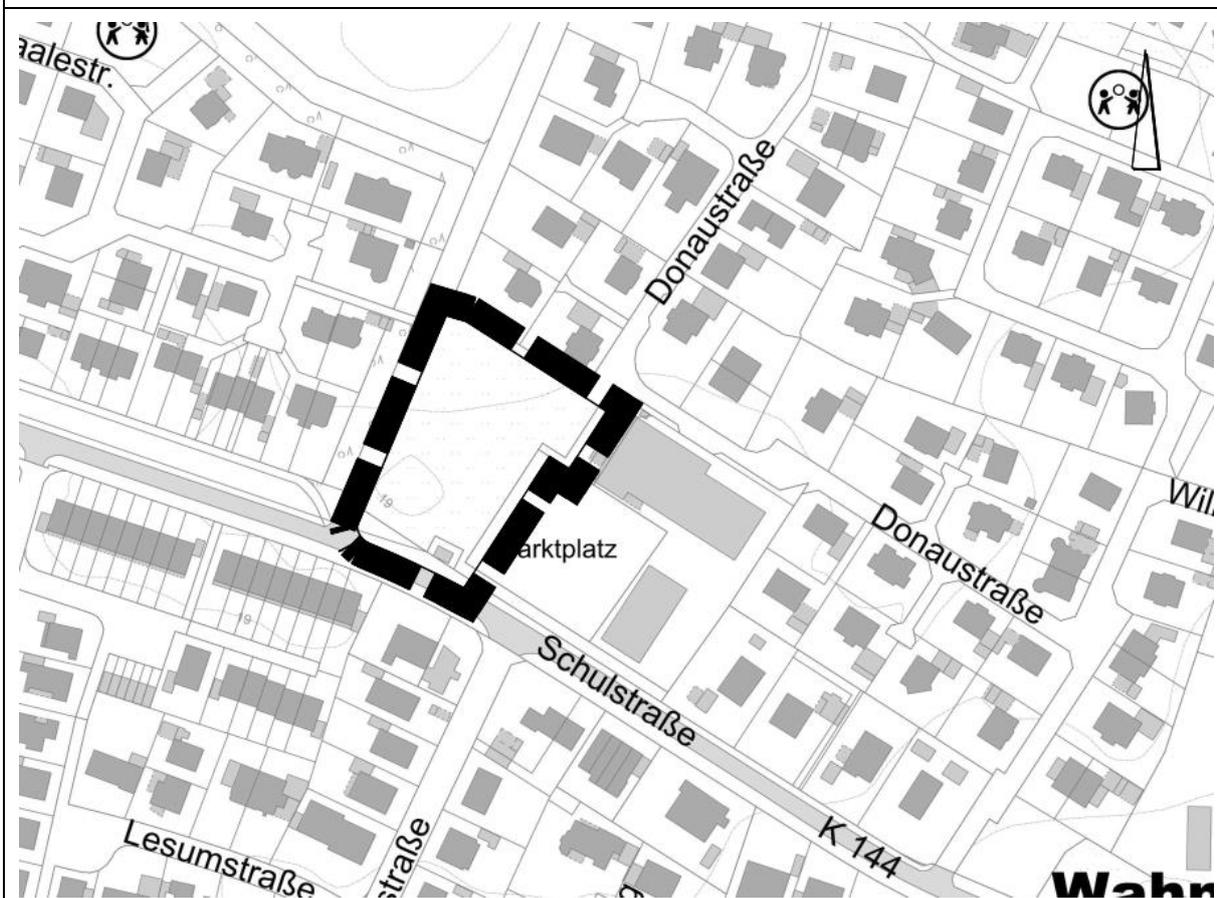


Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Ortszentrum Wahnbek“



Begründung

Oktober 2022

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Seite

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

1.	ANLASS DER PLANUNG	3
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Geltungsbereich der Planung	3
2.3	Bestandsbeschreibung	3
2.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.	ZIELE DER PLANUNG	8
3.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	9
3.2	Klimaschutz	10
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	11
4.1	Ergebnisse dereteiligungsverfahren	11
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	11
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	14
4.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	16
4.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	17
4.2	Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	20
4.3	Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen.....	22
4.4	Ergebnisse des Umweltberichts.....	24
4.5	Belange des Verkehrs	26
4.6	Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen.....	27
4.7	Belange der Archäologischen Denkmalpflege.....	28
5.	INHALTE DER 4. ÄNDERUNG	28
5.1	Art der baulichen Nutzung	28
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
5.3	Grünplanerische Festsetzungen	29
5.4	Photovoltaik und Dachbegrünung.....	30
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - FASSADENBEGRÜNUNG	30
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	31
7.1	Flächenbilanz	31
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	31
TEIL II: UMWELTBERICHT		33
1.	EINLEITUNG.....	33
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	33
1.2	Ziele des Umweltschutzes	34

1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	37
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	38
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	39
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	40
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40
2.1.2	Fläche und Boden.....	41
2.1.3	Wasser	41
2.1.4	Klima und Luft.....	42
2.1.5	Landschaft.....	42
2.1.6	Mensch.....	43
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	43
2.1.8	Wechselwirkungen.....	43
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	44
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	45
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	46
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	46
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen.....	47
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	47
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	47
2.4.1	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	48
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	51
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	51
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	51
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	51
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	52
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	54

Anlagen:

Biotoptypenplan

CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 19.05.2021

Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann; Sachverständigenbüro: Entwurf NP-Markt Wahnbek, Anlieferung, Rastede-Loy, 02.03.2022 (Baumgutachten)

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

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B und der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung eines bereits ansässigen Lebensmittelmarktes inklusive eines integrierten Backshops geschaffen werden. Der Lebensmittelmarkt besteht östlich an den Änderungsbereich angrenzend und beabsichtigt, seinen Standort in das Plangebiet hinein zu verlagern. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von 825 qm auf maximal 1.300 qm erweitert werden. Der Backshop beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche auf maximal 85 qm.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

2.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Im Süden des Plangebietes wird im Süden ein Teilstück der Verkehrsparzelle der Schulstraße (Kreisstraße 144) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten grenzen Stellplatzflächen an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück 61/57 bzw. einen Fuß- und Radweg und die Donaustraße begrenzt. Westlich grenzt das Flurstück 34/5 bzw. die Straße „Hohe Brink“ an den Geltungsbereich an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Planteil, die Lage im Gemeindegebiet dem Übersichtsplan entnommen werden.

