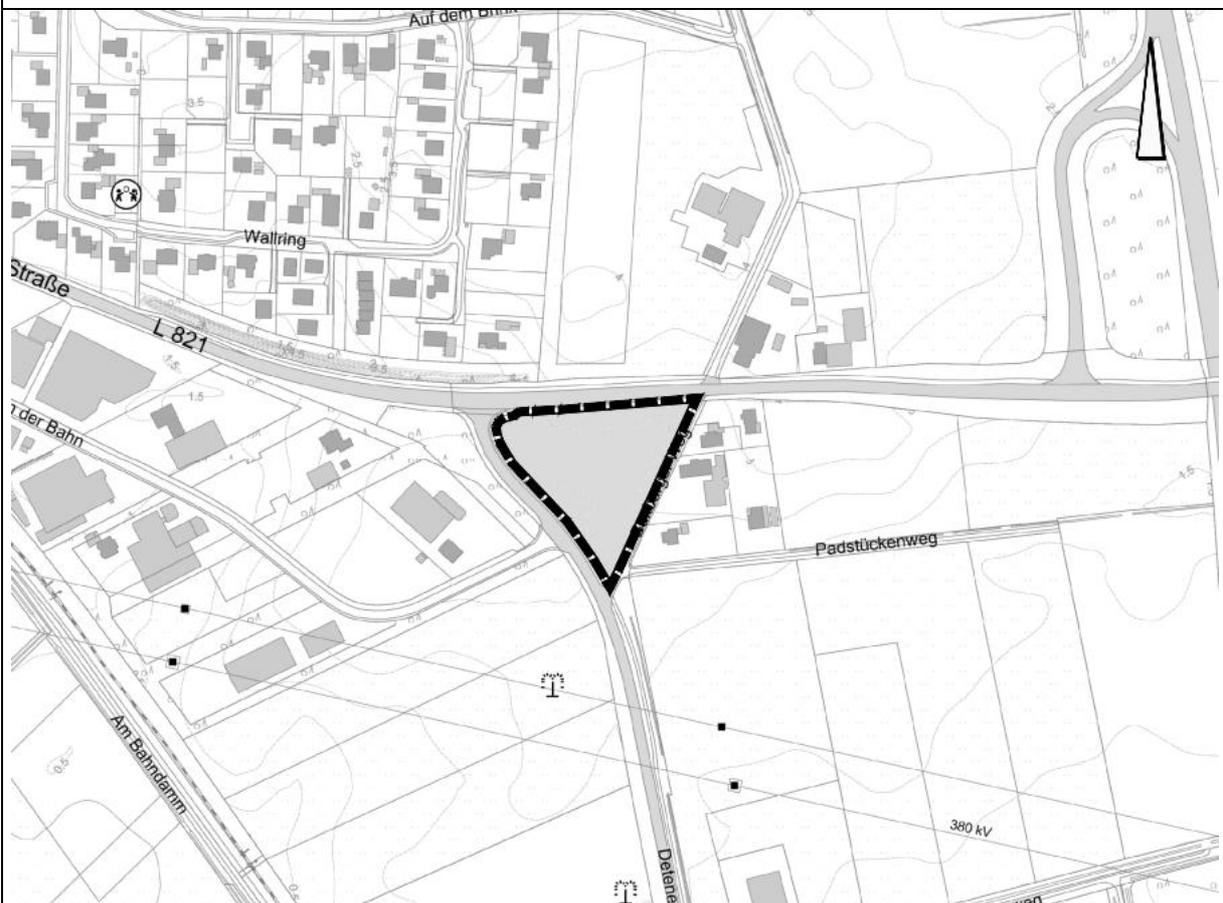


# Samtgemeinde Jümme

Landkreis Leer

## 62. Änderung des Flächennutzungsplans



**Begründung**

**Entwurf**

**Juli 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

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>5</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass .....	5
1.2 Rechtsgrundlagen .....	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
<b>2 Kommunale Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Flächennutzungsplan.....	5
2.2 Bebauungspläne.....	6
<b>3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
4.1 Belange der Raumordnung .....	11
4.2 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	13
4.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	14
4.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes .....	15
4.5 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	15
4.6 Belange der Wirtschaft .....	18
4.7 Belange der Landwirtschaft .....	18
4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	18
4.9 Oberflächenentwässerung .....	19
4.10 Belange des Verkehrs.....	19
4.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	20
4.12 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	21
4.13 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	22
<b>5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>22</b>
5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	22
5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	22

