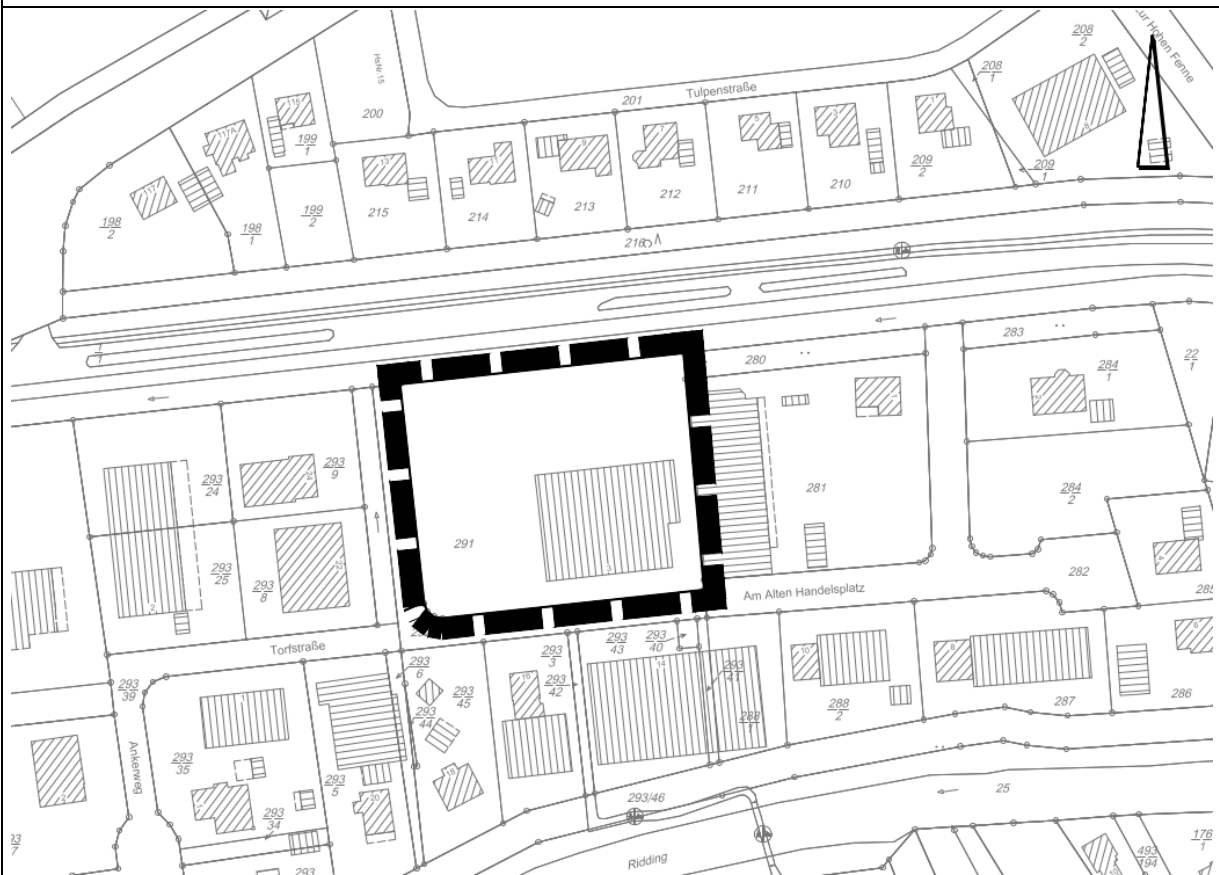


Gemeinde Ihlow

Landkreis Aurich

60. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

Urschrift

09. September 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
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
2.2 Bebauungspläne.....	2
2.3 Einzelhandelskonzept	3
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	4
3.1 Erfordernis und Bedarfsnachweis	4
3.2 Standortbegründung.....	5
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
4.1 Belange der Raumordnung	9
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	13
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	14
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	14
4.4.1 Immissionsschutzgutachten.....	15
4.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	19
4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	19
4.7 Sicherung von Rohstoffvorkommen	20
4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	21
4.9 Oberflächenentwässerung	21
4.10 Belange des Verkehrs.....	23
4.11 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	24
4.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	24
4.13 Belange des Bodenschutzes	24
4.14 Kampfmittel	26
4.15 Altlasten	26
4.16 Private Belange.....	26

5	Darlegung der Ergebnisse dereteiligungsverfahren	26
5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	26
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	27
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	28
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	28
6	Inhalte der Planung.....	29
7	Ergänzende Angaben	29
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	29
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	29
Teil II: Umweltbericht		31
1	Einleitung	31
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	31
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	31
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	35
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	36
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände.....	37
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	38
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.1.2	Fläche und Boden	40
2.1.3	Wasser	41
2.1.4	Klima und Luft.....	41
2.1.5	Landschaft.....	42
2.1.6	Mensch	42
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	43
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	44
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	44
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	45
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	45
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	45
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	45

2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	46
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	46
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	46
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	46
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	48
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	50
3	Zusätzliche Angaben	50
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	50
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	51
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	52
	Anhang zum Umweltbericht.....	54
	Anlage	
–	Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Dezember 2023	
–	Schalltechnische Stellungnahme für den geplanten Neubau eines Combi-Verbrauchermarktes in Riepe, Bericht, Nr.: 5269-24-L1, IEL GmbH, 27.06.2024	

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

Der Anlass der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Ihlow, planungsrechtliche Möglichkeiten für den Neubau eines Combi-Marktes im Ortsteil Riepe an der Emders Straße zu schaffen. Der derzeit ansässigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb Markant der Firma J. Bünting Beteiligungs AG soll durch eine Combi-Markt ersetzt werden. Damit soll auch zukünftig die Nahversorgung im Ort gesichert werden.

Die bisherige Bauleitplanung sah die Erweiterung/Modernisierung des vorhandenen Markant-Marktes vor und hierfür wurden bereits die die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aus wirtschaftlichen Gründen hat sich die J. Bünting Beteiligungs AG jedoch für einen Neubau entschieden, wobei sich der Standort des Marktes und die Verkaufsfläche zum Vorentwurf nicht geändert haben.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und ihre Erweiterungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nur in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig, die aus Sonderbauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihlow für den Verbrauchermarkt eine gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 60 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) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 60. Flächennutzungsplanänderung liegt im Ortsteil Riepe der Gemeinde Ihlow und umfasst das etwa 0,6 ha große Flurstück 291, Flur 5, Gemarkung Riepe. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Emders Straße im Norden, die Straße Am Alten Handelsplatz im Westen und Süden und durch das Grundstück eines Gewerbebetriebes im Osten.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Hauptgebäude des Verbrauchermarktes steht auf dem südlichen Teil des Grundstückes. Nördlich und westlich des Gebäudes befinden sich Stellplatzanlagen. Die Zufahrt zum Markant erfolgt über die Straße Am Alten Handelsplatz, die von der Emders Straße abzweigt.

Der Geltungsbereich liegt in einem gewerblich geprägten Gebiet, welches sich zwischen der Emders Straße im Norden und dem „Ridding“ als Gewässer II. Ordnung im Süden erstreckt. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes ist betriebsbezogenes Wohnen vorhanden. Nördlich, östlich und südlich schließen sich Wohngebiete an, welche überwiegend durch eine Einfamilienhausstruktur geprägt sind.

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihlow ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

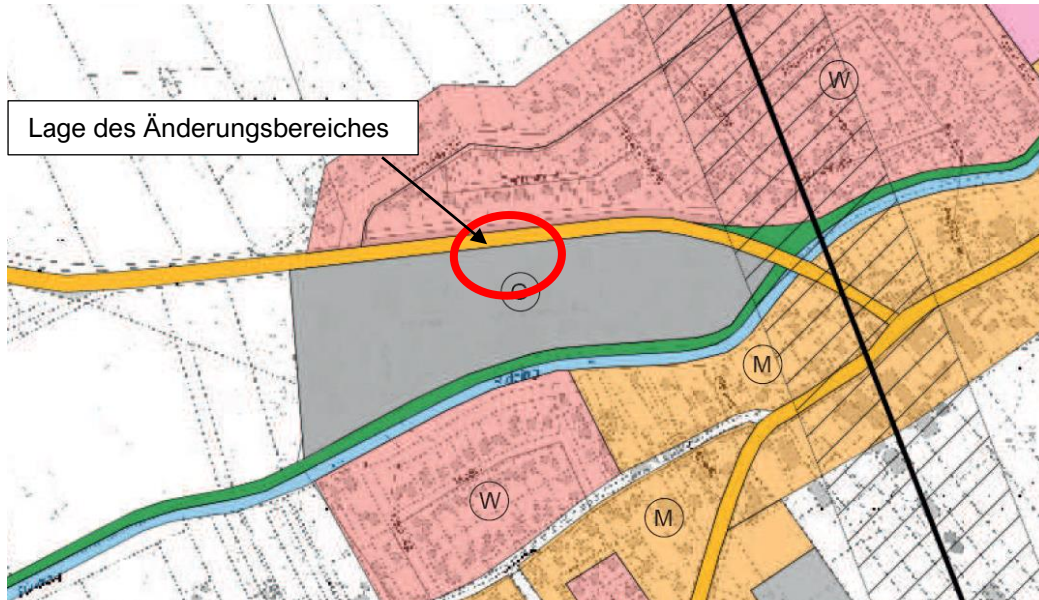


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihlow

Der Änderungsbereich liegt in einer gewerblichen Baufläche. Nördlich befindet sich Straßenverkehrsfläche und Wohnbaufläche, südlich sind Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich ist zudem das Gewässer Ridding dargestellt.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. zur Flächennutzungsänderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE 0804 aufgestellt. Damit dieser gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser zu Gunsten der Darstellung einer Sonderbaufläche geändert.

2.2 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 0808 „Gewerbegebiet Emders Straße“.



Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 0808 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 60. Flächennutzungsplanänderung (in rot)

Der Bebauungsplan Nr. 0808 setzt im Bereich des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Bauliche Anlagen können ohne Längenbeschränkung realisiert werden. Nördlich setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen fest. Westlich und südlich grenzt der Geltungsbereich an öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE 0804 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2.3 Einzelhandelskonzept

Für die Gemeinde Ihlow besteht ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015¹. Das Konzept dient als sachliche Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Gemeinde Ihlow. Die Gemeinde verfügt mit drei Supermärkten und zwei Lebensmitteldiscountern über eine gute Ausstattung an raumbedeutsamen Nahversorgern.

¹ GMA (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihlow. Hamburg.