2.3 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist derzeit baulich ungenutzt und stellt sich als Scherrasenfläche dar. Am westlichen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich um eine parallel zur Straße „Hohe Brink“ verlaufende Baumreihe aus Eichen und Birken (Wallhecke). Die Baumtraufe der Hecke und die Standorte der beiden Hochstämme an der Schulstraße wurden eingemessen.



Blick von Süden auf das Plangebiet

Nördlich an das Plangebiet angrenzend sind ein Fuß- und Radweg und freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Zum nördlich angrenzenden Wohngebiet besteht eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr. Am östlichen Rand des Plangebietes und östlich angrenzend befinden sich der Marktplatz/ Stellplatzflächen der bereits ansässigen Einzelhandels-einrichtungen. Hier befinden sich der Lebensmittelmarkt mit Backshop und ein Restpostenmarkt sowie die Landessparkasse zu Oldenburg. Westlich des Plangebietes liegt die Straße „Hohe Brink“. Westlich der Straße „Hohe Brink“ sind Doppelhäuser vorhanden. An der Schulstraße, auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite, befinden sich Wohnhäuser, ein Restaurant und ein Zeitschriftengeschäft mit Postshop.

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Landesraumordnung**

Im Landesraumordnungsprogramm 2017 werden in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen folgende Ziele formuliert (Auszug):

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. (2.3 02 LROP)

Kongruenzgebot

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral) (2.3 03 LROP)

Konzentrationsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. (2.3 04 LROP)

Integrationsgebot

¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (2.3 05 LROP)

³Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist. (2.3 05 LROP 3)

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (LROP 2.3 07 Satz 1)

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 08)

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

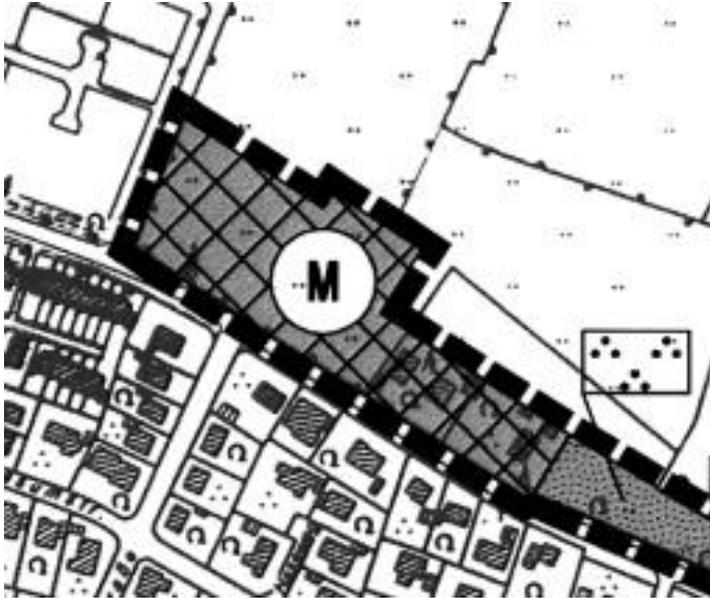
Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit geändert. Die Regelung zum Einzelhandel in Kapitel 2.3 sind von der Änderung (Stand Entwurf April 2022) nicht betroffen.

• **Regionale Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Wahnbek ist als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Die Grundzentren sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen. Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Auch östlich angrenzend werden gemischte Bauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus der 15. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

- **Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ vor. Die 4. Änderung bezieht sich auf den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung überwiegend Mischgebiete fest. In den Mischgebieten sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Geschossfläche von 1,0 zulässig. Zudem sind eine Firsthöhe von 12,0 m und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Für den östlichen Rand dieser 4. Änderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz / Dorfplatz“ festgesetzt. Am westlichen Rand wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. In diesem Bereich wird die Wallhecke symbolisch dargestellt. Für den südlichen Rand dieser 4. Änderung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg und Bushaltestelle“ ausgewiesen.

Nördlich angrenzend werden ein Fuß- und Radweg sowie Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Östlich angrenzend werden öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz / Dorfplatz“ festgesetzt.



Abb.: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B

Für den Bebauungsplan Nr. 63B wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die öffentliche Verkehrsfläche um wenige Meter in Richtung Westen verschoben und eine 3 m breite Eingrünung des Mischgebietes (private Grünfläche mit Pflanzgebot) festgesetzt. Die 1. Änderung wird am westlichen Rand im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche und der Grünfläche tangiert.

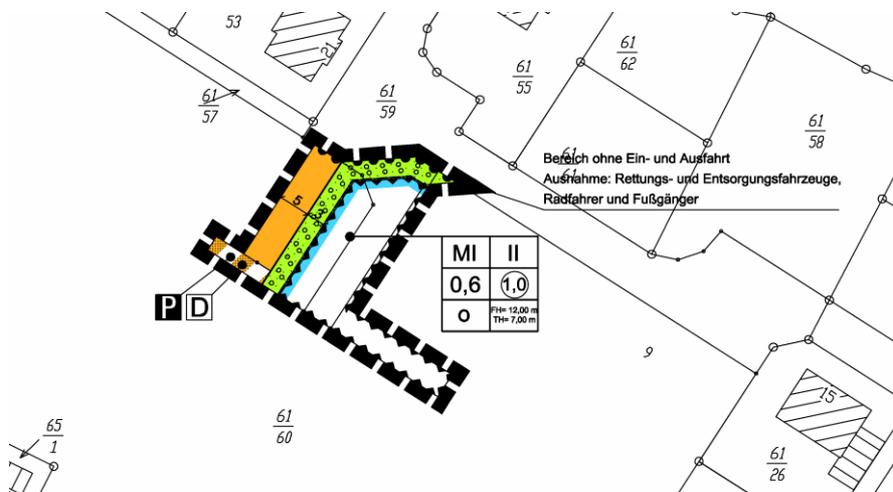


Abb.: Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B

Eine 2. Änderung wurde begonnen aber nicht zur Rechtskraft gebracht:

Im Zuge einer 3. Änderung (Textbebauungsplan) wurde auf die festgesetzte offene Bauweise verzichtet.

3. Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des Zentralen Versorgungsbereich. Für die Flächen dieser 4. Änderung weist der Bebauungsplan ein Mischgebiet aus.