5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	26
5.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	26
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>27</b>
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	27
7.2	Daten zum Verfahrensablauf .....	27
<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>		<b>28</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>28</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	28
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	28
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) .....	32
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Änderungsbereich .....	33
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	34
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>35</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	36
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	36
2.1.2	Fläche und Boden .....	37
2.1.3	Wasser .....	38
2.1.4	Klima und Luft .....	38
2.1.5	Landschaft .....	39
2.1.6	Mensch .....	39
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	40
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	40
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	40
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	41
2.2.2	Auswirkungen Fläche und Boden .....	41
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser .....	41
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft .....	41
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	42
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	42
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	42
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	42

2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	43
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	43
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	44
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	47
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>47</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	47
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	48
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	50
	<b>Anhang zum Umweltbericht.....</b>	<b>51</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.
- 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 Samtgemeinde Jümme beabsichtigt, in Grundzentrum Filsum aufgrund eines bestehenden (Nah-) Versorgungsdefizits einen Standort für einen Netto-Markt planungsrechtlich zu sichern. Das Planvorhaben soll 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 entsprechend der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen der 62. Änderung des 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 Änderungsbereich umfasst das Flurstück 29, der Flur 35, der Gemarkung Filsum. Umgrenzt wird das dreieckige Änderungsbereich im Norden durch die Landesstraße L 821 und im Westen durch die Deterner Straße sowie im Osten durch den Buxbarger Weg.

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

Der Änderungsbereich liegt in der Samtgemeinde Jümme im Grundzentrum Filsum und hat eine Größe von 7.381 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 angeschlossen 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 Gewerbegebiets ein Wertstoffhof samt Lagerstätte sowie einem Einfamilienhaus.

### **2 Kommunale Planungsgrundlagen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme stellt für den Änderungsbereich keine bauliche Fläche dar. Die Fläche ist derzeit der Landwirtschaft zugeordnet. Nordwestlich des Änderungsbereichs werden Wohnbauflächen und südwestlich Gewerbeflächen dargestellt. Der östliche angrenzende Bereich wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und befindet sich

im unbeplanten Außenbereich. Somit befindet sich der Änderungsbereich gem. § 35 BauGB derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

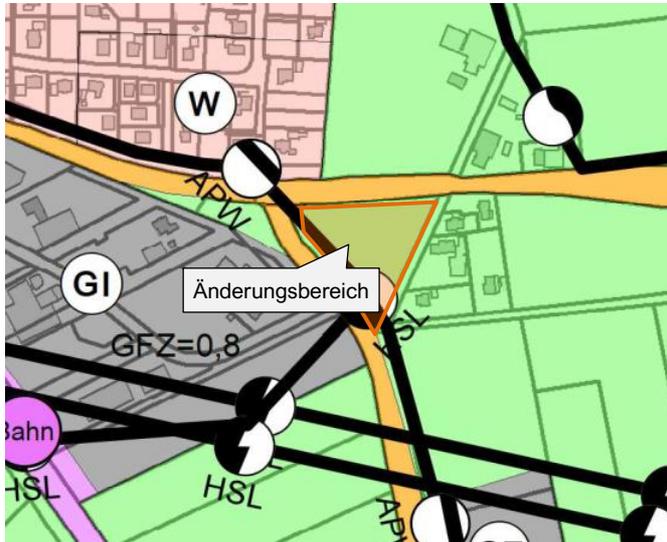


Abbildung 1: Zusammenzeichnung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans (Stand:02/23)

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 geändert. Es wird künftig ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

## 2.2 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Demnach sind derzeit ausschließlich Vorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig.

Westlich des Änderungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 5.1 (1989) an. Er setzt (zum Teil eingeschränkte) Gewerbegebiete fest. Nordwestlich des Änderungsbereiches gilt der Bebauungsplan Nr. 4, der durch diverse Änderungen in Laufe der Jahre mehrfach angepasst wurde. Für den südlichsten Bereich in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich gilt die 2. Vereinfachte Änderung. Darin werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In dem etwas weiter südlich gelegenen Gewerbebestandort gilt der Bebauungsplan Nr. 5 in seiner Urfassung. Es setzt eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

## 3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Filsum verfügt bereits seit mehreren Jahren trotz der zentralörtlichen Einstufung als Grundzentrum nicht über ein 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“ das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern. Um den Bebauungsplan rechtmäßig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, bedarf es der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme. Um die Ansiedlung des großflächigen Nahversorgers zu ermöglichen, bedarf es der Darstellung eines Sondergebiets.

Das geplanten 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 Gewerbegebiets.

Mit den geplanten Baugebieten verlagert sich zukünftig die Grenze des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Filsum, sodass der Änderungsbereich 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 Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment.



Abbildung 2: 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 beigefügt.