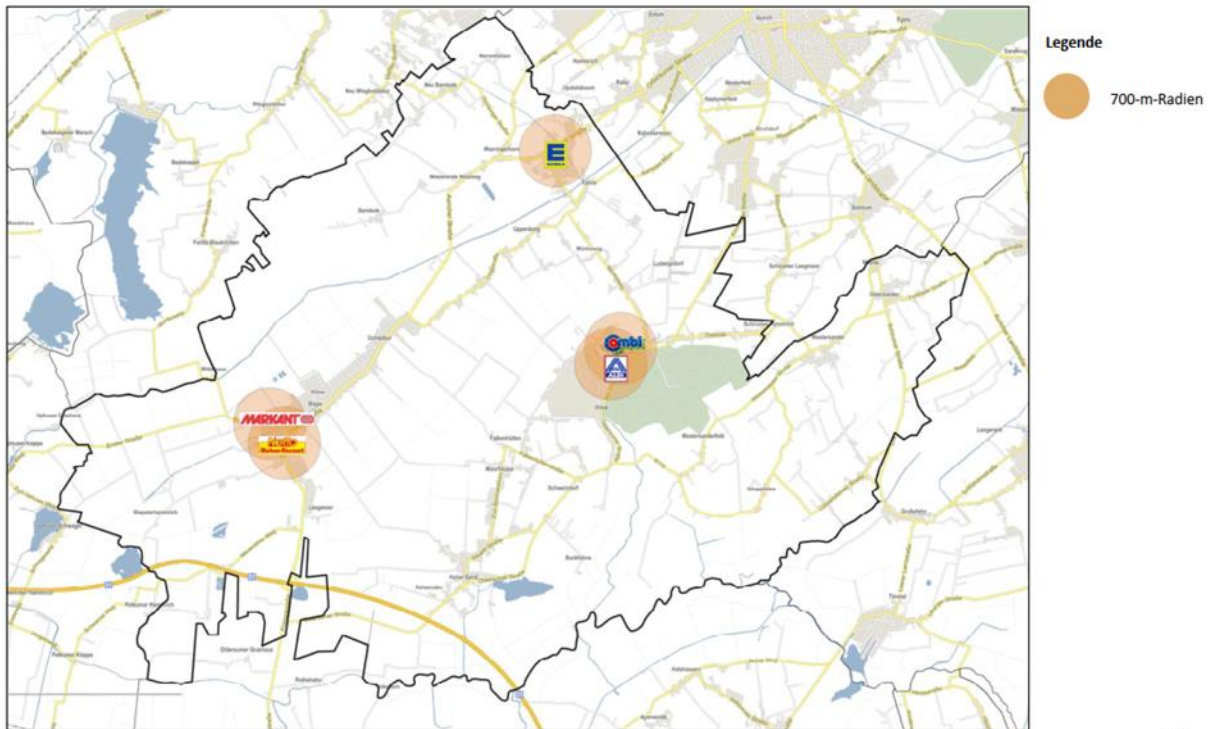


Abbildung 3: Ihlow Nahversorgungsradien (Einzelhandelskonzept 2015)

Riepe ist einer der einwohnerstärksten Ortsteile in der Gemeinde Ihlow und verfügt über zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe. Der Großteil der Kunden des Markant-Marktes stammen aus der Gemeinde Ihlow. Der Anteil ist mit 88 % der höchste, verglichen mit den übrigen Supermärkten in der Gemeinde. Der Markant-Markt trägt wesentlich dazu bei, dass die fußläufige Nahversorgung im Ort gesichert ist. Etwa 23 % bis 34 % der Kunden kommen mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Das Einzelhandelskonzept stellt dar, dass die Sicherung vorhandener Supermärkte und Discounter in Ihlow von zentraler Bedeutung ist.

In der Gemeinde sollte laut Einzelhandelskonzept kein zusätzlicher Supermarkt oder Lebensmittel-discounter angesiedelt werden. Der Markant-Markt weist jedoch dringenden Optimierungsbedarf auf. So ist dieser mit einer Verkaufsfläche von 800 m² vergleichsweise klein und unübersichtlich gestaltet. Eine Sicherung des Marktes ist notwendig, um die Grundversorgungsfunktion im Ort zu erhalten. Es wird empfohlen, die Verkaufsfläche des Marktes zu vergrößern.

Das Einzelhandelskonzept soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Eine Auseinandersetzung findet im Rahmen der vorliegenden Planung statt

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Ziel der Planung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche zur Umsetzung eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes im Ortsteil Riepe, um die wohnortnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

3.1 Erfordernis und Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Ihlow möchte mit der Aufstellung der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines im Geltungsbereich ansässigen Verbrauchermarktes schaffen, um so den Bestand des Lebensmittel-Einzelhandels und damit die Nahversorgung der Gemeinde und Riepe zu sichern. Hintergrund ist die Absicht der

Firma J. Bünting Beteiligungs AG, die Verkaufsfläche des Supermarktes von etwa 800 m² auf rund 1.200 m² zu vergrößern. Die Erweiterung umfasst einen Bäcker mit Sitzbereich, eine Poststelle, eine Mall und einen Windfang im Eingangsbereichs des Marktes. Der geplante Neubau des Combi-Marktes fügt sich in die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein. Es soll kein zusätzlicher Supermarkt in der Gemeinde Ihlow entstehen, sondern eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und eine Modernisierung des Betriebes erreicht werden.

Das Erfordernis für die Planung ist bereits ausführlich im Einzelhandelskonzept 2015 dargelegt (siehe Kapitel 2.3).

Das Vorhaben ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten, da der geplante Neubau eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen soll. Durch den Landkreis Aurich wurde eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens vorgenommen (siehe auch Kapitel 4.1). Diese kommt zu dem Schluss, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen die geplante Verkaufserweiterung des Marktes bestehen, solange das Randsortiment auf maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche reduziert wird. Randsortimente umfassen in der Regel kleinvolumige Artikel, mit denen auf geringer Fläche relativ bedeutsame Umsätze erzielt werden können (siehe dazu: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2017, Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP). Derzeit weist der Markt ein Randsortiment von etwa 12 % der Gesamt-Verkaufsfläche auf. Um jedoch als Lebensmittel-Verbrauchermarkt zu gelten, ist gemäß dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen nur ein Randsortiment von 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche zulässig. Ziel der vorliegenden Planung ist daher eine sortimentsbezogene Festsetzung im Bebauungsplan.

3.2 Standortbegründung

Die Gemeinde Ihlow möchte mit der vorliegenden Planung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten. Nahversorgungsinfrastrukturen im Ort sollen für alle Einwohner erreichbar sein, d.h. insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr als klimaverträgliche Verkehrsmittel. Dabei ist es wichtig, dass Menschen nicht auf das Auto angewiesen sein müssen, um sich zu versorgen. Insbesondere der Anteil an älteren Menschen, die nicht mehr Auto fahren können, wird stetig größer. Die Stärkung zentrumsnaher Nahversorger ist demnach vorrangig zu betrachten.

Im Einzelhandelskonzept 2015 der Gemeinde Ihlow wird dargelegt, dass ein Großteil der Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Markt aufsuchen. Der Anteil soll beibehalten und möglichst erhöht werden, sodass die Gemeinde die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes als geeignet hält. Der Standort liegt gut erreichbar an bereits ausgebauten Straßen. Auch sind keine Lärmkonflikte bekannt. Der Betrieb befindet sich in einem Gewerbebetrieb, sodass keine schutzwürdigen Nutzungen direkt an den Markt angrenzen.

Alternative Flächen, die ggf. besser für eine Entwicklung als Nahversorgungsstandort geeignet sind, sind nicht ersichtlich.

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, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

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

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
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	
siehe Kapitel 4.4	
§ 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 weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
Die Belange werden durch eine wohnortnahe Nahversorgung indirekt gestärkt.	
§ 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	
Die Belange werden durch eine wohnortnahe Nahversorgung indirekt gestärkt.	
§ 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	
Die Aufstellung des Bauleitplans ermöglicht die Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsansatzes und stärkt damit auch den bereits ansässigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ohne eine erforderliche Flächenerweiterung. Die Planung trägt zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden/Fläche ebenso bei, wie zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung.	
§ 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	
Baudenkmale oder sonstige baukulturell bedeutsame Siedlungsbestandteile sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Durch die Planung erfolgt durch den geplanten Neubau und die Modernisierung des Betriebs eine Aufwertung des Ortsbildes.	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Die Planung ermöglicht die Stärkung der Nahversorgung.
§ 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,	
siehe Kapitel 4.6, 4.13	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.6	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
Kultur- und Sachgüter, die von Bedeutung sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.8	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.6	
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,	
	Solche Gebiete sind im Geltungsbereich oder in der Umgebung nicht vorhanden.
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,	
	Solche Vorhaben sind nicht Bestandteil der Planung. Auch um Umfeld der Planung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Einschränkungen ergeben sich alleine schon durch die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
Die Belange werden durch die Planung gestärkt, da die wohnortnahe Nahversorgung vorhanden bleibt und noch erweitert wird.	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Landwirtschaftliche Flächen oder Wald sind nicht im Geltungsbereich oder in der Umgebung vorhanden.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
Der Betrieb wird durch den Neubau gestärkt, so dass die Planung zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen beiträgt.	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
siehe Kapitel 4.8	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.8	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
siehe Kapitel 4.7	
§ 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	
siehe Kapitel 4.10	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Die Belange sind von der Planung 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	
siehe Kapitel 2.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	Die Planung ermöglicht die Stärkung der Nahversorgung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
Das Gebiet ist bereits bebaut. Da die Umgebung gewerblich genutzt wird, ist mit einer höheren Versiegelung zu rechnen. In der Planung selber sind Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen.	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Es sind weiter private Belange betroffen (siehe Kapitel 4.16).

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine auf den Änderungsbereich bezogenen Aussagen. Südöstlich des Geltungsbereiches ist eine Hauptverkehrsstraße sowie ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Aurich und die Stadt Emden (mit oberzentraler Teilfunktion).

Das LROP formuliert den Grundsatz, dass zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen (LROP 2.3 01). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit über 800 m² Verkaufsfläche, worunter auch der vorliegende Neubau des Combi-Marktes fällt, müssen dem Kongruenz-, dem Konzentrations-, dem Integrations-, dem Abstimmungs- sowie dem Beeinträchtigungsgebot entsprechen (LROP 2.3 03 bis 08). Der Landkreis Aurich hat zu dem Vorhaben eine raumordnerische Beurteilung eingereicht (siehe unten).

Für den Landkreis Aurich wurde am 19.12.2018 das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 beschlossen. Der Ortsteil Riepe ist nicht als Zentraler Ort dargestellt. Außerhalb der Zentralen Orte sind die Einrichtungen und Angebote zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln. Diese sind am örtlichen Bedarf auszurichten (Kap. 2.2 06).

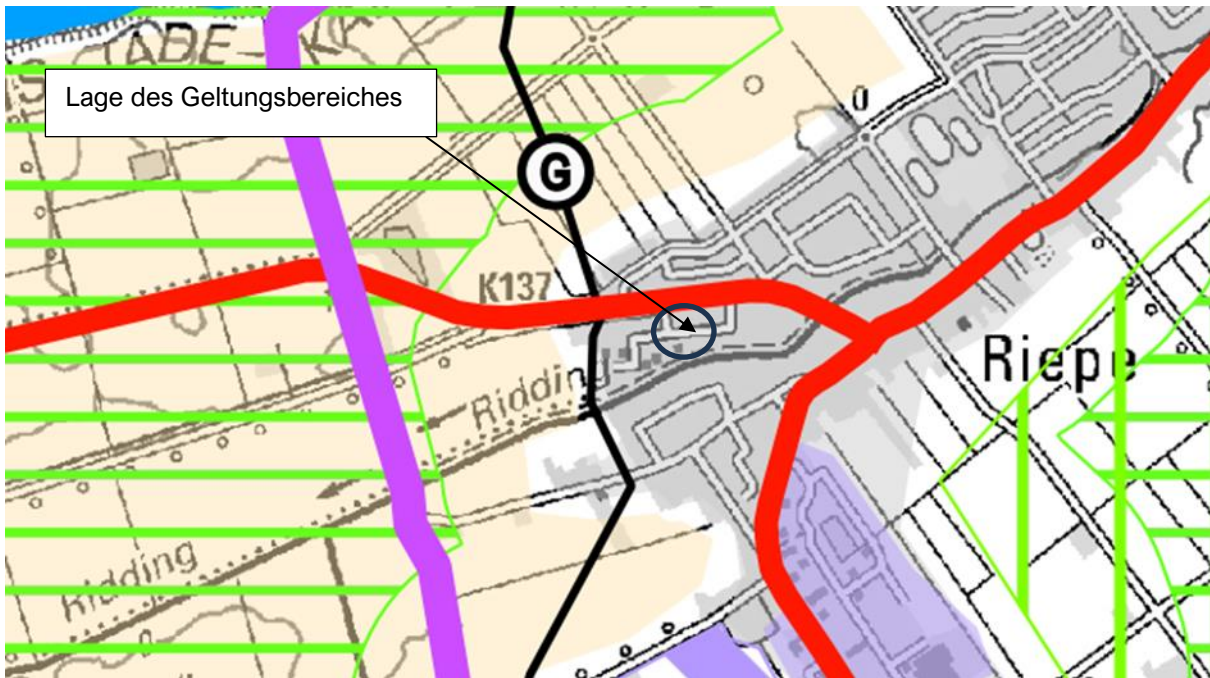


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP 2018 des Landkreises Aurich mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804 (in rot)

Im RROP werden Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung im Landkreis Aurich formuliert. Im Landkreis Aurich sollen Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden (RROP 2.2 01 Satz 1). Dazu haben alle Gemeinden zeitgemäße Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion in den Zentralen Orten zu sichern, zu entwickeln oder wiederherzustellen (RROP 2.2 01 Satz 1). Die Angebote sollen frühzeitig interkommunal und regional abgestimmt werden. Die Einrichtungen und Angebote zur Daseinsvorsorge sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein (RROP 2.2 01 Satz 4 und 5).