Östlich des Plangebietes dieser 4. Änderung ist bereits ein Lebensmittelmarkt mit Backshop ansässig. Der Lebensmittelmarkt weist derzeit eine Verkaufsfläche von 825 qm auf. Der Lebensmittelmarkt sowie sein Backwarenkonzessionär beabsichtigen, ihren Standort um wenige Meter nach Westen in das Plangebiet hinein zu verlagern und im Plangebiet einen Gebäude-neubau zu errichten. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll in diesem Zuge auf maximal 1.300 qm erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit 475 qm. Der Backwarenkonzessionär plant eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche von 35 qm auf 85 qm (inkl. Sitz- und Gastrobereich innen). Die Sitzplätze des Backshops sollen innerhalb und außerhalb des Gebäudes geschaffen werden. Der derzeit am Altstandort vorhandene Schlachtereikonzessionär soll aufgegeben werden, Frischfleisch soll zukünftig als Ware in Kühltheken angeboten werden. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes soll erhalten und folgegenutzt werden. Die Gemeinde Rastede schafft mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B und der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung des bereits ansässigen Lebensmittelmarktes inklusive eines integrierten Backshops.

Bei dem Neubauprojekt wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Lösung und eine ökologische Ausrichtung gelegt. Die komplette Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, die vorgelagerte Dachfläche des Backshops wird begrünt. Zudem erfolgt eine Begrünung der Fassaden, insbesondere der östlichen Fassade zum Parkplatz hin. Damit kann das örtliche Stadtklima positiv beeinflusst werden. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Mit den geplanten Photovoltaikmodulen kann der Eigenverbrauch zu ca. 90 % gedeckt werden. Zudem ist eine Wärmepumpe und eine Wärmerückgewinnung aus Kühlmöbeln sowie ein Heizsystem über Betonkernaktivierung vorgesehen. Es ist eine erhöhte Dachdämmung zur Vermeidung von Klimatisierung im Sommer geplant. Außerdem sollen Ökostrom und energiesparende LED-Technologie zum Einsatz kommen. Die Entwässerung soll über Regenrückhaltekanäle im Bereich der Stellplatzflächen erfolgen. Insgesamt soll ein klimaneutraler Markt mit maximal einer Spitzenlastabdeckung im Winter gebaut werden.

Nach der Vergrößerung ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Die Vergrößerung ist daher innerhalb des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes nicht zulässig. Um die Vergrößerung planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes erforderlich. Die Gemeinde Rastede steht den Planungen grundsätzlich positiv gegenüber. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche. Es sind steigende Anteile für Bio-, laktose-, glutenfreie-, vegane-, vegetarische-, regionale und nachhaltige Produkte (Einführung der Bio-Eigenmarke Naturkind) beabsichtigt. Mit der Planung erfolgt eine langfristige und zukunftsfähige Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek. Dem Ortsteil Wahnbek ist regionalplanerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Die Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes werden östlich des Marktes geschaffen. Die Parkplatzzfläche wird neu gestaltet und erweitert. Die Erweiterung wird durch

den Abriss des östlich der Stellplatzfläche vorhandenen Bestandsgebäudes möglich. Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen. Insgesamt stehen zukünftig mehr als 120 Pkw-Stellplätze östlich des Plangebietes zur Verfügung. Die Stellplätze sind planungsrechtlich bereits abgesichert und werden über die Schulstraße erschlossen.

Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes von der Schulstraße aus geplant. Westlich der Anlieferzone verläuft eine Wallhecke parallel zur Straße „Hohe Brink“. Die Baumtraufe der Hecke wurde eingemessen. Außerdem wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird die Wallhecke - mit Ausnahme des südlichen Randes - als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

Am nordöstlichen Rand wird die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche tangiert. Sie wird im Zuge dieser 4. Änderung um wenige Meter in östliche Richtung verschoben und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz/ Parkplatz“ festgesetzt. Die geplanten Stellplätze werden über diese Verkehrsfläche erschlossen. Die in der 1. Änderung festgesetzte Pflanzfläche wird überplant. Dies wird in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.

Die besondere Eignung des Plangebietes als Nahversorgungsstandort ist in seiner verkehrsgünstigen Lage an der Schulstraße zu sehen, woraus eine gute Erreichbarkeit von den Wohngebieten resultiert.

Die Planung wurde durch einen Einzelhandelsgutachter im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche haben die Gutachter ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede und dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland nicht entgegen und ist mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar. Außerdem wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Prognose wird in die Planunterlagen wiedergegeben.

3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB 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 und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (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 Plangebiet umfasst eine Scherrasenfläche im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Ein bereits östlich angrenzend vorhandener Lebensmittelmarkt will seinen Standort geringfügig in das Plangebiet hinein verlagern und die Verkaufsflächen vergrößern. Die Flächen des neuen Standortes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als überbaubare Flächen eines Mischgebiets ausgewiesen. Da es sich um einen Standort im Zentralen Versorgungsbereich handelt, bieten sich Alternativen nicht an. Die Gemeinde Rastede gewichtet die geringe Standortverlagerung und die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung und damit die Stärkung des bestehenden Standortes höher als einen Verzicht auf die Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Scherrasenflächen.

3.2 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne 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.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist von bebauten Flächen, insbesondere Wohnbauflächen - umgeben und liegt im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Damit wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und insofern der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.

Bei dem Neubauprojekt wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Lösung, klimaschonende und eine ökologische Ausrichtung gelegt. Das ist in den folgenden Punkten auszumachen:

- die komplette Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet (planungsrechtlich abgesichert). Mit den geplanten Photovoltaikmodulen kann der Eigenverbrauch zu ca. 90 % gedeckt werden
- die vorgelagerte Dachfläche des Backshops wird begrünt (planungsrechtlich abgesichert)
- die Fassade wird zum großen Teil, insbesondere in östliche Richtung zum Parkplatz hin begrünt (planungsrechtlich abgesichert)
- es ist eine Wärmepumpe und eine Wärmerückgewinnung aus Kühlmöbeln sowie ein Heizsystem über Betonkernaktivierung vorgesehen
- es ist eine erhöhte Dachdämmung zur Vermeidung einer Klimatisierung im Sommer geplant
- es sollen Ökostrom und energiesparende LED-Technologie zum Einsatz kommen

Insgesamt soll ein klimaneutraler Markt mit maximal einer Spitzenlastabdeckung im Winter gebaut werden. Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche (außerhalb des Plange-

bietes) gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen. Es sind auch E-Mobility-Stellplätze geplant.