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	
§ 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 Ansiedelung 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 den großflächigem Einzelhandel dargestellt, 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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Es wird ein Sondergebiet für den großflächigem Einzelhandel dargestellt, daher sind die Belange nicht betroffen. 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 0	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
X siehe Kapitel 0	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
X siehe Kapitel 4.2	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
X siehe Kapitel 0	
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, 4.13	
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 mit berücksichtigt.
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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 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 0	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
X siehe Kapitel 4.6	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
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 Änderungsbereich 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 großflächigen Einzelhandelsbetrieb 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 den Änderungsbereich 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	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
	Keine Betroffenheit, da mit dem Vorhaben ein großflächiger Handelsbetrieb ermöglicht werden soll.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	Eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 der Gemeinde Filsum zu gewährleisten.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
X siehe Kapitel 4.12	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
X siehe Kapitel 0	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
X siehe Kapitel 4.13	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

## 4.1 Belange der Raumordnung

### Landesraumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine änderungsbereichsbezogenen 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 und eine sich darauf beziehende Stellungnahme des Landkreises Leer<sup>2</sup> vor. Die Auswirkungsanalyse wurde für den Betrachtungszeitraum von Dezember 2021 bis März 2022 erstellt. 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).*

<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.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass sich die Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Filsum im periodischen Sortiment im unterdurchschnittlichen Bereich befindet. 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).*

Der Änderungsbereich 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.

**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 nach Maßgabe der im Kontext der Strukturkonferenz entwickelten Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durch.

**Beeinträchtigungsverbot:** *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. 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. Somit sind bei Realisierung des Vorhabens künftig keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anzunehmen.

### **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.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs wird der regional bedeutsame Busverkehr auf der Bundesstraße B 72 sowie auf der Landesstraße 821 (Leeraner Str.) dargestellt.

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

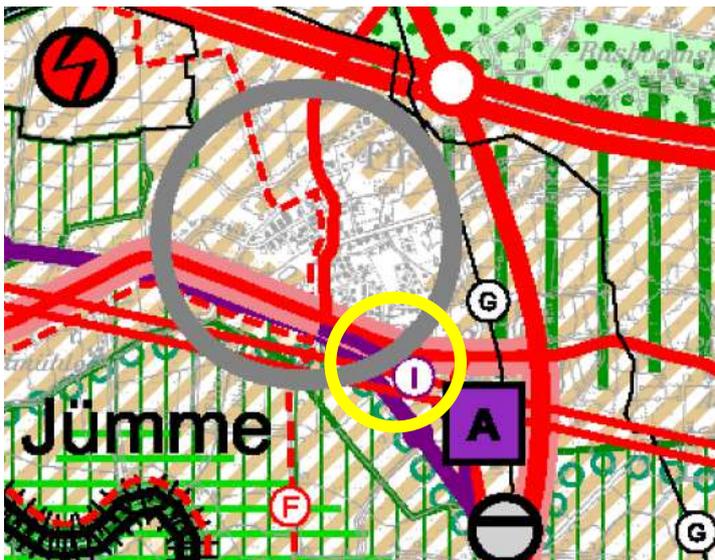


Abbildung 3: RROP des Landkreis Leer (2006), Änderungsbereich gelb

### **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. Durch die Gesamtbelastung aus Verbrauchermarkt und den umliegenden Gewerbebetrieben ergeben sich unter der Berücksichtigung der im Gutachten getroffenen Annahmen weder tags noch

<sup>3</sup> Schalltechnische Stellungnahme, Bericht Nr. 5036-23-L1, IEL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Stand 28. Juni 2023

nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte laut TA Lärm sowie der zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen. Aus gutachterlicher Sicht bestehen somit unter den eingestellten Bedingungen bzgl. des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegenüber des vorliegenden Planvorhabens zur Errichtung eines Verbrauchermarktes.

### **Verkehrslärm**

Von der im Norden angrenzenden Landesstraße L 821 (Leeraner Straße) sowie im Osten verlaufende Bundesstraße B 72 gehen Verkehrslärmemissionen aus. Da im Änderungsbereich 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. 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 der Änderungsbereich einwirken, wurde die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit einem Geruchsgutachten<sup>5</sup> beauftragt. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich der Schutzanspruch der künftig Beschäftigten vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen sicher eingehalten werden kann.

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 Änderungsbereichs und in unmittelbarer Nähe bekannt.

### **Altlasten**

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (Stand: 03.05.2024) sowie des Landkreises Leer befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Nähe keine Altlasten (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

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

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters steht im Kontext weiterer städtebaulicher Entwicklungsabsichten zur Stärkung des Grundzentrums sowie einer fortschreitenden baulichen Entwicklung des östlichen Siedlungsrandes der Gemeinde Filsum. Die bestehende Versorgungssituation

<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.

weist ein deutliches Defizit auf, welches fortan mit der vorliegenden Planung weitestgehend ausgeglichen werden kann. Das Vorhaben trägt aktiv zur Schließung der bestehenden Versorgungslücke und damit zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der Gemeinde bei.