Neue Einzelhandelsprojekte müssen zudem dem Kongruenz-, dem Konzentrations-, dem Integrations-, dem Abstimmungs- sowie dem Beeinträchtigungsgebot entsprechen (RROP 2.3 02 bis 09).

Der Landkreis Aurich hat im Rahmen der vorliegenden Planung mit Schreiben vom 03.09.2019 eine raumordnerische Beurteilung über die geplante Erweiterung des Markant-Marktes formuliert. Ergebnis ist, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Markant-Marktes bestehen, unter der Maßgabe, dass die Gesamt-Verkaufsfläche 1.216 m² nicht überschreitet und das Kernsortiment (Lebensmittel) mindestens 90 Prozent der Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) einnimmt. Im Einzelnen kommt der Landkreis zu folgenden Schlüssen:

- Das Kernsortiment (90 %) des Markant-Marktes gehört zur Warengruppe 1 (tägliches Bedarf). Im Vergleich der Zentralen Orte im Landkreis Aurich beträgt in der Warengruppe 1 die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Einwohner 0,56 m². Das Grundzentrum Ihlow liegt derzeit im Bereich der Warengruppe 1 bei 0,38 m² (hierbei ist die ebenfalls geplante Erweiterung des Combi-Marktes in Ihlowerfehn bereits eingerechnet). Mit der Erweiterung des Markant-Marktes erhöht sich die Zahl auf 0,42 m² Verkaufsfläche pro Einwohner in der Gemeinde Ihlow. Da die durchschnittlichen Verkaufsflächen der

Gemeinde Ihlow im Sortiment der Warengruppe 1 somit unterhalb des Landkreis-Durchschnitts liegen, ist gemäß der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland keine Verträglichkeitsanalyse notwendig.

- In der Gemeinde Ihlow besteht durch die bevölkerungsstarken Ortschaften Riepe und Ochtelbur eine besondere Situation im Hinblick auf die wohnortnahe Versorgung mit periodischen Bedarfen im Einzelhandel. Die beiden genannten Ortschaften sind inzwischen so stark ineinander „verwachsen“, dass eine räumliche Trennung hier nicht mehr besteht. Zusammengenommen verfügen Riepe/Ochtelbur über 3.059 Einwohner, der Zentrale Ort Ihlowerfehn jedoch nur über 2.115 Einwohner. Die beiden Ortschaften Riepe/Ochtelbur und Ihlowerfehn sind nur über Nebenstraßen direkt miteinander verbunden. Eine Absicherung des Versorgungsbestandes durch eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung erscheint aus raumordnerischer Sicht geboten, um längere Versorgungswege in den Zentralen Ort zu vermeiden und eine wohnortbezogene Nahversorgung auch langfristig zu gewährleisten.
- Eine Neuansiedlung oder Erweiterung am Standort Riepe/Ochtelbur, d. h. außerhalb des Zentralen Ortes Ihlowerfehn, ist nur zulässig, wenn das Vorhaben nichtraumbedeutsam ist. Raumbedeutsame Vorhaben müssen die Ge- und Verbote des LROP und RROP beachten. Das LROP schließt eine Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb des Zentralen Ortes aus. Zwar handelt es sich um ein großflächiges Erweiterungsvorhaben, dennoch entspricht es nicht der Definition des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Kap. 2.3 Ziffer 02 Satz 2, da der Markt der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne der LROP Begründung zu Ziffer 02 Satz 2 und Satz 3 dient, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
 - Das nahversorgungsrelevante Sortiment muss mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche betragen. Gemäß den im Mitteilungsbogen gemachten Angaben zu den Verkaufsflächen, machen die nahversorgungsrelevanten Sortimente einen Anteil von 88 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche aus. **Der Anteil ist auf mindestens 90 Prozent zu erhöhen.**
 - Es ist bauleitplanerisch sicherzustellen, dass eine Erweiterung der Gesamt-Verkaufsfläche über 1.216 m² nicht zulässig ist.

Auch wenn das Einzelhandelserweiterungsvorhaben nicht den Regelungen des LROP unterliegt, sind die Vereinbarungen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland zu beachten. Zur Vorabstimmung im Rahmen der Abfrage zu einem Moderationsverfahren wurden die folgenden Prüfkriterien angewendet:

Tabelle 1: Anwendung der Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Prüfkriterium 1: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?
--

Durch den Standort direkt angrenzend an Wohnbebauung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Standorte in Nachbarkommunen zu erwarten. Durch die „Emder Straße“ ist zwar eine recht leichte Erreichbarkeit der Stadt Emden gewährleistet, dennoch sind bis zur ersten größeren Wohnsiedlung auf dem Emden Stadtgebiet (Uphusen) ca. 10 Fahrminuten zurückzulegen. Das Grundzentrum der Gemeinde Südbrookmerland ist 22 Fahrminuten entfernt, ebenso wie die Stadt Aurich. Die nächstgelegene Ortschaft der Gemeinde Südbrookmerland (Forlitz-Blaukirchen) ist in

<p>ca. 10 Min. Fahrzeit zu erreichen. Bis in den Zentralen Ort der Gemeinde Großefehn sind ca. 37 Fahrminuten zurückzulegen.</p>
<p>Prüfkriterium 2: Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?</p>
<p>Der geplante Erweiterungsstandort ist als „sonstiger Standort“ außerhalb der Lagekategorien 1-3 (nicht-integrierter Standort, Lagekategorie 4) zu charakterisieren. Das Vorhaben ist jedoch überwiegend auf die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet. Dies wird im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ihlow festgestellt. Hierzu wird zur langfristigen Erhaltung des Marktes eine Erweiterungsmöglichkeit auf ca. 1.000 m² VKF empfohlen.</p>
<p>Prüfkriterium 3: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen?</p>
<p>Die durchschnittlichen Verkaufsflächen der Gemeinde Ihlow im Sortiment der Warengruppe 1 liegen unterhalb des Landkreis-Durchschnitts. Das Vorhaben schließt deshalb eine Versorgungslücke.</p>
<p>Prüfkriterium 4: Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuan siedlung bzw. Erweiterung aus?</p>
<p>In der Umgebung des Markant-Marktes befinden sich zwei Fachmärkte mit aperiodischen Sortimenten (Gartencenter und Fliesenfachgeschäft). Da keine komplementären Versorgungsangebote wie Drogerie- oder Discountmärkte in der Nähe befindlich sind, sind Agglomerationswirkungen vom Standort kaum zu erwarten. Durch die geplante Erweiterung werden keine neuen Sortimente vor Ort angeboten.</p>
<p>Prüfkriterium 5: Deckt sich die Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typische Angebotsform?</p>
<p>Der Standort Riepe besitzt keine zentralörtlichen Funktionen. Er ist dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Ihlowerfehn zugehörig.</p>

Die Aufgreifschwelle für Einzelhandelsvorhaben außerhalb Zentraler Orte von 800 m² Verkaufsfläche wird überschritten. Entsprechend ist eine Voranfrage für ein Moderationsverfahren durchgeführt worden. Die Vorabanfrage, ob Bedenken gegen die geplante Erweiterung bestehen und ein Moderationsverfahren von den beteiligten Stellen gewünscht wird, hat folgende Stellungnahmen zum Ergebnis gehabt:

Gemeinde Südbrookmerland: Die Gemeinde Südbrookmerland äußert gegen das Projekt keine Bedenken.

Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V.: Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. erhebt gegen die Erweiterung des Markant Marktes in Riepe keinerlei Bedenken.

Landkreis Leer: Gegenstand der Stellungnahme ist die Planung der BGB Gesellschaft Markant Markt Riepe: Das Unternehmen Markant-Nordwest-Handels-GmbH & Co. KG betreibt am Standort „Am Alten Handelsplatz 3“ in Riepe, Ihlow einen Markant-Markt. Es ist geplant, den Markt am bestehenden Standort von 800 m² VKF auf 1.250 m² VKF zu erweitern. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs am Standort von 450 m². Nach Abschluss des geplanten Erweiterungsvorhabens entfallen 1.100 m² auf den periodischen Bedarf und 150 m² VKF auf den aperiodischen Bedarf. Aus raumordnerischer Sicht nimmt der Landkreis zu dem Vorhaben und der Frage der Erforderlichkeit eines Moderationsverfahrens wie folgt Stellung: Aus Sicht des Landkreises Leer wird der Abgrenzung des Einzugsbereiches für den Markant Markt gefolgt. Signifikante Kaufbeziehungen zu den nächst gelegenen Orten Oldersum und Tergast

im Landkreis Leer werden nicht gesehen. Dies spiegelt sich auch im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 2019 wider. Aufgrund der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort kann die Argumentation für einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung und dem damit verbundenen Nahversorgungsbereich nachvollzogen werden. Die weitere Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens obliegt dem Landkreis Aurich. Sofern auch bei der angegebenen, geplanten Verkaufsfläche von 1.250 m² die wesentlich benötigte Kaufkraft für das Vorhaben aus dem bestimmten Nahversorgungsbereich geniert wird, obwohl die angegebene Verkaufsfläche leicht über der gutachterlichen Empfehlung (ca. 1.000 m² VKF) liegt, wird eine Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen und zentralen Versorgungsbereichen im Landkreis Leer ausgeschlossen. Auf ein Moderationsverfahren kann somit aus Sicht des Landkreises verzichtet werden.

Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg (IHK): Die Industrie- und Handelskammer hält ein Moderationsverfahren bei diesem Vorhaben für entbehrlich. Der Markt dient der ausschließlichen Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung von Riepe und den umliegenden Ortschaften innerhalb der Gemeinde Ihlow. Aus diesem Grund hält die IHK nachteilige Auswirkungen auf andere zentrale Orte nahezu für ausgeschlossen.

Stadt Emden: Aus Sicht der Stadt Emden bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Weitere beteiligte Stellen: Keine Rückmeldung und somit keine Bedenken wurden zudem von folgenden Stellen gegeben: Gemeinde Großefehn

Ergebnis der Voranfrage ist, dass auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens verzichtet wird. Das Abstimmungsgebot (LROP 2.3 07) ist eingehalten.

Die raumordnerische Beurteilung des Landkreises Aurich zeigt, dass das Vorhaben als raumverträglich eingestuft wird. Für das geplante Vorhaben ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung Einzelhandel) festzulegen. Hierbei sind 1.216 m² Verkaufsfläche als Obergrenze sowie das Kernsortiment (Lebensmittel) auf mind. 90 Prozent der Fläche festzulegen. In der vorliegenden Planung werden entsprechend der raumordnerischen Beurteilung die maximal zulässige Verkaufsfläche und der Umfang von Kern- und Randsortiment geregelt.

Die Planung soll auch den übrigen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das Angebot des Marktes quantitativ und qualitativ an heutige Standards anzupassen. Bauliche Veränderungen sollen zu einer Modernisierung des Vollsortimenters führen. Das Vorhaben trägt somit dazu bei, dass eine Nahversorgung in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt wird. Durch den geplanten Neubau und damit die zeitgemäße Entwicklung des Verbrauchermarktes werden dauerhaft gleichwertige Lebensverhältnisse im Landkreis hergestellt. Der Markt ist sowohl zu Fuß und mit dem Fahrrad als auch mit Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs erreichbar. Dies ist vor allem für ältere Menschen und Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, von großer Bedeutung. Die Planung orientiert sich in der geplanten Größenordnung am örtlichen Bedarf und fügt sich in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ein.

4.2 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).