Im Bereich der geplanten Parkplatzfläche werden Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes vorgesehen. Außerdem sind Schließfächer für Helme etc. geplant. Damit wird der nicht motorisierte Verkehr gefördert. Südlich des Plangebietes an der Schulstraße liegt unmittelbar die Bushaltestelle „Elbestraße“. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Wallhecke am westlichen Plangebietsrand wird weitgehend und eine Eiche südöstlich des geplanten Marktes erhalten. Beides wird planungsrechtlich gesichert. Mit den getroffenen Festsetzungen kann das örtliche Stadtklima positiv beeinflusst werden.

Die Entwässerung soll über Rückhaltekanäle erfolgen. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss minimiert. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes soll erhalten und folgegenutzt werden. Damit werden Ressourcen gespart. Die Baustoffe aus dem Abrissobjekt werden recycelt.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 3 (1) und (2) BauGB sowie § 4 BauGB werden Beteiligungsverfahren in Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die in den genannten Verfahren von der betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten werden im Weiteren in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt.

4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

- Bürger haben eine nicht nur funktionell ausgerichtete äußere Gestaltung der Markterweiterung gefordert. Angedacht wird eine Auflockerung der allseitigen Fronten durch Material, Farbe und Fenster. Auch eine Aufstockung für Büros oder Wohnungen würde für Abwechslung sorgen. Die derzeitige Parkplatzgestaltung sei eine Billiglösung.

Durch den geplanten Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Die derzeitige Planung sieht vor, das Gebäude östlich des Markplatzes abzureißen und einen großzügigen Parkplatz neu anzulegen. Es sollen deutlich mehr Bäume auf dem Parkplatz gepflanzt werden als bislang.

Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes selber kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.

Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der kein konkretes Vorhaben absichert. Es liegt jedoch bereits eine Vorhabenplanung vor, die auch in Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers optimiert wurde. Die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers wird zur Entwurfsfassung durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung und

über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Letzteres gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern.

Die Gemeinde Rastede hält grundsätzlich andere Gebiete in der Gemeinde für geeigneter für den Wohnungsbau und hat in der Vergangenheit auch entsprechende Flächen neu ausgewiesen. Die Gemeinde erkennt keine Notwendigkeit, im Plangebiet auch Wohnbebauung zu ermöglichen.

- Bürger wiesen auf bereits bestehende Schallprobleme bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt hin. Bei Wegfall der bestehenden Einhausung befürchteten sie erneute Lärmkonflikte. Durch die Erweiterung der Parkplatzfläche auf der Ostseite bis zur nördlichen Grundstücksgrenze hin würden auch dauerhaft Fahrgeräusche entstehen, die die Wohnqualität in dem nördlich angrenzenden Bereich beeinträchtigen würden. Zusätzlich wurde die Nachfrage gestellt, an welcher Stelle die erforderlichen Lüftungsanlagen angeordnet werden sollen, da auch von dort ausgehende Geräuschentwicklungen befürchtet werden. Diese seien in den Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird hinterfragt, ob die Öffnungszeiten und Nachtanlieferung auch eingehalten wird.

Die neu geplanten Stellplätze im Übergang des Marktplatzes zum Wohngebiet sind in der Schallimmissionsprognose als Emissionsquellen berücksichtigt. Eine Abschirmung des Marktplatzes zur Wohnbebauung ist hiernach nicht erforderlich. Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor.

Für den Lebensmittelmarkt wurde in der Schallimmissionsprognose die immissionsrelevanten technischen Komponenten des derzeitigen Planungsstandes der Hochbauplanung in Ansatz gebracht. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten. Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Es kann zu Abweichungen zwischen den Aussagen der Schallimmissionsprognose und dem realisierten Vorhaben kommen.

- Bürger haben darum gebeten zwischen dem jetzt bestehenden und dem neu geplanten Gebäude eine Verbindung mit der Höhe der jeweiligen Seitenwand der Gebäude vorzusehen, um eine Schallschutzwirkung zu erzielen.

In den derzeit vorliegenden Hochbauplanungen wurde die Anregung berücksichtigt. Eine Notwendigkeit für eine Wand in diesem Bereich wurde in der Immissionsprognose nicht erkannt.

- Bürger haben vorgeschlagen, im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes rückwärtig zum nördlichen Gebäude des Versorgungszentrums Parkplätze insbesondere für Mitarbeiter anzulegen. Alternativ wurde vorgeschlagen, diese Parkplätze unmittelbar im Randbereich zur Geh/Radweganlage auf der Nordseite der Schulstraße vorzusehen.

Die Stellplätze sollen zentral geschaffen werden. Auch eine Anlage von Parkplätzen im Bereich unmittelbar an die Schulstraße angrenzend wird aus gestalterischen Gründen seitens der Gemeinde nicht favorisiert. Zudem dürfte die Befahrbarkeit dieser Parkplätze aufgrund der dortigen Bushaltestelle sowie des zu erhaltenden Baumes nicht gegeben sein.

- Anwohner befürchten insbesondere durch den Lärm eine Minderung ihrer Lebensqualität.

Für das Planvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Gutachter haben die derzeit gültigen Rechtsnormen und Gesetze angewendet. An diese sind die Gutachter gebunden. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten. Bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu befürchten.

- Anwohner befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilien.

Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.

Bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte ist eine Gesundheitsgefahr nicht zu befürchten. Die bundesimmissionsschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tragen maßgeblich dazu bei, dass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in einem angemessenen Rahmen halten lassen.

- Bürger halten die Planung nicht für erforderlich. Es würde nicht zu Versorgungsengpässen kommen. Die Versorgung sei durch Wochenmärkte und ein vielfältiges Angebot etc. sichergestellt. Es gebe Nachteile auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere für den Kiosk und die Bäckerei.

Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek und ist damit optimal positioniert. Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor. Die Gutachter haben überprüft, ob der Standort für ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche schließen die Gutachter aus. Es ist weder von einer substanziellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche, noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen. Das Vorhaben ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen, Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum.

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Es geht nicht darum, ob überhaupt Nachteile für andere Einzelhandelseinrichtungen auftreten, sondern ob eine maßgebliche Störung vorliegt.

- Bürger teilen die Auffassung nicht, dass es nur kleinräumige Veränderungen im Landschaftsbild gebe. Der gesamte bisherige Marktplatz werde zugebaut. Andere Nutzungen seien dann nicht mehr möglich.

Der bisherige Marktplatz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, er wird nicht zugebaut. Das Plangebiet ist derzeit baulich ungenutzt und stellt sich als Scherrasenfläche dar. Am westlichen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Die Gehölzbestände am westlichen Rand werden weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,5 m begrenzt. Dadurch kann sich der geplante Supermarkt in das Ortsbild einfügen. Innerhalb des Plangebietes besteht zudem Baurecht, so dass eine Überbauung der Scherrasenfläche bereits möglich ist.