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

Im Änderungsbereich 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**

Der Änderungsbereich stellt sich als sonstiges feuchtes Intensivgrünland dar. Im nördlichen und westlichen Randbereich befindet sich ein nährstoffreicher Graben mit artenreicher Böschungsvegetation, welche abschnittsweise kleinflächig in den Änderungsbereich hineinragt. In der östlich angrenzenden Wegeparzelle des Buxbarger Wegs befinden sich Einzelbäume/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs und Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs. Die älteren Bäume sind teilweise Löcher und kleinere Höhlungen; mehrere Vogelnistkästen wurden installiert.

Bei den Feldhecken südlich angrenzend an den Änderungsbereich, 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 Änderungsbereiches verläuft die Leeraner Straße (L 821), westlich die Deterner Straße (K 74), östlich besteht locker bebautes Einzelhausgebiet mit Ziergärten.

Gemäß Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Leer (2021, Karte 2 Landschaftsbild) kommt dem Landschaftsbild des Änderungsbereichs und der Umgebung eine geringe Bedeutung zu. Es wird geprägt durch weite Sichtbeziehungen in südlicher und südöstlicher Richtung, 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 Änderungsbereichs, die Bahnlinie Oldenburg – Leer rd. 400 m südwestlich. Gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereichs stellen ebenfalls eine Vorbelastung dar.

Gemäß BK50 handelt es sich im Änderungsbereich um Mittlere Pseudogley-Braunerde im Übergang zu Pseudogley-Podsol. Der Änderungsbereich liegt gemäß Angaben des LBEG nicht inner-

halb 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. Gemäß Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ist im Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes und der Straßenverkehrsfläche von einer Versiegelungsrate von 90 % auszugehen womit erhebliche Bodenveränderungen und Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere verbunden sind.

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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereichs. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Änderungsbereich bekannt und nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die NATURA 2000- Gebiete oder Veränderungen der Habitatbedingungen werden nicht prognostiziert.

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs gelegen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Änderungsbereich 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

<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.

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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs 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. Vogelneester, 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 der Änderungsbereich 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 als Grundzentrum. 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 Änderungsbereichs 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**

Der Anschluss an die Technische Infrastruktur (Abwasser, Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation) der Gemeinde Filsum ist durch Netzerweiterung der entsprechenden Anbieter herzustellen. Die Abfallentsorgung wird durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Leer gewährleistet. 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 Änderungsbereich möglich ist. Das Oberflächenentwässerungskonzept<sup>7</sup> wurde erstellt von Born - Ermel Ingenieure.

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. Das Regenrückhaltevolumen wird als abgedichtete Rigole ausgebildet. 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.

## 4.10 Belange des Verkehrs

### Erschließung

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die Landesstraße L 821 und im Westen durch die Deterner Straße 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 Änderungsbereich entfernt ist. Die Kreisstraße K 74 verbindet die Gemeinde Filsum mit der Gemeinde Detern, welche ca. 3 km südlich des Änderungsbereichs liegt.

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über zwei Zufahrten am Buxbarger Weg, der im Zuge der Planung entsprechend der zu erwartenden Mehrverkehre auszubauen ist. Die Stellplatzverkehre werden künftig auf eine Zu- und Abfahrt in der Nähe des Knotenpunkts Deterner Straße (K 74) konzentriert und der Andienungsverkehr über den Knotenpunkt Leeraner Straße (L 821) abgewickelt. 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 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 verkehrliche Lösung der Knotenpunkte Leeraner Straße (L 821)/ Buxbarger Weg und Deterner Straße (K 74)/ Buxbarger Weg zur künftigen Erschließung des Änderungsbereichs erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaulastträgern.

---

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

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

### **Notwendige Einstellplätze**

Die laut § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO notwendigen Einstellplätze für PKW sind im Zuge der Planung durch den Eigentümer auf dem Änderungsbereich 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.

### **ÖPNV**

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Filsum Abzw. Ammersum“ befindet sich 275 m westlich vom Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich innerhalb eines Risikogebietes für Hochwasser außerhalb von

Überschwemmungsgebieten mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (HQextrem) 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.

Der Änderungsbereich liegt am Rande des Ortskerns der Gemeinde Filsum. Innerhalb des Änderungsbereichs 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 der Änderungsbereich künftig innerhalb des Siedlungszusammenhangs befinden wird.

Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.

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.

Die Gemeinde Apen 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 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 Änderungsbereichs 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 Änderungsbereichs wird der Änderungsbereich perspektivisch innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches liegen. Eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs könnte dann künftig zu unerwünschten Wechselwirkungen mit der geplanten Wohnbebauung im nördlichen Bereich führen.