Der Geltungsbereich wird bereits als Fläche für den Markt-Markt genutzt, ist bereits erschlossen und verkehrlich erreichbar. Es werden keine neuen Flächen für die Umsetzung der vorliegenden Planung in Anspruch genommen. Waldflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen werden ebenfalls nicht beansprucht.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). 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 Abs. 1 KSG). 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.

Der Änderungsbereich wird bereits baulich genutzt und befindet sich in einem baulich entwickelten Gewerbegebiet. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zu Gunsten von Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen. Insbesondere wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.9 verwiesen.

4.4 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.

Die geplante Sonderbaufläche grenzt an gewerbliche Bauflächen. Nördlich und südlich liegen Wohngebiete, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen und Mischgebiete dargestellt sind. Der Geltungsbereich ist damit fußläufig für die Kunden des Verbrauchermarktes erreichbar. Gleichzeitig fügt es sich aufgrund des Verkehrsaufkommens durch Kunden und Lieferverkehr in die umliegenden Nutzungen ein. Die Planung trägt damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Lärmschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der vorliegenden Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden können und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Der Lebensmittel-Einzelhandel liegt in einem Gewerbegebiet im Ortsteil Riepe. Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht planungsrechtlich die Erweiterung des ansässigen Lebensmittel-Einzelhandels. Dabei wird das bisher für den Lebensmittel-Einzelhandel genutzte Grundstück nicht erweitert. Es ist zu erwarten, dass sich das Verkehrsgeschehen nicht wesentlich ändern wird. Zudem ist anzuführen, dass sich die geplante Sonderbaufläche angrenzend zu gewerblichen Bauflächen befindet. Die nördlich liegende Wohnbaufläche ist bereits durch die Kreisstraße vorbelastet. Zudem sind der Gemeinde keine Konflikte zwischen Verbrauchermarkt und Wohnnutzung bekannt. Die Gemeinde Ihlow geht davon aus, dass die Schutzwürdigkeit der umliegenden Nutzungen gewahrt bleibt.

Die Gemeinde Ihlow geht davon aus, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfüllt sind.

4.4.1 Immissionsschutzgutachten

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten von der IEL GmbH² erstellt. Die Ergebnisse werden folgend verkürzt dargelegt:

Aufgabenstellung und Grundlagen

Aufgabe des Gutachtens war es, die durch die Nutzung des Geländes bewirkten Schallimmissionspegel in der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung zu berechnen, die Beurteilungspegel zu bilden und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm bzw. den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu vergleichen.

Bei der Erstellung des Berichts wurden die allgemein anerkannten Regeln der technischen Lärmabwehr zugrunde gelegt, wobei die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften, Normen und Richtlinien entsprechend dem neuesten Stand herangezogen wurden.

Nördlich des Plangebietes und nördlich der Emders Straße (K137) weist der Bebauungsplan Nr. 0803 der Gemeinde Riepe eine Fläche als „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“ aus. Im Süden befindet sich gemäß Bebauungsplan Nr. 0804 ein Mischgebiet. Die nächstgelegene Bebauung, die möglicherweise zu Wohnzwecken genutzt wird, wird gemäß B-Plan 0808 als „Gewerbegebiet (GE)“ eingestuft.

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt aus Richtung Westen über die Straße „Am alten Handelsplatz“. Die Hauptandienung und die Fleischanlieferung finden auf der Südseite statt.

Westlich und nördlich des Verbrauchermarktes befinden sich insgesamt 85 Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter. An der Nordfassade sollen des Weiteren zwei Ladeplätze für Elektroautos eingerichtet werden.

² Schalltechnische Stellungnahme für den geplanten Neubau eines Combi-Verbrauchermarktes in Riepe, Bericht Nr.: 5269-24-L1, IEL GmbH, 27.06.2024



Abbildung 5: Übersicht der Schallquellen

Es wird von folgenden täglichen Öffnungszeiten und Kundenzahlen ausgegangen:

Combi-Markt	Montag bis Samstag von 07.00 - 21.30 Uhr
Bäckerei zusätzliche Öffnungszeiten	Sonntag von 08.00 - 13.00 Uhr
Summe Kunden pro Tag:	820
Summe PKW-Kunden	740 (ausgehend von 90 % der Kunden)

Eventuell	
Bäckerei Frühverkauf	von 06.00 - 07.00 Uhr

Ausgehend von den geplanten Öffnungszeiten wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Parkplatz zwischen 06.30 - 22.00 Uhr durch die Kunden genutzt wird (jeweils 30 min Vor- und Nachlaufzeit zu den Öffnungszeiten).

An den Sonntagen ist die Bäckerei für einen Zeitraum von fünf Stunden geöffnet. Hierdurch sind PKW-Fahrten auf dem Betriebsgelände zu erwarten. Die Anzahl der Kunden ist jedoch gegenüber der werktäglichen Verkehrsmenge als untergeordnet einzustufen. Auf eine detaillierte Betrachtung wird daher verzichtet.

Immissionspunkte

Betrachtet wurden die nächstgelegenen umliegenden Gebäude mit möglicher Wohnnutzung im Gewerbegebiet und weitere Immissionspunkte im Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß Bebauungsplan Nr. 0803 (nördlich) und im Mischgebiet (MI) gemäß B-Plan Nr. 0804 (südlich). Insgesamt werden neun Immissionspunkte mit einer Höhe von $H = 4,5$ m (Obergeschoss) berücksichtigt.

Immissionspunkte	Gebietseinstufung
IP 01 Tulpenstraße 7	Kleinsiedlungsgebiet (WS)
IP 02 Tulpenstraße 9	
IP 03 Tulpenstraße 11	
IP 04 Am alten Handelsplatz 1	Gewerbegebiet (GE)
IP 05 Am alten Handelsplatz 10	
IP 06 Am alten Handelsplatz 16	
IP 07 Am alten Handelsplatz 22	
IP 08 Bültjes 6	Mischgebiet (MI)
IP 09 Bültjes 12	

Abbildung 6: Immissionspunkte

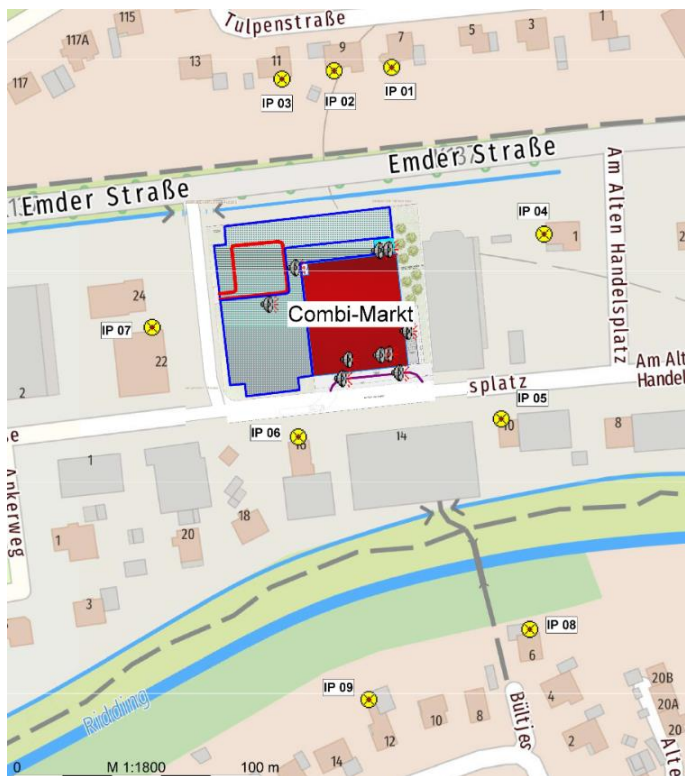


Abbildung 7: Lage der Immissionspunkte

Schalltechnische Anforderungen

Gemäß TA-Lärm bzw. DIN 18005 sind für die schalltechnische Beurteilung des Gewerbelärms folgende Immissionsrichtwerte/Orientierungswerte heranzuziehen:

Gewerbegebiet (GE)

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)
 Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 dB(A)

Misch-/ Dorfgebiet (MI/MD)

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
 Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 55 dB(A)
 Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 40 dB(A)

Gemäß TA-Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Ergebnisse der Berechnungen

Immissionspunkt	IRW, Tag [dB(A)]	L_r, Werktag [dB(A)]	L_{s,max,zul} / Tag [dB(A)]	L_{s,max,ist} / Tag [dB(A)]
IP 01 Tulpenstraße 7	55	46	85	56
IP 02 Tulpenstraße 9	55	47	85	52
IP 03 Tulpenstraße 11	55	47	85	52
IP 04 Am alten Handelsplatz 1	65	43	95	61
IP 05 Am alten Handelsplatz 10	65	46	95	69
IP 06 Am alten Handelsplatz 16	65	54	95	76
IP 07 Am alten Handelsplatz 22	65	52	95	61
IP 08 Bültjes 6	60	38	90	59
IP 09 Bültjes 12	60	38	90	58

Abbildung 8: Berechnungsergebnisse Tag (gerundet), Beurteilungspegel (L_r) und Spitzenpegel (L_s)

Immissionspunkte	IRW, Nacht [dB(A)]	L_r, Nacht [dB(A)]	L_{s,max,zul} / Nacht [dB(A)]	L_{s,max,ist} / Nacht [dB(A)]
IP 01 Tulpenstraße 7	40	34	60	51
IP 02 Tulpenstraße 9	40	33	60	51
IP 03 Tulpenstraße 11	40	32	60	50
IP 04 Am alten Handelsplatz 1	50	37	70	50
IP 05 Am alten Handelsplatz 10	50	39	70	47
IP 06 Am alten Handelsplatz 16	50	30	70	27
IP 07 Am alten Handelsplatz 22	50	31	70	38
IP 08 Bültjes 6	45	26	65	41
IP 09 Bültjes 12	45	22	65	21

Abbildung 9: Berechnungsergebnisse Nacht (gerundet), Beurteilungspegel (L_r) und Spitzenpegel (L_s)

Es zeigt sich, dass an den berücksichtigten Immissionspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte und die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Die Zusatzbelastung durch den Verbrauchermarkt kann somit als „nicht relevant“ im Sinne der TA-Lärm Nr. 3.2.1, Absatz 2 eingestuft werden. Daher kann auch auf eine Betrachtung der Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausgehend von den umliegenden Gewerbeflächen verzichtet werden.

Betriebsbedingter Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen

Die Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge durch die betrieblichen Verkehre auf öffentlichen Straßen ist gemäß TA-Lärm Nr. 7.4 separat zu betrachten. So sind Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu reduzieren, sobald sich der Verkehrslärm durch den hinzukommenden Verkehr um 3 dB erhöht, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Eine relevante Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass beim Verlassen der Fahrzeuge (PKW-Kunden, Andienungsverkehr) vom Gewerbegebiet auf die „Emder Straße“ (K137) bereits eine Durchmischung des Verkehrs erfolgt ist.

Durch eine Verkehrsmenge von ca. 760 PKW und 5 LKW täglich ist ein relevanter Beitrag zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Da an dem betrachteten Standort bereits ein Verbrauchermarkt existiert, ist die durch die Planung neu hinzukommende Verkehrsmenge deutlich geringer anzunehmen, als die Gesamt-Verkehrsmenge des neuen Verbrauchermarktes. Daher erfolgt keine weitere Untersuchung.

Fazit

Aus Sicht der Gutachterin bestehen unter den dargestellten Bedingungen bzgl. Des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen die Errichtung des Combi-Verbrauchermarktes.

Abwägung der Gemeinde

Die Gemeinde Ihlow hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Am Standort ist bereits ein Markt vorhanden, der geringfügig erweitert und modernisiert wird. Sie geht in Anbetracht dessen und auf Grundlage der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und kein Rechtsanspruch auf weitergehende Lärminderungsmaßnahmen besteht.

4.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (zum Beispiel Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, ist dies gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und muss dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich 04941-179932 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.19S9, Nds. GVbl., S 517, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

4.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

➤ Eingriffsregelung

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Der Verlust des Biotoptyps (artenarmer Scherrasen) ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden. Diese Beeinträchtigungen sind gemäß Eingriffsregelung zu kompensieren.