- Bürger befürchten eine negative Beeinflussung der Umwelt und des Ortsbilds, da eine erhebliche weitere Grünfläche versiegelt werde. Dies gelte auch für den Eichenbestand und die Wallhecke. Bürger kritisieren das Fällen einer Eiche.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63B vor. Im Bereich der „Grünfläche“ setzt dieser ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 fest (vgl. Teil I der Begründung; Kapitel 2.4: rechtliche Rahmenbedingungen). Das festgesetzte Mischgebiet wurde jedoch bisher noch nicht umgesetzt. Bei einer Betrachtung des Eingriffes in die Natur und Landschaft wird das geltende Planrecht mit dem künftigen Planrecht verglichen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, so dass die Grünfläche bis zu 80 % versiegelt werden darf. Die Planung setzt die Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 fest. Der Bebauungsplan begründet im Bereich der Grünfläche eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden über den Kompensationsflächenpool ausgeglichen.

Die Baumtraufe der Wallhecke wurde eingemessen. Außerdem wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat die Festsetzung der Lärmschutzwand angeregt. Die Nutzungen sollten bis zur Fertigstellung der Wand unzulässig sein.

Der Anregung wurde nicht entsprochen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daher ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch ein anderes Vorhaben als das derzeit geplante im Plangebiet realisiert

wird und dann andere Anforderungen an aktive Schallschutzmaßnahmen zu stellen wären. Die Festsetzung einer Schallschutzwand wird daher nicht für sinnvoll gehalten. Auf Ebene der Baugenehmigung kann der Konflikt entsprechend gelöst werden.

- Der Landkreis Ammerland fragt nach, ob am Immissionspunkt 12 durch die Schallschutzwand der Schall kanalisiert werde. Des Weiteren lasse sich aus der Schallimmissionsprognose nicht erkennen, welche Art von LKW für die Anlieferungen berücksichtigt worden sind. Weitere Ergänzungen zur Schallimmissionsprognose wurden angeregt.

Die Schallgutachter haben dazu folgendes ausgeführt: Die schalltechnischen Berechnungen wurden konform zur DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung von Reflexionen an Wänden, Gebäudefassaden etc. durchgeführt. Entsprechend sind die durch mögliche Reflexionen an der Schallschutzwand bedingten Immissionsanteile bereits in den dargestellten Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose enthalten.

Das Schallgutachten wurde überarbeitet. Die Anzahl der Anlieferungen per Lkw (Kfz > 2,8 t) sowie die Anzahl der angelieferten Paletten und Rollcontainer wurden auf Basis der Betriebsbeschreibung bei den Berechnungen berücksichtigt. Gemäß Auskunft des Betreibers sollen die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden. An Sonn- und Feiertagen sollen am Markt keine Warenanlieferungen stattfinden.

Die Schallimmissionsprognose wurde zur Entwurfsfassung ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen zuzulassen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 sei zulässig. Dies sei näher zu begründen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf eine detaillierte Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wird zur Entwurfsfassung verzichtet. Der angesprochene Baum wird als zu erhalten festgesetzt und damit ausreichend gesichert. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auf Umsetzungsebene sichergestellt. Der Anregung zur Ergänzung der Begründung wurde zur Entwurfsfassung gefolgt.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt zu begründen, warum die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung (25 – 50 Grad) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht übernommen wurde.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung wird verzichtet. Ein geneigtes Dach ist nicht länger städtebauliches Ziel im Plangebiet. Moderne Einzelhandelsgebäude verfügen heute häufig über begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass die Oberflächenentwässerung nachzuweisen sei.

Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63B und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal

innerhalb des Stellplatzbereiches erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

- Die EWE NETZ GmbH hat auf ihre Internetseite zur Leitungsabfrage hingewiesen.

Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen wird im Planteil nachrichtlich dargestellt. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH.

- Die Moorriem-Ohmsteder Sielacht bittet zu prüfen, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha noch einzuhalten sind.

Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63B und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal innerhalb des Stellplatzbereiches erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

- Die IHK hat Anregungen zum Umgang mit der Altimmoblie formuliert.

Die Altimmoblie liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt.

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Bürger bitten darum, die Lärmschutzwand am nördlichen Plangebietsrand so zu gestalten, dass die bereits am jetzigen NP-Markt bestehende Dachkonstruktion und die Thuja Hecke hinter der Lärmschutzwand als Sichtschutz bestehen bleiben, damit der Lärmschutz in den oberen Räumen und im Garten gewährleistet sei.

Eine Schallimmissionsprognose auf der Basis der derzeit vorliegenden Hochbauplanung wurde ausgearbeitet. Das angesprochene Grundstück der Einwender wurde als Immissionsort angesetzt. Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich. Nach der derzeit vorliegenden Vorhabenplanung ist der Lärmschutz auch ohne Lärmschutzwand gewährleistet. Die derzeitige Hochbauplanung sieht jedoch eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße parallel zur den Stellplatzflächen vor, sie wird durch einen Fußweg zur Donaustraße unterbrochen. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.

Die bestehende Einhausung liegt außerhalb des Plangebietes, der bestehende NP-Markt wird durch den Geltungsbereich nicht berührt. Die geplanten Schallschutzwände dienen auch dem Sichtschutz. Sie sind parallel zu den geplanten Stellplatzflächen angeordnet, so dass die Ein-

sehbarkeit von den Gärten der Wohngrundstücke an der Donaustraße auf den Stellplatzbereich sehr deutlich eingeschränkt ist. Am nordöstlichen Rand wird die in der 1. Änderung festgesetzte Pflanzfläche jedoch überplant, um hier die notwendigen Stellplatzflächen zu schaffen. Dies wird in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.

- Bürger führten aus, dass sie ihr Grundstück unter anderen Voraussetzungen gekauft hätten. Geplant sei ein Gebäude in U-Form mit kleineren Geschäften gewesen. Nun entstehe ein Markendiscounter mit ca. 1300 Quadratmeter Verkaufsfläche.

Auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 63 B waren die südlich des Allgemeinen Wohngebiete gelegenen Flächen bereits als Mischgebiete ausgewiesen. Mischgebiete haben zwingend einen gewerblichen Anteil. Auch der vorhandene Dorf- und Parkplatz war bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz, Parkplatz“ ausgewiesen gewesen. Mit der 4. Änderung wird kein grundsätzlich neuer Standort für einen Nahversorger aufgemacht. Der vorhandene NP Markt erfüllt bereits eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Wahnbek. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich gestärkt werden.