Gemäß dem NIBIS Kartenserver (Stand 13.02.2022) und dem Landkreis Leer sind im Änderungsbereich keine Suchräume für schutzwürdigen und sulfatsaure Böden (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

#### **4.13 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 Heizungs-system. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

### **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 keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

#### **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 20 Stellungnahmen eingegangen. Darunter 12 ohne Anregungen

und Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Nachfolgend werden die eingegangenen Anregungen und Hinweise der jeweiligen Träger öffentlicher Belange aufgeführt und abgewägt.

## **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 der Änderungsbereich innerhalb eines Bereichs zur Sicherung von Wallheckengebieten liegt.*

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

*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. Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool Holtlander Ehe.

### **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.

### **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 Leeraner Straße (L 821) zu schaffen. Hierzu sollte eine Abstimmung mit den zuständigen Straßenbaulasträgern 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.

#### 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 derzeit durch ein Fachbüro erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

*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 den Änderungsbereich vorzusehen.*

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

#### Immissionsschutz

*Die Fachbehörde äußerte keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.*

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

Weitere Hinweise und Anregungen des Landkreises bezogen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und werden demnach im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 berücksichtigt.

#### **Ewe Netz GmbH**

*Es wird darauf verwiesen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches 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 Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in der verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung berücksichtigt

### **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. 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. 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. Nähere Ausführungen hierzu in Kapitel 4.9.

### **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.

### **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**

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme wird fortan im Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

## 7 Ergänzende Angaben

### 7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 7.381 m<sup>2</sup> auf.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel	7.381 m <sup>2</sup>
---	----------------------

### 7.2 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

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 62. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Jümme, 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 Samtgemeinde Jümme führt die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um die Ansiedlung eines Netto-Marktes in der Gemeinde Filsum planrechtlich vorzubereiten. Der Änderungsbereich umfasst ca. 7.381 m<sup>2</sup>, es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ aufgestellt.

#### 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]*

Der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 Geruchsimmissionen) 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 Änderungsbereiches. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Änderungsbereich 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 und der K 74 sowie der angrenzend bestehenden Wohnnutzung 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 der FNP-Änderung sind keine Maßnahmen vorgesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken; die Anforderungen an den Klimaschutz sind gesetzlich bereits vorbereitet. 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 Änderungsbereiches und direkt angrenzend 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 Änderungsbereiches und das NSG „Magerwiese bei Potshausen“ (NSG WE 00116) ca. 4,1 km südlich<sup>9</sup>. Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Filsumer Moor“ (LSG LER 00017) liegt ca. 2,2 km nordöstlich des Änderungsbereiches.

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

Bei den Feldhecken südlich des Änderungsbereiches 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.

---

<sup>9</sup> Umweltkarten Niedersachsen: Schutzgebiete NNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff Februar 2023.

### **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 Änderungsbereich 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 des Änderungsbereiches bestehen Straßenseitengräben. Um eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherstellen zu können, wurde für die konkretisierende Planungsebene 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 „Fahnenschloot“ der K 74 eingeleitet.

### **Landschaftsplanung**

Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Leer (2021), ist der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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>10</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. 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 § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG <sup>11</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte*

<sup>10</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.

<sup>11</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

*Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>12</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 Änderungsbereich**

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Potenzial für relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Der Änderungsbereich stellt sich überwiegend als Freifläche dar. Es bestehen jedoch Altbaumbestände unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches.

#### Vögel und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Änderungsbereich bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Änderungsbereich artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Es befinden sich keine Altbäume innerhalb des Änderungsbereiches, jedoch unmittelbar angrenzend. Es ist davon auszugehen, dass diese Gehölze zumindest anteilig im Rahmen der Erschließung gerodet werden müssen. Zwei dieser Bäume, eine mehrstämmige Esche und eine Eiche, wurden in den Wintermonaten bereits gefällt. Vor der Fällung erfolgte eine Gehölzkontrolle<sup>13</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 Änderungsbereich vermuten. Wiesenvogelarten des Offenlandes

<sup>12</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

<sup>13</sup> NWP (2024): Artenschutzrechtliche Kontrolle, Gemeinde Filsum, SG Jümme, B-Plan 22 „Neubau eines Einzelhandelsmarktes“

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 am östlichen Rand des Änderungsbereiches bei den Birken 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 Änderungsbereich 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 störepfindlichen Vogel- und Fledermausarten sind aufgrund der Lage des Änderungsbereiches 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. Storchenhorste, 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 Änderungsbereiches 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>14</sup> erfasst. Die nachfolgende Abbildung zeigt der Änderungsbereich in Überlagerung mit dem aktuellen Luftbild.