Auf Ebene der FNP-Änderung ergibt sich aufgrund der gleichbleibenden GRZ kein Eingriff. Da jedoch bereits die Festsetzungen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VE 0804 bekannt sind, ergibt sich gemäß dem Modell des Niedersächsischem Städtetags (2013) durch die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden) ein Kompensationsdefizit von **432 Werteinheiten**. Für den Ausgleich des Kompensationsdefizits wird eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Das Wertpunktedefizit kann über den durch den Landkreis Leer anerkannten Kompensationsflächenpool „Oldehave“ der Niedersächsischen Landesforsten abgegolten werden.

➤ **Artenschutz**

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei Abriss- und Umbaumaßnahmen nistende Vogel- und Fledermausarten sowie ggf. dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Abrissarbeiten sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester und Fledermausquartiere betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z. B. Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. Quartiersnutzung kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Für die Beseitigung mehrjährig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Falle einer fachgutachterlicher Überprüfung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

➤ **Natura 2000**

Im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete³ vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet „Ostfriesische Meere“ (EU-Kennzahl DE 2509-401) in etwa 1,3 km nördlicher Richtung. Das Gebiet umfasst ein weiträumiges Niederungsgebiet mit drei Binnenseen sowie Verlandungs- und Sumpfbereichen. Es hat eine besondere Bedeutung für Wiesenvögel und Arten ausgedehnter Röhrichte sowie einen Verbreitungsschwerpunkt der Wiesenweihe in Niedersachsen.

Das FFH-Gebiet „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“ (EU-Kennzahl 2408-331) liegt 1,3 km nördlich des Änderungsbereiches und dient als Jagdgebiete der beiden Teichfledermauskolonien in Westerende-Kirchloog.

Das FFH-Gebiet „Großes Meer, Loppersumer Meer“ (EU-Kennzahl 2509-331) liegt 1,7 km nordwestlich des Änderungsbereiches und umfasst zwei Seen mit ausgedehnten Flachwasserbereichen und Verlandungszonen sowie angrenzend sehr hochwertigen Biotopen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Natura 2000-Gebiet sind auf Grund der Entfernung auszuschließen.

4.7 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers⁴ befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Erlaubnisfeldes Bedekaspel I der Vermilion Energy Germany GmbH & Co. KG mit Kohlenwasserstoff als Bodenschatz. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Erlaubnisfeldes hat auf die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Es wird an dieser Stelle auf die Großflächigkeit

³ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2020)

⁴ NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)

des Erlaubnisfeldes und die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung hingewiesen.

4.8 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung des Änderungsbereiches werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Änderungsbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Strom- und Gasversorgung

Die derzeitige Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom und Gas erfolgt über die zuständigen Versorgungsträger.

Post- und Telekommunikationswesen

Der Änderungsbereich ist bereits an das Netz des Post- und Telekommunikationswesens angeschlossen. Vorhandene Leitungen dürfen nicht beschädigt oder anderweitig beeinträchtigt werden.

4.9 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schadloose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten. Für die Planung wurde daher ein Entwässerungskonzept⁵ vom Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Combi-Marktes soll über Zuläufe der Rigole zugeführt werden, die entsprechend den Fallrohren dimensioniert sind. Auch die Park- und Verkehrsflächen werden über entsprechende Abläufe in die Kunststoffrigole entwässert.

⁵ Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Dezember 2023

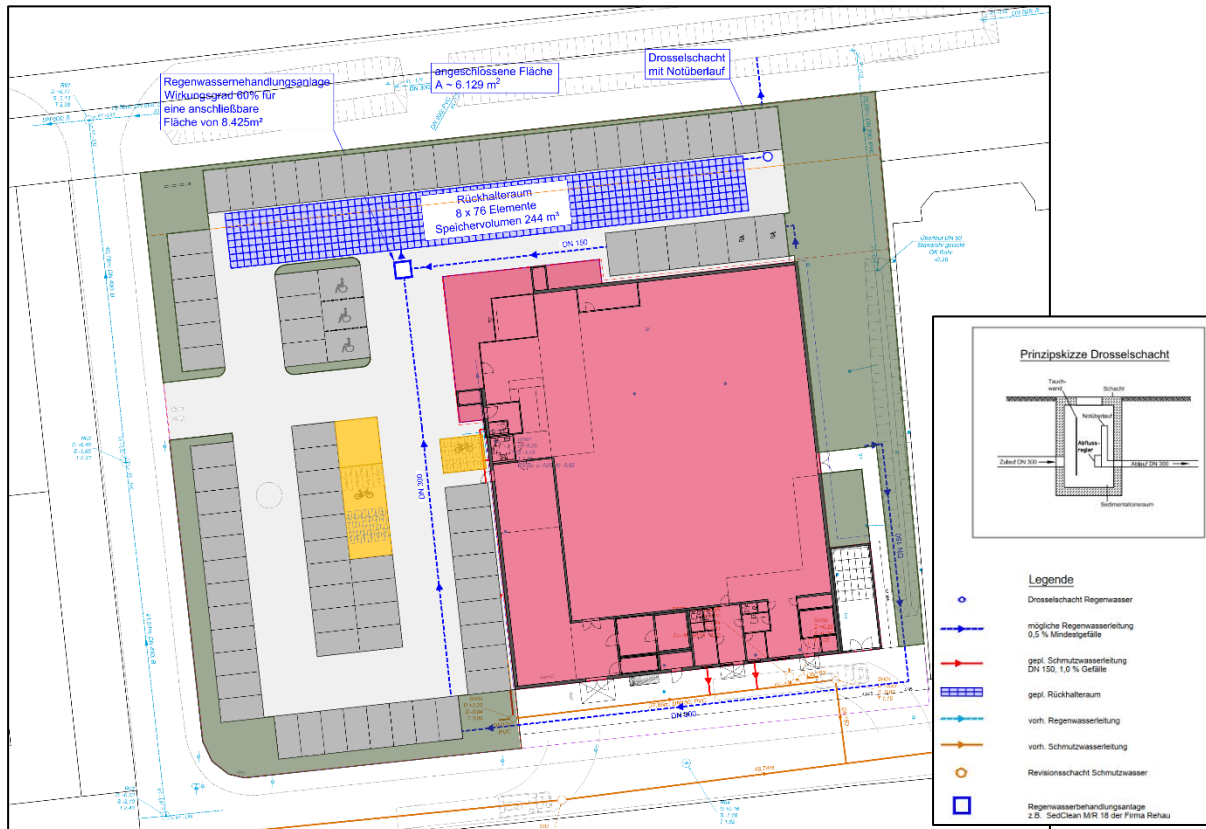


Abbildung 10: Lageplan mit der geplanten Entwässerung, Quelle: Ingenieurbüro Börjes

Dimensionierung des Rückhalterumes (Kunststoffelemente)

Die Bemessung der Rückhaltung in Form von Kunststoffelementen erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138 und DWA-A 117 und ist in den Anhängen 3 und 4 zu finden. Maßgeblich für die Berechnung sind die Größe des Grundstücks, der zuvor ermittelte Abflussbeiwert von 0,70, der Drosselabfluss von $Q_{Dr} = 1,2258 \text{ l/s}$ sowie die Regenhäufigkeit von $n = 0,1 \text{ 1/a}$. Zum Abschluss kommt ein Zuschlagsfaktor von 1,20 zutragen. Aus den zuvor genannten, allgemeinen Parametern für die Bemessung ergibt sich, dass für das Grundstück ein Rückhalteraum geschaffen werden muss, der mindestens $243,6 \text{ m}^3$ anfallendes Niederschlagswasser aufnehmen kann. Der Rückhalteraum soll in Form von Kunststoffspeicherelementen zur Verfügung gestellt werden.

Die Bemessung des Rückhalterums nach DWA-A 117 und nach DIN 1986-100 hat ergeben, dass ein erforderliches Rückhaltevolumen von $V_{RRR} = 242,9 \text{ m}^3$ vorhanden sein muss. Mit einer Kapazität von rund 244 m^3 liegt das vorhandene Speichervolumen knapp darüber und gilt als ausreichend.

Drosselschacht mit Notüberlauf und Rückstausicherung

Im Ablauf des Rückhalterums ist der Einbau eines Drosselschachtes erforderlich. Die Drossel ist theoretisch so zu dimensionieren, dass sie maximal $1,2258 \text{ l/s}$ aus dem Erschließungsgebiet ablaufen lässt. Für Starkregenereignisse, die über den Bemessungsregen hinausgehen, ist ein Notüberlauf vorzusehen. Die Überlaufschwelle ist auf das Niveau der Oberkante des Rückhalterums bzw. knapp darüber zu legen, um eine vollständige Ausnutzung des Volumens zu erreichen.

Niederschlagswasserbehandlung

Eine Niederschlagswasserbehandlung ist erforderlich. Die Reinigungsanlage sollte bestenfalls vor die versiegelten Rigolenkörper geschaltet werden. Das hat den Hintergrund, dass sich so weniger Sedimente in den Kunststoffelementen ablagern, was weniger Wartungsaufwand in Form von Reinigung bedeutet. Das gereinigte Niederschlagswasser wird im oberen Bereich der Anlage abgezogen und dem Rückhalteraum zugeführt, bevor es gedrosselt in den Straßenseitengraben an der Emders Straße eingeleitet wird.

Schmutzwasserbehandlung

Im Lageplan wird die Lage der Schmutzwasserleitungen auf dem Grundstück dargestellt, aber enthält keine Angaben zum Gefälle und zur Höhe des Anschlusspunktes an den Schmutzwasserkanal. Es liegen keine Höhendaten zum Schmutzwasserkanal „Am alten Handelsplatz 3“ vor. Dementsprechend muss die Anschlusshöhe künftig über den bestehenden Revisions-schacht auf dem Grundstück ermittelt werden und das Gefälle der anzuschließenden Leitungen entsprechend angepasst werden. Ein Teil der zuvor genutzten Schmutzwasserleitung kann wiederverwendet werden, was im Zuge der Ausführungsplanung zu klären ist.

Abwägung der Gemeinde Ihlow zur Entwässerung

Die Gemeinde Ihlow hat die gutachterlichen Aussagen auf Plausibilität geprüft und nachvollzogen. Sie geht in Anbetracht der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Entwässerung des Änderungsbereiches als gesichert eingestuft werden kann. Weitere Detaillierungen erfolgen auf Umsetzungsebene.

4.10 Belange des Verkehrs

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die Straße Am Alten Handelsplatz. Diese führt auf die Emders Straße. Auf der Emders Straße ist eine Linksabbiegerspur vorhanden, sodass zu erwarten ist, dass es durch den Neubau des Betriebs keine Beeinträchtigungen des Verkehrsgeschehens geben wird. Die Emders Straße führt in Richtung Siedlungskern des Ortsteils Riepe und Richtung Bundesautobahn BAB 28. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Emders Straße ist eine klassifizierte Kreisstraße (K 137). Entlang der Kreisstraße besteht ein Fuß- und Radweg, der den Markt mit dem südlich gelegenen Wohngebiet über das Gewässer Ridding hinweg verknüpft.

Vom Geltungsbereich aus ist in fußläufiger Entfernung (= unter 1.000 m) die Bushaltestelle Am alten Handelsplatz erreichbar. Dort verkehrt die Buslinie 451 in Richtung Emden und Aurich, sodass eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden ist.

Aufgrund der Bedeutung des Einzelhandelsbetriebes für die wohnortnahe Versorgung ist vor allem die Anbindung an den Fuß- und Radverkehr von Bedeutung.

Die Gemeinde Ihlow sieht die verkehrlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

4.11 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel, Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte eine Höhe von 30 m über Grund bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind die Unterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Abstimmung zuzuleiten.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes, zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4.12 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 wurde überprüft, ob der Änderungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten hat ergeben, dass der Änderungsbereich aufgrund der Nähe zur Küste im Falle eines HW_{extrem} betroffen ist. Die Vorgaben von § 78b WHG sind aufgrund der Eindeichungen jedoch nicht einschlägig und es ergeben sich somit keine Folgen für die Bauleitplanung. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.13 Belange des Bodenschutzes

Im beplanten Gebiet ist nicht auszuschließen, dass sulfatsaure Böden vorliegen. Hierzu wird auf die LBEG-Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“

(Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25) hingewiesen. Diese Schriften stehen auf der Internetseite des LBEG kostenlos zur Verfügung.

Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch:

- eine extreme Versauerung ($\text{pH} < 4,0$) des Bodens, so dass Pflanzenschäden hervorgerufen werden können,
- eine deutlich erhöhte Sulfatkonzentration im Boden- bzw. Sickerwasser,
- eine erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser,
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen (Säuren) und
- eine hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend anthropogen überprägt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das ursprüngliche Bodengefüge nicht mehr vorliegt, somit bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Gleichwohl ist bei begründeten Hinweisen auf sulfatsaure Böden (z. B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potentiell sulfatsaure Böden (z. B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure).

Auf folgendes wird hingewiesen:

- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
- Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen

und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recycling-schotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

4.14 Kampfmittel

Der Gemeinde Ihlow sind keine Kampfmittelfunde im Plangebiet und in dessen näheren Umgebung bekannt. Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu informieren.

4.15 Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers befindet sich im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung keine Altlasten. Sollten bei Bautätigkeiten oder weitergehenden Planungen schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen gefunden werden, ist sofort die zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.16 Private Belange

Die Planung überplant ein privates Grundstück, auf welchem bereits der Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ansässig ist. Die Überplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer. Private Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Ihlow führt im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung 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 Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Die Hinweise sind wie nachfolgend zusammengefasst in der Planung berücksichtigt worden.

Landkreis Aurich

Der Landkreis weist auf die Berücksichtigung des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz hin. Der Hinweis wurde beachtet. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Begründung wird ergänzt.

Der Landkreis weist darauf hin, dass in die Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung die Auswirkungen des Klimawandels einzustellen sind. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

Der Landkreis regt an, die textliche Festsetzung Nr. 1 Abs. 3 um einen Hinweis zur Gesamt-Verkaufsfläche zu ergänzen. Der Hinweis für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Landkreis weist auf eine Beteiligung der Einzelhandelskooperation Ostfriesland hin. Der Hinweis wird beachtet; die Einzelhandelskooperation wird im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Landkreis weist darauf hin, dass ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten ist, welches eine gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser vorsieht. Der Hinweis wird beachtet. Das Konzept wird zum Entwurfsstand ergänzt. Die Anforderungen werden beachtet.

Der Landkreis weist auf das mögliche Vorkommen sulfatsaurer Böden hin. Die Hinweise hierzu werden beachtet und in die Abwägung eingestellt und in Teil I der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Der Verband gibt Hinweise zu Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Der Verband gibt Hinweise zur Ver- und Entsorgung im Gastronomiebereich sowie im Zusammenhang mit Fleischtheken. Die Hinweise werden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Das Bundesamt hat keine Bedenken, weist aber auf Zuständigkeitsbereiche, Emissionen und militärische Anlagen hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Landesbehörde bittet um Abstimmung, sofern externe Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Der Hinweis wird beachtet. Die externen Kompensationsmaßnahmen, die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804 im Parallelverfahren erforderlich werden, werden in Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten im Kompensationspool „Oldehave“ umgesetzt und vertraglich festgehalten. Eine Abstimmung mit der Dienststelle der NLStBV-GB Aurich findet rechtzeitig statt; auch wird der NLStBV-GB Aurich im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Niedersächsisches Landesamt für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Das Landesamt weist darauf hin, dass ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden sollte. Der Hinweis wird beachtet. Ein Konzept wird zum Entwurfsstand ergänzt.

Das Landesamt weist auf das Vorkommen sulfatsaurer Böden hin. Der Hinweis wird beachtet und die Planungsunterlagen werden ergänzt.

Ostfriesische Landschaft

Die Ostfriesische Landschaft weist darauf hin, dass die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist, sofern archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Leitungsträger gibt Hinweise zu Telekommunikationsleitungen, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen werden.

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Aurich

Aus abfall- und bodenrechtlicher Sicht sind die Belange des Bodenschutzes in der Begründung zu beachten. Die Hinweise zu Ersatzbaustoffen sind abzuändern, da die ErsatzbaustoffV die bislang gültige LAGA Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) ersetzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen ergänzt bzw. angepasst.

Aus wasser- und deichrechtlicher Sicht ist zu beachten mit der Ableitung von Oberflächenwasser erst nach Erteilung der wasserbehördlichen Erlaubnis begonnen werden darf. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Ein wasserrechtlicher Antrag wird unabhängig vom Bauleitplanverfahren gestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Pflanzliste nur in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, jedoch nicht im Umweltbericht angepasst wurde. Die Planunterlagen sind zu harmonisieren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht zum Bebauungsplan korrigiert.

EWE Netz GmbH

Der Leitungsträger gibt Hinweise zu Telekommunikationsleitungen, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen werden.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

Das Landesamt gibt Hinweise zu Baugrundverhältnissen und Baumaßnahmen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung bereits enthalten.

Zudem wird auf das Schreiben vom 04.03.2024 zu Salzabbaurechten und Erdölverträgen hingewiesen. Das Schreiben ist bekannt. Falls Hinweise von Bedeutung sind, werden sie auf Umsetzungsebene abgerufen bzw. angefordert.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Der Verband verweist auf die Stellungnahme vom 30.11.2021. Darin werden Hinweise zu Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

Der Verband gibt in der Stellungnahme vom 30.11.2021 außerdem Hinweise zur Ver- und Entsorgung im Gastronomiebereich sowie im Zusammenhang mit Fleischtheken. Die Hinweise werden für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen.

Ostfriesische Landschaft

Die Ostfriesische Landschaft weist darauf hin, dass die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist, sofern archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der Begründung bereits enthalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Leitungsträger gibt Hinweise zu Telekommunikationsleitungen, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen werden.

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

Der NLWKN hat keine Bedenken gegen die Planung, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden bzw. entsprechende Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan getroffen wurden. Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landseseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6 Inhalte der Planung

Die 60. Flächennutzungsplanänderung stellt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, Gastronomie“ dar.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

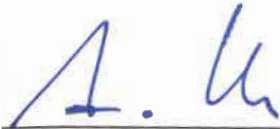
Der Geltungsbereich und damit auch die Sonderbaufläche weisen insgesamt eine Größe von 6.126 m² auf.

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	4.10.2018
Ortsübliche Beschlussbekanntmachung	27.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	15.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.07.24 bis einschl. 23.08.2024
Feststellungsbeschluss durch den Rat	17.09.2024

Die Begründung ist der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

Ihlow, den 07.10.2024



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 § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a 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

Der Anlass der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Ihlow, planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeiten für den im Ortsteil Riepe an der Emdener Straße ansässigen Lebensmittel-Einzelhandel zu schaffen. Damit soll auch zukünftig die Nahversorgung im Ort gesichert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und ihre Erweiterungen sind nur in für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihlow für den Verbrauchermarkt eine gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Riepe zwischen der Emdener Straße und der Straße „Am alten Handelsplatz“. Auf der Fläche ist aktuell ein Markant-Verbrauchermarkt vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.126 m² und ist von Gewerbebetrieben umgeben. Nördlich der Emdener Straße schließt der Siedlungsbereich von Ihlow an. Die Flächen im Plangebiet sind bereits großflächig versiegelt. Die unversiegelten Bereiche sind durch Scherrasen geprägt. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft außerhalb eine Baumreihe und ein Graben.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804.

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.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<p><i>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]</i></p>	<p>Mit der 60. FNP-Änderung werden Voraussetzungen für den Neubau eines Combi-Marktes auf der Fläche des aktuell bestehenden Markt-Marktes geschaffen. Die Planung dient somit der Innenentwicklung. Es werden zwar höhere Versiegelungen ermöglicht, allerdings wird dadurch eine Verlagerung an unbeeinträchtigte Standorte verhindert.</p>
<p><i>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]</i></p>	<p>Nördlich besteht bereits eine Belastung durch die Emder Straße; im Osten und Westen grenzen Gewerbeflächen an das Plangebiet. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.</p>
<p><i>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]</i></p>	<p>Kulturdenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das Landschaftsbild wird sich durch die Flächennutzungsplanänderung im Vergleich zum Bestand wenig ändern.</p>
<p><i>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) BauGB]</i></p>	<p>Im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete⁶ vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet „Ostfriesische Meere“ (EU-Kennzahl DE 2509-401) in etwa 1,3 km nördlicher Richtung. Das Gebiet umfasst ein weiträumiges Niederungsgebiet mit drei Binnenseen sowie Verlandungs- und Sumpfbereichen. Es hat eine besondere Bedeutung für Wiesenvögel und Arten ausgedehnter Röhrichte sowie einen Verbreitungsschwerpunkt der Wiesenweihe in Niedersachsen.</p> <p>Das FFH-Gebiet „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“ (EU-Kennzahl 2408-331) liegt 1,3 km nördlich des Plangebietes</p>

⁶ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

	<p>und dient als Jagdgebiete der beiden Teichfledermauskolonien in Westerende-Kirchloog.</p> <p>Das FFH-Gebiet „Großes Meer, Loppersumer Meer“ (EU-Kennzahl 2509-331) liegt 1,7 km nordwestlich des Plangebietes und umfasst zwei Seen mit ausgedehnten Flachwasserbereichen und Verlandungszonen sowie angrenzend sehr hochwertigen Biotopen.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Natura 2000-Gebiet sind auf Grund der Entfernung auszuschließen.</p>
<p><i>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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Umsetzung der Planung an einem bereits stark anthropogen überprägten Standort Rechnung getragen.</p>
<p><i>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. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Den Belangen des Klimaschutzes kann auf nachgeordneter Planungsebene Rechnung getragen werden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p><i>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</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>die biologische Vielfalt,</i> • <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> 	<p>Durch die Planung werden Biotopstrukturen geringer Wertigkeit überplant. Der nördlich angrenzende Graben und die Gehölze bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt. Das Landschaftsbild bleibt erhalten.</p> <p>Durch die Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung auszugleichen sind.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG] 	
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
<p>Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt.⁷</p> <ul style="list-style-type: none"> • NSG: „Südteil Großes Meer“ (WE 00119), 1,7 km nordwestlich • LSG: „Großes Meer und Umgebung“ (AUR 00001), 1,3 km nordwestlich <p>Weitere Schutzgebiete befinden sich in größerer Entfernung. Konflikte mit den Schutzgebiets-Verordnungen entstehen durch die Planung nicht.</p>	
Ziele des speziellen Artenschutzes	<p>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.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Im Änderungsbereich liegt bereits eine Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen und gewerblichen Bauflächen vor. Der Neubau auf der Fläche eines Bestands-Marktes bringt kaum zusätzliche Immissionen mit sich, die über den Bestand hinaus gehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Schutzwürdigkeit der umliegenden Nutzungen gewahrt bleibt.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p><i>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]</i></p>	<p>Die Bodenfunktionen sind in den versiegelten Bereichen bereits vollständig verloren. Im Bereich der Scherrasenflächen liegen aufgrund der baulichen Erschließung der Fläche ebenfalls anthropogen stark überformte Bodenverhältnisse vor.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	

⁷ Umweltkarten Niedersachsen: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

<p><i>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]</i></p>	<p>Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie im derzeitigen Bestand über den Anschluss an die öffentliche Kanalisation.</p>
<p>Ziele der Landschaftsplanung</p>	
<p>Vom Landkreis Aurich ist lediglich eine Entwurfsfassung des Landschaftsrahmenplans von 1996 einsehbar. Aufgrund des Alters des Planes sowie der darin enthaltenen, nicht mehr anwendbaren Ziele für das Plangebiet, wird auf eine Auswertung verzichtet. Der Landschaftsplan der Gemeinde Ihlow (2004) trifft keine speziell auf das Plangebiet ausgerichtete Aussagen.</p>	
<p>Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung</p>	
<p>Das Landesraumordnungsprogramm trifft keine die Flächen des Plangebietes unmittelbar betreffenden Zielaussagen. Südöstlich des Plangebietes ist eine Hauptverkehrsstraße sowie ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Aurich und die Stadt Emden (vgl. Teil I der Begründung, Pkt. 4.1). Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich wurde am 19.12.2018 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet befindet sich im bauleitplanerisch gesicherten Bereich. Konkrete Ziele für das Plangebiet sind nicht definiert. Da Riepe nicht als zentraler Ort gilt, sind für diese Bereiche Einrichtungen und Angebote einer flächendeckenden Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Teil I der Begründung, Pkt. 4.1).</p>	

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 oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

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. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

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

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wird durch eine Potentialabschätzung anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen bewertet und Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten ableitet.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung ist im Plangebiet lediglich von ubiquitären Brutvogel- und Fledermausarten auszugehen. Baum- und gehölbewohnende Vogel- und Fledermausarten⁹ können aufgrund fehlender Habitatqualitäten und der hohen Störwirkung ausgeschlossen werden. Auch bodenbrütende Vogelarten finden innerhalb des Plangebietes

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

⁹ Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

keine geeigneten Biotopstrukturen um Nester anzulegen. Lediglich gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten (z. B. Haussperling, Zwergfledermaus) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt und sind anhand der Standortbedingungen nicht zu.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann durch Baumaßnahmen (z. B. Abriss- und Umbauarbeiten) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) und außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse erreicht werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung stattfinden, sollte das Gebäude zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person untersucht werden. Werden besetzte Vogelnester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen und gutachterlichen Überprüfung ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

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

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da der Änderungsbereich durch die aktuelle Nutzung bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Das von der Planung ausgehende Störpotential, z. B. durch die Baumaßnahmen, wird als gering angenommen. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

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. Storchen-Horste, 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.