- Anwohner befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilien. Auch die Umfeldbewertung durch eine renommierte Firma hatte gezeigt, dass die Umsetzung der Planung zu einem Wertverlust der Immobilie führt.

Es handelt sich dabei um Aussagen, die spekulativer Natur sind. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.

4.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland hat darauf hingewiesen, dass für jede zusätzlich versiegelte Fläche innerhalb eines Entwässerungskonzeptes der hydraulische Nachweis zu erbringen sei, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird, bevor es in das bestehende Entwässerungsnetz gedrosselt eingeleitet wird. Das Entwässerungskonzept sei rechtzeitig vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Das Entwässerungskonzept wird vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Rechtsgrundlage für die Dachbegrünung von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ändern.

Der Anregung wurde entsprochen.

- Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die Begründung um das Erfordernis von einzelnen Festsetzungen zu ergänzen.

Der Anregung wurde entsprochen.

- Die EWE NETZ GmbH hat auf ihre Internetseite zur Leitungsabfrage hingewiesen.

Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen sind im Planteil nachrichtlich dargestellt.

- Die IHK hat angemerkt, dass die Verträglichkeitsanalyse seit dem letzten Beteiligungsschritt im Jahr 2019 überarbeitet und an den aktuellen Planungsstand angepasst wurde. Dabei seien allerdings die Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet nicht aktualisiert worden, sondern aus der damals vorliegenden Version der Analyse übernommen worden. Diese Daten sollten auf den aktuellen Stand gebracht und die darauf basierenden Berechnungen und Empfehlungen auf Ihre Gültigkeit hin überprüft werden.

Die Gutachter (CIMA) wurden um Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² auf zukünftig 1.300 m². Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wahnbek (Nahversorgungszentrum Wahnbek), wie er im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 11/2015) ausgewiesen ist.

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten wurde auf Basis bereits vorliegender Analysen (Zeitraum März bis Juni 2018) im Mai 2021 aufgrund geringfügiger Änderungen der Planinhalte (geplante Verkaufsflächengröße 1.300 m², vormals 1.200 m²) aktualisiert.

Die verwendeten Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftangebot im Einzugsgebiet sind hinreichend aktuell, um eine adäquate Datengrundlage zur Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen und zur übrigen Prüfung vorliegen zu haben. Maßgebliche Faktoren, die zur einer veränderten Nachfragesituation führen würden, sind insbesondere maßgebliche Veränderungen in der Einwohnerzahl und maßgebliche Veränderungen im Kaufkraftniveau. In den letzten Jahren sind hier keine nennenswerten Veränderungen ersichtlich, die zu abweichenden Ergebnissen führen würden.

- Die IHK hat angemerkt, dass sie es für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“ halte, dass der Lebensmittelvollsortimenter eine für diese Betriebsform durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen werde. Die gutachterlich angesetzte Flächenproduktivität sei nicht vollständig nachvollziehbar. Die IHK empfiehlt deshalb, entweder die methodische Herleitung der Flächenproduktivität nachvollziehbar darzustellen oder alternativ die von TradeDimensions und bulwiengesa ermittelte durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten dieser Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka zu verwenden.

Die Gutachter (CIMA) wurden im Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen:

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt und an die örtliche Nachfrage- und Angebotssituation angepasst.

Aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation wird sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Marktes auf die Ortsteile Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor (vorrangig) sowie umliegende Siedlungsgebiete (nachrangig) beschränken. Innerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Grundzentrums Wahnbek ist ein Nachfragepotenzial im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren von rd. 8,6 Mio. € vorhanden, aus dem der Lebensmittelmarkt eine Bindung von 45 % erzielen kann. Darüber hinaus stammen weitere Umsatzanteile aus übrigen Siedlungsgebieten.

Aufgrund übrigen Angebots (u.a. des Angebots an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) und des Standorts FMZ Stubbenweg mit Kaufland und Aldi im Oldenburger Stadtteil Etzhorn) sind darüberhinausgehende Umsätze eindeutig nicht zu erwarten. Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation.

Da die Flächenproduktivität eines Marktes nicht proportional zu seiner Verkaufsflächengröße steigt, werden auf den neu hinzukommenden Verkaufsflächen nicht diejenigen Flächenleistungen erzielt, die bei kleineren Verkaufsflächengrößen erzielt werden. So ist auch die Heranziehung der Ausweisung bundesweiter durchschnittlicher Flächenproduktivitäten einzelner Anbieter, die zumeist auf geringeren durchschnittlichen Verkaufsflächen beruhen, nicht sach- und ortsgerecht. Die für die Prüfung der ökonomischen Wirkungsprognose im Gutachten dargelegten Flächenproduktivitäten des Planvorhabens stellen demnach eine vom Gesetzgeber geforderte, auf die örtlichen Gegebenheiten beruhende realistische Worst-Case-Annahme dar.

Die Gutachter halten daher an ihrer im Gutachten getätigten Aussagen und Empfehlungen fest. Die Gemeinde Rastede hält die Entgegnung der CIMA für plausibel und schließt sich den Ausführungen an.

- Die IHK hat angeregt, den Regelungen des aktuellen EEKs entsprechend, am Standort der Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen könne. Im Sinne einer vorausschauenden Einzelhandelsentwicklungsplanung empfiehlt die IHK den Umgang mit der Altimmoblie überprüfen zu lassen und diese dann ggf. zeitnah in Baurecht umzusetzen.

Die Altimmoblie liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die nebenstehende Anregung wird dann überprüft.

- Die IHK hat angeregt, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die zulässigen Nutzungen sind durch den § 1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen der EWE Netz GmbH im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe hingewiesen.

Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen

der EWE Netz GmbH. Die Leitungen sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Gasleitungen haben sich nicht bestätigt. Gasleitungen liegen in den angrenzenden Straßen und Wegen.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf Abfragemöglichkeiten (zu Baugrundverhältnissen, Erlaubnissen nach BbergG) auf dem NIBIS Kartenserver hingewiesen.

Eine Erkundung der Baugrundverhältnisse erfolgt auf Ebene der Vorhabenplanung. Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet im Bergwerksfeld: Oldenburg Kohlenwasserstoffe. Davon ist die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teile angrenzender Gemeinden betroffen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BbergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BbergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Belange des Bergbaus stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte vor.