Abbildung 9: Änderungsbereich in Überlagerung mit dem Luftbild

#### Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich stellt sich als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) dar. Am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich ein nährstoffreicher Graben (FGR) mit artenreicher Böschungsvegetation, welche abschnittsweise kleinflächig in der Änderungsbereich hineinragt. In der östlich angrenzenden Wegeparzelle des Buxbarger Wegs befinden sich Einzelbäume/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB; mehrstämmige Esche) und Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA; Eichen, Birken, Obstbaumreihe). Die älteren Bäume haben teilweise Löcher und kleinere Höhlungen; mehrere Vogelnistkästen wurden installiert.

Bei den Feldhecken südlich angrenzend an den Änderungsbereich, im Übergang zur offenen Landschaft mit Grünland, handelt es sich gemäß den Geodaten des Landkreis Leer um Wallhecken.

<sup>14</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.

Diese gelten als Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 22 NNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG.

Nördlich des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 östlichen Änderungsbereichsrand 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.

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 Änderungsbereich liegen keine schutzwürdigen Böden vor. Die Grundwasserneubildung liegt im zentralen Bereich zwischen  $>150 - 200 \text{ mm/a}^{15}$ .

Hinweise über Altlasten im Änderungsbereich liegen nicht vor.

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

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

<sup>15</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.

### 2.1.3 Wasser

#### Derzeitiger Zustand

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.<sup>16</sup> Oberflächengewässer sind in Form eines nährstoffreichen Grabens am nördlichen und westlichen Rand des Änderungsbereiches vorhanden. Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.<sup>17</sup>

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt im östlichen Bereich bei 6 dm und der mittlere Grundwasertiefstand bei 14 dm unter Geländeoberfläche<sup>18</sup>.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung sind Änderungen des Schutzgutes Wasser betreffend nicht ersichtlich.

### 2.1.4 Klima und Luft

#### Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich 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.

#### 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 Änderungsbereich 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.

<sup>16</sup> NIBIS® Kartenserver (2023): *Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 02.02.2023.

<sup>17</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2023): *Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 02.02.2023.

<sup>18</sup> NIBIS® Kartenserver (2023): *Bodenkunde Allgemeine Bodenkarte BK50*- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 02.02.2023.

## 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches. Gewerbegebiete westlich und südlich des Änderungsbereiches führen zu einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem queren eine 380 kV-Leitung und eine 110 kV-Leitung südlich des Änderungsbereiches.

Gemäß Landschaftsrahmenplan (2021) liegt der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches.

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 Änderungsbereich 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:

- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

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 und südlichen Rand des Änderungsbereiches wird im Zuge der Erschießung voraussichtlich entfernt.

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 gemäß Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan im Bereich des Sondergebietes eine Neuversiegelung von 90 % der Fläche zulässig. Es ergeben sich Flächenneuversiegelungen von gewachsenem und als Grünland genutztem Boden. 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. Es 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.

Unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes, das für den parallel aufgestellten Bebauungsplan erarbeitet wird, kann von einer schadlosen Oberflächenentwässerung bei Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

Der randlich verlaufende Graben wird voraussichtlich über einen kurzen Abschnitt in Anspruch genommen; 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 Änderungsbereich 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.

Auf nachgelagerter Planungsebene werden Festsetzungen zur Eingrünung des Änderungsbereiches getroffen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Es werden voraussichtlich 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. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wird zur Vermeidung von Lärmkonflikten die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Da im Änderungsbereich selber wenig schutzwürdige Nutzungen vorgesehen sind, wird die Vorbelastung durch Verkehrslärm in Kauf genommen.

Zur Prüfung möglicher Geruchsimmissionen durch umliegenden landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, wurde ein Geruchsgutachten<sup>19</sup> erstellt. Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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.

---

<sup>19</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (31.01.2024): Immissionsschutzgutachten. Oldenburg, 23 S.

## **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:

- Der Standort grenzt an ein bestehendes Siedlungsgebiet an, die äußere Erschließung ist demnach bereits gesichert.

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.

#### Änderungsbereichsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich dargestellt.

#### Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Die nachfolgende Quantifizierung des externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>20</sup> vorgenommen und zieht die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 22 mit ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst teilweise angrenzende Straßenverkehrsfläche und geht damit über den Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung hinaus.

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 Änderungsbereiches im gegenwärtigen Zustand bzw. im Planzustand addiert wird. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf.

- **Bestand Geltungsbereich B-Plan**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Flächenwert
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>20</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 auf Ebene des Bebauungsplanes 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 Änderungsbereiches, s. nachfolgende Abbildung.