Durch die Planung können gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester oder Fledermausquartiere zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. Verletzungs- und Tötungsverbot). Dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten können durch die Abrissarbeiten betroffen sein. Für dauerhaft bzw. mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhafter Schutz. Nach Fertigstellung des Erweiterungsgebäudes werden neue Nischen für Vogel- und Fledermausarten geschaffen, so dass diese erneut besetzt werden können. Zudem liegen im räumlich funktionalen Umfeld Gebäude vor, die ebenfalls genutzt werden können. Sollten dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge einer gutachterlichen Überprüfung festgestellt werden, sind die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fazit

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei Abriss- und Umbaumaßnahmen nistende Vogel- und Fledermausarten sowie ggf. dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Abrissarbeiten sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester und Fledermausquartiere betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z. B. Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. Quartiersnutzung kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Für die Beseitigung mehrjährig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Falle einer fachgutachterlichen Überprüfung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁰ erfasst.

¹⁰ 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.

Derzeitiger Zustand

Pflanzen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet.

Nachfolgend werden die Biotoptypen des Plangebietes beschrieben.

Der Änderungsbereich ist bereits durch einen bestehenden Verbrauchermarkt geprägt. Großflächig liegen Versiegelungen durch das Gebäude (**OGG**) und durch die Stellplatzflächen vor (**OVP**). Die unversiegelten Bereiche sind von artenarmen, intensiv gepflegten Scherrasen (**GRA**) geprägt. Auf der westlichen Scherrasenfläche befindet sich ein junger Einzelbaum (**HEB**).



Abbildung 11: Lageübersicht (LGLN Luftbild)

Im Süden und im Westen angrenzend verläuft die Straße „Am alten Handelsplatz“ (OVW). Angrenzend der Straßen sowie im Osten des Plangebietes befinden sich Gewerbeflächen (OGG). Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben (FGR: Nährstoffreicher Graben) mit einer begleitenden Baumreihe (HEA) und die Emders Straße (OVS), ehe der Siedlungsbereich (OEL/PHZ: Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten) von Riepe anschließt.

Tiere

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen sind im Änderungsbereich ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten zu erwarten. Da der Lebensraum stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist und intensiv gepflegt wird, bieten sich auf den Scherrasenflächen keine potentiellen Niststandorte für Brutvögel. Auch der junge Einzelbaum bietet keine besonderen Qualitäten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Es ist daher eher von Nahrung suchenden Vögeln im Plangebiet auszugehen. Lediglich das Gebäude des Verbrauchermarktes kann von gebäudebewohnenden, störungstoleranten Vogel- und Fledermausarten (z. B. Haussperling, Zwergfledermaus) genutzt werden. Tierarten aus den Artgruppen der Amphibien, Reptilien, Insekten o.ä. sind aufgrund der starken Überprägung nicht zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die

Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist diesem Auftrag u. a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt im BauGB § 1 nachgekommen.

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurden nur wenige Biotoptypen erfasst, die zudem überwiegend durch eine anthropogene Nutzung überprägt sind. Die floristische und faunistische Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist daher sehr gering.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich unterliegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet, mit großzügig festgesetzten Baugrenzen, können derzeit noch verfügbare Lebensräume auch kurzfristig bereits in Anspruch genommen werden und entfallen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage dem Siedlungsbereich von Riepe zuzuordnen. Die Fläche ist bisher überwiegend durch den Verbrauchermarkt und den Stellplätzen versiegelt. Lediglich kleinere Scherrasenflächen liegen vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodenregion „Geest“ und ist durch Lehmgebiete geprägt. Als Bodentyp liegt ein Tiefer Podsol-Gley mit einer geringen Bodenfruchtbarkeit vor. Die Bodenfunktionen sind gegenüber Bodenverdichtungen mäßig gefährdet. Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor.¹¹ Innerhalb der versiegelten Bodenbereiche werden die Bodenfunktionen bereits nicht mehr erfüllt. Auch im unversiegelten Bereich ist von starken Überprägungen der Böden auszugehen, die mit veränderten bzw. verminderten Bodenfunktionen einhergehen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.¹²

Im beplanten Gebiet ist nicht auszuschließen, dass sulfatsaure Böden vorliegen¹³.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich unterliegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet, mit großzügig festgesetzten Baugrenzen, können derzeit noch unversiegelte Bereiche auch kurzfristig bereits in Anspruch genommen werden und entfallen.

¹¹ NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte BK50, Bodenfruchtbarkeit, Bodenverdichtung, Suchraum für schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹² NIBIS® Kartenserver (2021): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹³ NIBIS® Kartenserver (2021): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt im Änderungsbereich zwischen 3,5 dm und 9,5 dm.¹⁴ Der Grundwasserkörper „Untere Ems rechts“ ist in einem mengenmäßig guten Zustand; der chemische Gesamtzustand wird ebenfalls als gut bewertet.¹⁵ Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als hoch angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt überwiegend zwischen 0 und 50 mm/a; lediglich kleinteilig liegt eine Grundwasserneubildung von 200-250 mm/a vor.¹⁶

Oberflächengewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der Emdener Straße verläuft ein Entwässerungsgraben. Des Weiteren verläuft rd. 70 m südlich die „Ridding“ als relevantes Fließgewässer der Wasser-rahmenrichtlinie.¹⁷

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs- und Trinkwasserschutzgebieten sowie von Überschwemmungsgebieten.¹⁸

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich unterliegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet, mit großzügig festgesetzten Baugrenzen, können derzeit noch unversiegelte Bereiche auch kurzfristig bereits in Anspruch genommen werden und entfallen. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Grundwasserbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung ist allerdings nicht abzuleiten.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Ihlow liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“, und ist somit durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 780 mm.¹⁹

¹⁴ NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2014)

¹⁵ Umweltkarten Niedersachsen: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹⁶ NIBIS® Kartenserver (2021): Grundwasserneubildung, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹⁷ Umweltkarten Niedersachsen: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹⁸ Umweltkarten Niedersachsen: Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

¹⁹ NIBIS® Kartenserver (2021): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

Die versiegelten Flächen innerhalb und in der Umgebung des Änderungsbereichs wirken als klimatisch ungünstige Lasträume. Allerdings wird das Klima durch die nahegelegenen landwirtschaftlichen Flächen als klimagünstige Kalt- und Frischluftgebiete überprägt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit einer relevanten Änderung der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation im Plangebiet zu rechnen.

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

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.²⁰

Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs ist bereits durch das Gebäude des Verbrauchermarktes sowie der Stellplätze geprägt. Durch die angrenzenden Gewerbebetriebe, den Straßen und den nördlich gelegenen Wohnhäusern prägen sich die Strukturen des Verbrauchermarktes in die Umgebung ein. Landschaftsbildprägende Elemente und Objekte sind im und um das Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt wird dem Plangebiet daher kein besonderer Landschaftsbildwert beigemessen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich unterliegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Bei Nichtdurchführung der Planung kann es daher auch kurzfristig zu einer Änderung des Landschaftsbildes kommen.

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, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.²¹ Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 137 „Emder Straße“; südlich verläuft die Straße „Am Alten Handelsplatz“. Von diesen Straßen wirken verkehrsbedingte Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Gewerbebedingte Lärmimmissionen sind von den angrenzenden Betrieben zu

²⁰ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

²¹ Schrödter, W., Habermann-Nieße, K., Lehmborg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

erwarten. Zudem liegen durch den Betrieb des Verbrauchermarktes verkehrs- und gewerbebedingte Lärmemissionen vor, die auf die Umgebung einwirken.

Relevante Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich unterliegt keiner besonderen Erholungs- und Freizeitnutzung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich unterliegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Bei Nichtdurchführung der Planung kann es daher auch kurzfristig zu einer Änderungen kommen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind die Gebäude und das Grundstück zu benennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich unterliegt den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Bei Nichtdurchführung der Planung kann es daher auch kurzfristig zu einer Änderung des Sachgüterbestandes kommen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Derzeitiger Zustand

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschrieben Maß hinaus eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Allgemeine Wechselwirkungen sowie die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind bereits in den vorstehenden Kapiteln integriert.

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, dargestellt. 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:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (zzgl. 50 % Überschreitung für Nebenanlagen) ist eine maximale Versiegelung von 80 % möglich. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird der Änderungsbereich in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, Gastronomie“ dargestellt. Auch bei dieser Darstellung ist eine Versiegelung von 80 % möglich, so dass überschlägig kein Eingriff entsteht. In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. VE 0804 wird allerdings eine Überschreitung bis auf 90 % zugelassen. Es ist daher bereits an dieser Stelle bekannt, dass ein Eingriff im Änderungsbereich vorliegt.

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

In den überwiegend bebauten und versiegelten Bereichen des Plangebietes sind die Funktionen für Arten und Lebensgemeinschaften bereits stark eingeschränkt. Der Neubau des Verbrauchermarktes erfolgt an einem bestehenden Standort. Eine wesentliche Erhöhung an Stellplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Biotoptypen geringer Wertigkeit (hier artenarmer Scherrasen). Eine Betroffenheit von Tierarten in diesen Bereichen können aufgrund fehlender Habitatqualitäten ausgeschlossen werden. Bei den Abrissmaßnahmen des Bestandsgebäudes können jedoch gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Hier sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben (vgl. Pkt. 1.3) zu beachten.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bewirken. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Bezüglich der Möglichkeit, dass sulfatsaure Böden vorliegen, geht die Gemeinde Ihlow davon aus, dass der Belang der Planung nicht entgegensteht. Das Gebiet ist bereits zum großen Teil

bebaut und anthropogen überprägt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das ursprüngliche Bodengefüge nicht mehr vorliegt. Gleichwohl ist bei begründeten Hinweisen auf sulfatsaure Böden (z. B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potentiell sulfatsaure Böden (z. B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) eine Erkundung der Böden auf Umsetzungsebene notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure).

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet.