4.2 Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO

Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor.¹ Zudem verfügt die Gemeinde Rastede über ein Einzelhandelskonzept. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Wahnbek:



Die Gutachter haben die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 qm auf 1.300 qm Verkaufsfläche betrachtet. Auch die Verlagerung und Erweiterung des Backshops (von 35 qm auf 85 qm Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachter haben überprüft, ob der Standort für ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist. Die Gutachter haben eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens

¹ CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 19.05.2021

durchgeführt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens werden nachstehend wiedergegeben:

Der Ortsteil Wahnbek ist gemäß Regionalplanung als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit im Bereich Nahversorgung die Versorgungsfunktion für den ihm zugeordneten grundzentralen Kongruenzraum (Teilbereich des Gemeindegebiets der Stadt Rastede). Hiermit ist Wahnbek hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/Ausweisung grundsätzlich für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsangeboten geeignet, soweit deren Verträglichkeit nachgewiesen ist.

Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt rd. 9.230 Einwohner, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist. Das Planvorhaben setzt sich bezogen auf das Rasteder Angebot aus marktanalytischer Perspektive an erster Stelle wettbewerbsseitig mit dem Standort Oldenburger Straße (Lidl, Rewe) auseinander. Mit erkennbar geringerer Wettbewerbsintensität gefolgt vom Standort des Fachmarktzentrums Raiffeisenstraße (u.a. Rewe, Aldi). Neben dem Standort Oldenburger Straße in Rastede besteht v.a. mit dem Fachmarktzentrum Stubbenweg (u.a. Real, Aldi) die höchste Wettbewerbsverflechtung. Gegenüber allen weiteren betrachteten Lagebereichen/Standorten liegt im Vergleich nur eine moderate bis sehr geringe Wettbewerbsverflechtung vor.

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Fazit der Wirkungsanalyse: Es sind keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO zu erwarten. Es ist weder von einer substantiellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche, noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen.
- Fazit Einzelhandelskonzept: Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes Rastede. Es dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen, Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum.
- Fazit Regionales Einzelhandelskonzept LK Ammerland: Das Vorhaben entspricht den Zielen und Kriterien des REHK für den Landkreis Ammerland.
- Fazit raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen 2017:

Das Vorhaben entspricht dem Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot. Das Vorhaben ist wirkungsanalytisch gemäß Kriterien des § 11 (3) BauNVO als verträglich zu bewerten und entspricht damit auch dem Beeinträchtigungsverbot laut Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017). Des Weiteren erfüllt es das Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot gemäß LROP. Daneben ist es konform mit den Zielsetzungen und Standortanforderungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes Rastede (11/2015) sowie den Zielen und Kriterien des REHK Ammerland 2010. Es bietet die Chance für eine maßgeblich verbesserte, zukunftsfähige, Aufstellung der Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek. Die Gutachter empfehlen die Umsetzung des Planvorhabens am Standort Schulstraße in Rastede-Wahnbek.

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich gestärkt werden. Das Vorhaben ist wirkungsanalytisch gemäß Kriterien des § 11 (3) BauNVO als verträglich zu bewerten und entspricht damit auch dem Beeinträchtungsverbot laut Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017). Des Weiteren erfüllt es das Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot gemäß LROP. Daneben ist es konform mit den Zielsetzungen und Standortanforderungen des aktualisierten Einzelhandelskonzepts Rastede (11/2015) sowie den Zielen und Kriterien des REHK Ammerland 2010.

Zentrenrelevante Randsortimente werden auf maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche begrenzt. Die Liste der zentrenrelevanten Randsortimente wird in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen

Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.² Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Gutachter haben den geplanten Lebensmittelmarkt mit 1.300 qm Verkaufsfläche und den geplanten Backshop betrachtet. Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes mit Bäckereifiliale sowie die benachbarten Nutzungen sollen insgesamt 123 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die Schallgutachter haben für einen Tag mit hohem Aufkommen werktags 12 Anlieferungen in Ansatz gebracht. Die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw sollen im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden. An Sonn- und Feiertagen haben die Gutachter 2 Lieferverkehre zwischen 5:00 und 8:00 Uhr für die Bäckereifiliale angesetzt. An Sonn- und Feiertagen sollen am Lebensmittelmarkt keine Warenanlieferungen stattfinden.

Die Gutachter haben als Schallemissionen den Kfz-Verkehr, Be- und Entladeaktivitäten sowie technische Anlagen im Außenbereich und die Terrasse der Bäckereifiliale betrachtet. Als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich haben die Gutachter für den Lebensmittelmarkt einen Tischkühler im Dachbereich über dem Kältemaschinenraum und zudem in der Nordwand des Kältemaschinenraumes je eine Zu- und Abluftöffnung berücksichtigt. Weiterhin soll im Außenbereich westlich des Leergutlager eine Wärmepumpe sowie im westlichen Bereich der Anlieferzone eine Müllpresse betrieben werden. Für die Bäckereifiliale wurde im Außenbereich eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage in Ansatz gebracht.

Es liegt keine Verkehrsuntersuchung vor. Die Schallemissionen durch die Kfz-Bewegungen wurden nach dem Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie ermittelt. Die Geräusche durch die Einkaufswagen auf dem Parkplatz wurden durch einen Zuschlag berücksichtigt.

² Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

Für den Bereich des derzeitigen Marktes wurden mischgebietsverträgliche Nutzungen in Ansatz gebracht.

Es wurden folgende 15 maßgebliche Immissionsorte betrachtet:

Donaustraße Nr. 13, 15, 16a, 18, 20, 21, 23

Schulstraße Nr. 54g, 66, 68, 69, 70-70c

Elbestraße Nr. 2

Saalestraße Nr. 26c, 28a, 30



Abbildung: Lageplan der Schallimmissionsprognose

Der Nutzung Schulstraße 69 wurde der Schutzanspruch eines Mischgebietes, allen übrigen der Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten beigemessen. Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte während der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB und während der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Betrieb an Werktagen - Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

Am Immissionsort 13 (Saalestraße 26c) wurden **tags** Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um 6 dB festgestellt. An den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte tags unterschritten. Die Überschreitungen tags am Immissionsort 13 sind im Wesentlichen auf die Warenanlieferungen zurückzuführen.

Betrieb an Sonn- und Feiertagen - Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

An Sonn- und Feiertagen werden **tags** die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten.