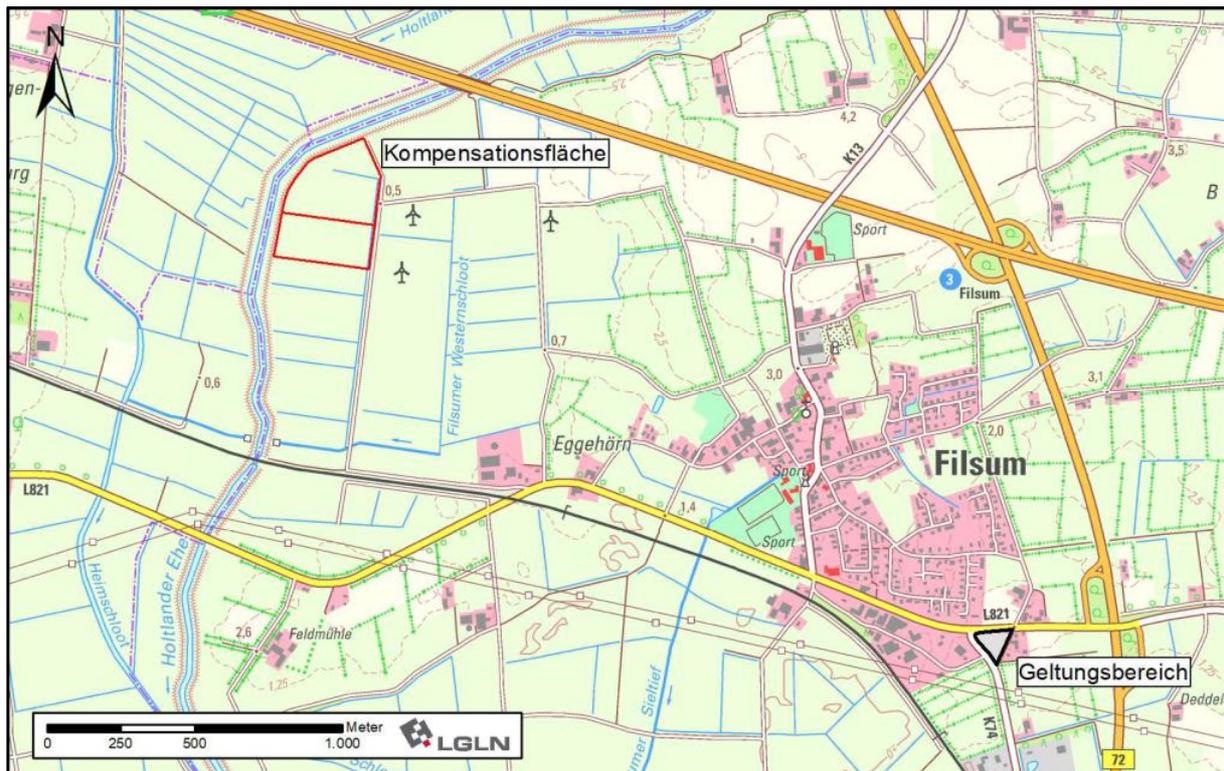


Abbildung 4: Lageübersicht der Kompensationsfläche

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 vorliegenden Kompensationsdefizites können die verbleibenden Werteinheiten, 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.

