



Flächennutzungsplanänderung Nr. 60

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

über die Art und Weise der Berücksichtigung der
Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung sowie geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 60 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Combi-Marktes am Standort des vorhandenen Markt-Marktes im Ortsteil Riepe geschaffen werden. Zusätzlich zum Markt selbst sind ein Bäcker mit Sitzbereich, eine Poststelle, eine Mall und ein Windfang im Eingangsbereichs des Marktes geplant.

Die Planungen sahen zunächst die Erweiterung/Modernisierung des bestehenden Markt-Marktes vor. Aus wirtschaftlichen Gründen hat sich die J. Bunting Beteiligungs AG jedoch für einen Neubau entschieden, wobei sich der Standort des Marktes und die Verkaufsfläche nicht geändert haben.

Der Planung liegt eine raumordnerische Beurteilung des Landkreises Aurich zugrunde. Ergebnis der Beurteilung war, dass keine raumordnerischen Bedenken gegen die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Markt-Marktes bestanden, 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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ihlow wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und ihre Erweiterungen sind nur in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig, die aus Sonderbauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Details zur Eingriffsregelung sind aus der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 0804 „Neubau des Combi-Marktes im Ortsteil Riepe“ bekannt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden. Durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung und Bebauung im Südwesten geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Überwiegend ist hiervon artenarmer Scherrasen betroffen, zudem Gehölzpflanzungen. Zudem gehen in den künftig versiegelten Bereichen die Bodenfunktionen im Naturhaushalt (Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe) verloren.

Das errechnete Wertpunktedefizit von **432 Werteinheiten** kann über den durch den Landkreis Leer anerkannten Kompensationsflächenpool „Oldehave“ der Niedersächsischen Landesforsten abgegolten werden.

Tötungen/Individuenschädigungen können unter Einhaltung bauzeitlicher Regelungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da bereits ein Markt-Markt vorhanden und ein Großteil der Flächen bereits versiegelt ist. Artenschutzrechtlich relevante Störungen werden nicht prognostiziert. 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 Vogelneester und Fledermausquartiere betroffen sind. Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar.

Im näheren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das EU-Vogelschutzgebiet „Ostfriesische Meere“ 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“ liegt 1,3 km nördlich des Änderungsbereiches und dient als Jagdgebiete der beiden Teichfledermauskolonien in Westerende-Kirchloog.

Das FFH-Gebiet „Großes Meer, Loppersumer Meer“ 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 Entfernungen auszuschließen.

3. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen **Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB** hat der Landkreis Aurich um Überarbeitung der Aussagen zum Hochwasserschutz gebeten, da das Plangebiet 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. Die Begründung wurde dahingehend korrigiert. Zudem sind die Auswirkungen des Klimawandels in die Abwägung einzustellen. Die Begründung wurde ergänzt. Die Gesamt-Verkaufsfläche ist in den textlichen Festsetzung zur Vervollständigung zu ergänzen. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend angepasst. Das Entwässerungskonzept ist in Bezug auf die Ableitung des Niederschlagswasser zu überarbeiten. Das Konzept wurde zum Entwurf angepasst. Der Landkreis weist außerdem auf das Vorkommen sulfatsaurer Böden hin. Die Hinweise werden beachtet und in die Abwägung eingestellt und in Teil I der Begründung und im Umweltbericht ergänzt.

Der Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) gibt Hinweise zu Ver- und Entsorgungsanlagen sowie zur Ver- und Entsorgung im Gastronomiebereich sowie im Zusammenhang mit Fleischthecken, die zur Kenntnis genommen werden. Sie rufen keine Änderung der Planung hervor.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist auf Zuständigkeitsbereiche, Emissionen und militärische Anlagen hin. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um Abstimmungen bei externen Kompensationsmaßnahmen. Der Bitte wird im weiteren Verfahren nachgekommen.

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.

Die Telekom gibt Hinweise zu Telekommunikationsleitungen, die für die Umsetzungsebene zur Kenntnis genommen werden.

Im Zuge der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB** und der **öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB** wurden keine privaten Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB** hat der Landkreis Aurich angemerkt, dass die Hinweise zu Ersatzbaustoffen abzuändern sind, 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, dass 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.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) 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.

4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten für die Erweiterung kommen nicht in Frage, da es sich um einen etablierten Standort handelt. Der Neubau wird anstelle des Markant-Marktes errichtet, um die wohnortnahe Nahversorgung der Bevölkerung im Ort zu sichern.

*Erstellt mit Datum vom 10.09.2024 durch das Planungsbüro NWP Oldenburg, in
Abstimmung mit der Gemeinde Ihlow*