Aufgrund der bodenbedingt vorherrschenden geringen Grundwasserneubildung und keiner weiteren gewässerbedingten Eingriffe ist durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zu erwarten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten. Für die Planung wurde daher ein Entwässerungskonzept²² vom Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG erarbeitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll über Zuläufe der Rigole zugeführt werden, die entsprechend den Fallrohren dimensioniert sind. Auch die Park- und Verkehrsflächen werden über entsprechende Abläufe in die Kunststoffrigole entwässert. Die Gemeinde Ihlow geht in Anbetracht der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Entwässerung des Plangebietes als gesichert eingestuft werden kann.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Aufgrund der Bestandssituation, den relativ kleinflächigen Erweiterungen sowie keiner zu erwartenden Verkehrszunahme ist durch die Planung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas und der Luftqualität auszugehen.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch die baulichen Erweiterungen des Verbrauchermarktes ergeben sich keine Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Auswirkungen auf die Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das geplante sonstige Sondergebiet fügt sich in die Bebauungen und Nutzungen der gewerblichen Umgebung ein. Für die nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete ist der Verbrauchermarkt fußläufig zu erreichbar. Gemäß Einzelhandelskonzept²³ sollen ist die Sicherung vorhandener Supermärkte von zentraler Bedeutung, um die Nahversorgung zu sichern. Die Planung trägt damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten die gesetzlich erforderlichen Mindestabstände ein. Damit sind ausreichende Besonnungs-, Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse gewährleistet.

Lärmschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Der Lebensmittel-Einzelhandel liegt in einem Gewerbegebiet im Ortsteil Riepe. Die

²² Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG, Dezember 2023

²³ GMA (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihlow. Hamburg.

Flächennutzungsplanänderung ermöglicht einen Neubau auf dem Grundstück eines bestehenden Marktes. Dabei wird das Grundstück des Vorhabenträgers nicht erweitert. Die Baumaßnahmen betreffen das bestehende Gebäude im Plangebiet sowie die Stellplatzanlagen. Die Zahl der Stellplätze erhöht sich etwas. Das Vorhaben lässt erwarten, dass auch das Verkehrsgeschehen sich nicht wesentlich ändern wird. Zudem ist anzuführen, dass sich das geplante sonstige Sondergebiet angrenzend zu einem Gewerbegebiet befindet. Das nördlich liegende Wohngebiet ist bereits durch die Kreisstraße vorbelastet. Zudem sind der Gemeinde keine Konflikte zwischen Verbrauchermarkt und Wohnnutzung bekannt. Die Gemeinde Ihlow geht davon aus, dass die Schutzwürdigkeit der umliegenden Nutzungen gewahrt bleibt und dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten von der IEL GmbH²⁴ erstellt. Die Berechnungen haben ergeben, dass an den berücksichtigten Immissionspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte und die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen um mindestens 6 dB unterschritten werden. Aus Sicht der Gutachterin bestehen unter den dargestellten Bedingungen bzgl. des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen die Errichtung des Combi-Verbrauchermarktes.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Kulturgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich auch keine Auswirkungen.

Das Gebäude des Verbrauchermarktes wird durch ein neues den Anforderungen angepasstes Gebäude ersetzt; entsprechend bleibt das Sachgut bestehen.

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.

Da im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

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

Als Maßnahme zur Verbesserung des Kleinklimas werden in Abhängigkeit zu der Anzahl an Stellplätzen standortgerechte, heimische Bäume gepflanzt. Bestehende Bäume innerhalb der Stellplatzflächen können angerechnet werden.

²⁴ Schalltechnische Stellungnahme für den geplanten Neubau eines Combi-Verbrauchermarktes in Riepe, Bericht Nr.: 5269-24-L1, IEL GmbH, 27.06.2024

Folgende 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:

Artenschutz

- Eine Betroffenheit von Brutvogel- und Fledermausarten kann generell durch Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten (Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung erreicht werden. Soweit die Baumaßnahmen (Abriss- und Umbauarbeiten) während der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung stattfinden, sollte 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, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Sollten im Zuge einer fachgutachterlichen Überprüfung **dauerhaft bzw. mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten** festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Bodenschutz

- Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.
- Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.
- Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen

der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Denkmalschutz

- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Da vorgeschichtliche Funde in räumlicher Nähe bekannt sind, sind denkmalschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 - 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei der Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebietsexternen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013)²⁵ vorgenommen.

Um zu ermitteln, inwieweit mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind, wird der Zustand der Fläche vor dem Eingriff dem Zustand nach dem Eingriff gegenübergestellt. Für die Bilanzierung werden den betroffenen und den entstehenden Biotoptypen Wertfaktoren zugeordnet. Durch Multiplikation mit der jeweiligen Flächengröße ergeben sich Werteinheiten (WE), die zur Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist- bzw. im Planzustand addiert werden. Aus der Differenz dieser beiden Wertigkeiten ergibt sich der verbleibende Kompensationsbedarf. Die vorkommenden Biotoptypen (vor dem Eingriff) mit ihrer Flächengröße und ihrem Wertfaktor werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich eine überschlägige Bilanzierung, bei der ein anzunehmendes Maß an Versiegelung im Zuge der Planung angenommen wird. Da durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VE 0804 bereits konkrete Festsetzungen bekannt sind, werden diese in der nachfolgenden Bilanzierung zugrunde gelegt.

Tabelle 2: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand).

Bestand / Biotoptyp	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Planungsrechtlicher Bestand B-Plan Nr. VE 0804			
Gewerbegebiet (GRZ 0,6; zzgl. Nebenanlagen)	6.126		
davon max. 80 % versiegelbar	4.901	0	0
davon min. 20 % unversiegelt (z.B. GRA)	1.225	1	1.225

²⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

SUMME	6.126	1.225
--------------	--------------	--------------

Tabelle 3: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Planzustand

Planung	Fläche [m ²]	Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, Gastronomie“ (GRZ 0,8; Nebenanlagen 90 % versiegelbar)	6.126		
davon 90 % versiegelbar	5.513	0	0
davon mind. 10 % unversiegelt (z.B. GRA)	613	1	613
SUMME	6.126		613

Als Zwischenergebnis der Gegenüberstellung von Bestands- und Planungsflächenwert ergibt sich ein Defizit von 613 Werteinheiten.

Bilanz Gehölzpflanzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen die Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze fest. Die hierdurch erreichten Werteinheiten sind in der Bilanzierung miteinzu beziehen. Entsprechend der Festsetzung sind mind. 9 Bäume zu pflanzen. Gemäß dem Städtetagmodell sind für Neupflanzungen von Bäumen 10 m² mit Wertfaktor 2 pro Baum anzurechnen.

Tabelle 4: Bilanz Gehölzpflanzung

Festsetzung	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Neupflanzung	9 x 10 m ² = 90 m ²	2	180

Gesamtbilanz	
Zwischen-Defizit WE	612
WE Neupflanzungen	180
Gesamtdefizit	432

Nach Berücksichtigung der Einzelbaumpflanzungen ergibt sich ein **Defizit von 432 Werteinheiten**.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein Defizit von 432 Werteinheiten, welches im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes über den vom Landkreis Leer anerkannten Kompensationsflächenpool „Oldehave“ der Niedersächsischen Landesforsten abgegolten werden soll.

Fazit zur Eingriffsregelung

Das Wertpunktedefizit kann über den durch den Landkreis Leer anerkannten Kompensationsflächenpool „Oldehave“ der Niedersächsischen Landesforsten abgegolten werden.



Abbildung 12: Lage des Flächenpools „Oldehave“

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Das Ziel der Planung ist der Neubau eines Verbrauchermarktes am Standort eines bestehenden Marktes, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit einem zentrumsnahen Nahversorger zu gewährleisten. Der geplante Neubau des Combi-Marktes fügt sich in die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ein. Es soll kein zusätzlicher Supermarkt in der Gemeinde Ihlow entstehen, sondern eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und eine Modernisierung des Betriebes erreicht werden.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Durch den Bauleitplan wird keine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwartet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2020)²⁶
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.
- Die Ausführungen zum Artenschutz sind als Potentialanalyse konzipiert.

²⁶ 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, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, Stand März 2021

- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers²⁷, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz²⁸ und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Aurich²⁹ ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

- Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Eine Prüfung des Flächenpool „Oldehave“ durch die Gemeinde ist nicht möglich, da es sich um den Kompensationsflächenpool einer Landesbehörde handelt. Die Prüfung der Entwicklungsziele erfolgt durch die Niedersächsischen Landesforsten.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Anlass der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Ihlow, planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeiten für den im Ortsteil Riepe an der Emders Straße ansässigen Lebensmittel-Einzelhandel zu schaffen. Damit soll auch zukünftig die Nahversorgung im Ort gesichert werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und ihre Erweiterungen sind nur in für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihlow für den Verbrauchermarkt eine gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

²⁷ NIBIS® Kartenserver (2014) des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie, und Geologie (LBEG)

²⁸ Umweltkarten-Server des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz

²⁹ Landkreis Aurich: Landschaftsrahmenplan. Entwurf. März 1996

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804.

Der Änderungsbereich ist durch einen bestehenden Verbrauchermarkt geprägt. Großflächig liegen Versiegelungen durch das Gebäude und durch die Stellplatzflächen vor. Die unversiegelten Bereiche sind von artenarmen, intensiv gepflegten Scherrasen geprägt. Bezüglich der Eignung als Tier-Lebensraum spielt das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle.

Durch die Planung werden Neuversiegelungen ermöglicht. Die unversiegelten Flächen sind aktuell von intensiv gepflegtem, artenarmen Scherrasen geprägt. Der Verlust des Biotoptyps ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu bewerten. Die Neuversiegelungen begründen einen Verlust der Bodenfunktionen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Diese Beeinträchtigungen sind gemäß Eingriffsregelung zu kompensieren. Als plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen wurden die Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Neupflanzungen wurde im parallel aufgestellten Bebauungsplan gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013) ein Kompensationsdefizit von **432 Werteinheiten** ermittelt. Ein vollständiger Ausgleich erfolgt über Kompensationsflächenpool „Oldehave“ der Niedersächsischen Landesforsten.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei Abriss- und Umbaumaßnahmen nistende Vogel- und Fledermausarten sowie ggf. dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Abrissarbeiten sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Vogelnester und Fledermausquartiere betroffen sind. Durch bauzeitliche Anpassungen, z. B. die Durchführung von Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten (in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. Quartiersnutzung kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Für die Beseitigung mehrjährig genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Falle einer fachgutachterlichen Überprüfung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete³⁰ vorhanden. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Natura 2000-Gebiet sind auf Grund der Entfernung auszuschließen.

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, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; NLWKN, Stand Mai 2021
- Grundlagenerfassung zu Boden, Wasser und Klima/Luft des Geodatenzentrums Hannover; aus: NIBIS® Kartenserver (2021): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

³⁰ Umweltkarten Niedersachsen: Natura 2000. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2024)

- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover.
- Landkreis Aurich: Landschaftsrahmenplan. Entwurf. Stand 1996.
- GMA (2015): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ihlow. Hamburg.
- Schrödter, W., Habermann-Nieß, K., Lehmburg, F.: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn 2004

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Neubau eines Verbrauchermarktes auf der Fläche eines bestehenden Marktes.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet ist bereits vollständig überprägt. Bislang unversiegelte Flächen können versiegelt werden. Es kommt zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, die als erhebliche Auswirkung zu bewerten sind.
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 Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten
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 Nutzung nicht in besonderem 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):	Vorhabendbedingt sind mit der Umsetzung des Verbrauchermarktes keine besonderen Risiken zu erwarten, da keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
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:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 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 ...	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung. Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Gegenüber dem Bestand werden keine relevanten Änderungen erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.
Luft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Mit der Planung entfällt Scherrasen mit klimaausgleichender Funktion. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Klima	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Wirkungsgefüge	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Der Verbrauchermarkt wird statt eines bestehenden Marktes gebaut und passt sich daher weiterhin in das Landschaftsbild der Umgebung ein.
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden.
biologische Vielfalt	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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	vorübergehend	positiv	negativ	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt in etwa 1,3 km Entfernung. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete wird aufgrund der geringen Nutzungsänderung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	o	o	o	x	o	x	Während der Baumaßnahmen kann es kurzfristig zu Lärm- und Staubimmissionen kommen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Verlust von Scherrasen.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.

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	vorübergehend	positiv	negativ		
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.