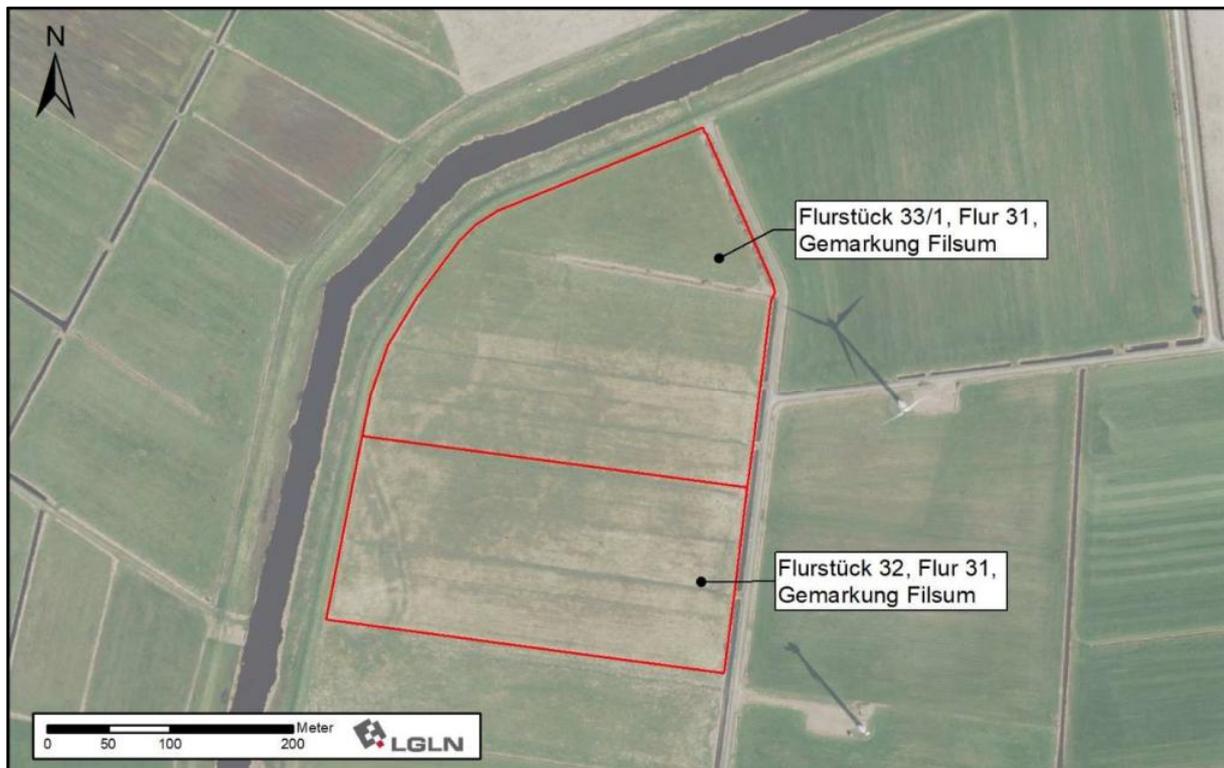


Abbildung 5: Kompensationsfläche an der Holtlander Ehe

## 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 Änderungsbereich 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>21</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 Änderungsbereiches 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 Samtgemeinde Jümme führt die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um die Ansiedlung eines Netto-Marktes in der Gemeinde Filsum planrechtlich vorzubereiten. Der Änderungsbereich umfasst ca. 7.381 m<sup>2</sup>, es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“ aufgestellt.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen und westlichen Randbereich befindet sich ein nährstoffreicher Graben. In der östlich angrenzenden Wegeparzelle des Buxbarger Wegs befinden sich Einzelbäume bzw. eine Baumreihe des Siedlungsbereichs. Die älteren Bäume haben teilweise Löcher und kleinere Höhlungen; mehrere Vogelnistkästen wurden installiert. Bei den Feldhecken südlich angrenzend an den Änderungsbereich, im Übergang zur offenen Landschaft mit Grünland und Ackerflächen, handelt es sich um

---

<sup>21</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.

Wallhecken. Diese stehen unter Schutz als Geschützte Landschaftsbestandteile. Nördlich des Änderungsbereiches 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 kommt dem Landschaftsbild des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches, die Bahnlinie Oldenburg – Leer rd. 400 m südwestlich. Gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches stellen ebenfalls eine Vorbelastung dar.

Bei den Böden im Änderungsbereich handelt es sich um Mittlere Pseudogley-Braunerde im Übergang zu Pseudogley-Podsol. Der Änderungsbereich 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. 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 Änderungsbereiches vor.

Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches. Das Landschaftsschutzgebiet „Filsumer Moor“ liegt ca. 2,2 km nordöstlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches. Es sind keine Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgebieten und dem Änderungsbereich 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.
- 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>Der Änderungsbereich umfasst rd. 0,7 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 benachbarter Änderungsbereiche unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	<p>Der Änderungsbereich grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet und Wohnnutzung an; nördlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.</p> <p>Kumulierungseffekte benachbarter Änderungsbereiche 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 Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 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	x	x	Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung.
Pflanzen	X	o	o	o	o	X	X	X	X	x	o	X	X	X	Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung, Gehölzfällung.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	x	o	x	X	X	X	Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung, Umnutzung von Fläche
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	x	x	x	X	X	X	Erhebliche Beeinträchtigung durch Versiegelung
Wasser	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	x	x	Entwässerungsgutachten
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	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	x	x	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	x	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	x	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	x	x	Die biologische Vielfalt wird im Änderungsbereich aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage als gering bis mittel eingestuft.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorbührend	positiv	negativ		
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	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	o	Es sind keine lärmintensiven Nutzungen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	o	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	o	Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	o	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	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	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	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	o	Gemäß Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans liegt der Änderungsbereich in einem Bereich zur Sicherung von Wallheckengebieten und einer Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche von Gebieten mit überwindend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz- recht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h) Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in Gebieten, in denen EU- festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	0	x	x	x	x	x	0	x

**Kurz-Erläuterungen**

Die Umsetzung der Planung steht im Widerspruch mit den Zielen des Landschaftsrahmenplanes. Die Gemeinde wägt in diesem Fall zugunsten der Belange der Nahversorgung ab.

Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.