Nachts wurden an den Immissionsorten 11 bis 14 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 12 dB festgestellt. An den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte nachts mindestens eingehalten. Nachts konnten auch kurzzeitige Geräuschspitzen an den Immissionsorten 11 bis 15 nicht ausgeschlossen werden. Die Überschreitungen zur Nachtzeit sind im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per Lkw vor 6 Uhr bedingt.

Ergebnisse mit Schallschutzwand

Aufgrund der Überschreitungen am Immissionsort 13 zur Tagzeit und an den Immissionsorten 11 bis 14 zur Nachtzeit haben die Gutachter eine **Schallschutzwand in einer Höhe von 2,8 m** und einer Länge von 37 m westlich der Anlieferzone vorgeschlagen. Die Schallschutzwand muss fugenlos und geschlossen ab Geländeoberkante ausgeführt werden. Die Lkw-Anlieferungen dürften **nachts nicht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgen**. Die Belieferung der Bäckereifiliale darf **nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter** erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss.

Die Gutachter sind – unter Berücksichtigung der zuvor genannten Schallminderungsmaßnahmen – zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen unterschritten oder eingehalten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 63B. Es sind keine unzulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten.

Geräusche durch An- und Abfahrtverkehr

Für die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs des geplanten Verbrauchermarktes auf öffentlichen Verkehrswegen, in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück hat ergeben, dass die Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht erfüllt werden.

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Mit der Erstellung des Gutachtens wurde der Nachweis erbracht, dass die Planung umsetzbar ist. Die Festsetzung der Schallminderungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan nicht sinnvoll, da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass von dem Vorhaben keine unzulässigen Emissionen ausgehen.

Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

Die neu geplanten Stellplätze im Übergang des Marktplatzes zum Wohngebiet sind in der Schallimmissionsprognose als Emissionsquellen berücksichtigt. Eine Abschirmung des Parkplatzes zur Wohnbebauung ist hiernach nicht erforderlich. Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor.

4.4 Ergebnisse des Umweltberichts

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.63B wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der die Belange von Natur und Landschaft und den Ar-

tenschutz beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen wird auch die Eingriffsregelung abgehandelt.

Bestand

Das Plangebiet besteht aus einem Scherrasen, einer Strauch-Baum-Wallhecke, zwei Einzelbäumen, einer Verkehrsfläche mit Bushaltestelle und einen kleinen Teilbereich eines Parkplatzes. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, ein Parkplatz, Einzelhandelseinrichtungen sowie die Straßen „Schulstraße“ und „Hohe Brink“.

Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63B sowie im Nordosten denen der 1. Änderung mit Ausweisungen eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,6, so dass zzgl. Nebenanlagen eine zulässige Versiegelung von 80% der Mischgebietsfläche anzusetzen ist, im Norden ist eine drei m breite Fläche zum Anpflanzen innerhalb der Mischgebietsausweisung vorgesehen. Am nordöstlichen Plangebietsrand ist ebenfalls eine Anpflanzfläche innerhalb einer privaten Grünfläche im Rahmen der 1. Änderung festgesetzt worden. Zudem ist am westlichen Rand des Gebietes eine Wallhecke mit einem Schutzstreifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, innerhalb der Verkehrsfläche im Südwesten ist eine Eiche als zu erhalten festgesetzt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, eine private Grünfläche und eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.899 m² und unterliegt dem Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 63B.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung hervorgerufen. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden. Im Südwesten wird die Grünfläche für die Anlieferungszone reduziert werden müssen. Infolge dessen sind gemäß Baumgutachten zwei Eichen auf der Wallhecke betroffen, deren Standsicherheit durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr gewährleistet werden kann. Die Wallhecke bleibt dann zwar bestehen, verliert aber durch den Wegfall der vorgelagerten Schutzzone den Wallheckenstatus auf einer Länge von 17 m. Diese private Grünfläche ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Auch die im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzte Eiche an der Schulstraße muss für die Errichtung der Anlieferungszone gefällt werden. Laut Baumgutachten ist deren Wuchs stagnierend. Weiter im Norden bleiben die Gehölze sowie die Wallhecken bestehen, gegenüber dem Planungsrecht und dem Bestand ergeben sich somit für diesen Abschnitt keine Änderungen. Die Baumtraufe der Wallhecke wurde eingemessen. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden durch das Bilanzierungsdefizit von **1.264 Werteinheiten** verdeutlicht. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen.

Auch wird eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 17 m erforderlich

Natura 2000 Verträglichkeit

Im Plangebiet und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Funchsbüsche, Ipweyer Büsche* (2715-332) befindet sich rund 1,6 km nordöstlich des Plangebietes.³ Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird weitgehend als Bestand bzw. gemäß der Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen, um die Wallhecke zu erhalten. Im Süden jedoch auf einer Länge von 17 m wird der Wallheckenschutzstatus durch die heranrückende Bebauung bzw. durch die Anlieferungszone aufgehoben und zwei Bäume gehen verloren, so dass ein Ausgleich für die Wallhecken erforderlich wird.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Kulturlandschaft an der Wahnbäke* befindet sich rund 500 m südlich des Plangebietes.⁴ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan⁵ und im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede⁶ sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für den Änderungsbereich angegeben.

Besonderer Artenschutz

Aufgrund des Baumbestandes kann das Vorkommen von Gehölz- und Höhlenbrütern sowie Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.⁷

4.5 Belange des Verkehrs

Die Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes werden östlich des Marktes geschaffen. Die Stellplätze werden über zwei Zufahrten von der Schulstraße aus erschlossen. Auch im Bestand sind zwei Zufahrten vorhanden. Die Stellplätze liegen zum größten Teil außerhalb des Plangebietes.

Die Parkplatzfläche wird neu gestaltet und erweitert. Die Erweiterung wird durch den Abriss des östlich der Stellplatzfläche vorhandenen Bestandsgebäudes möglich. Die Schallgutachter haben an Werktagen auf der Basis der Parkplatzlärmstudie eine Bewegungshäufigkeit von 0,91

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan.

⁶ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

⁷ s. Umweltbericht

Bewegungen pro Stellplatz und Stunde bei den Berechnungen berücksichtigt. Für den Backshop wurde ebenfalls in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie eine Pkw-Bewegungshäufigkeit von 0,13 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde in Ansatz gebracht. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass die Zufahrtssituation auch zukünftig ausreichend ist, um den Verkehr aufzunehmen.

Die Schallgutachter waren zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplanten 12 Lkw-Anlieferungen **nachts nicht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgen** dürften, um die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten einzuhalten. Die Belieferung der Bäckereifiliale darf dazu **nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter** erfolgen.

Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen. Insgesamt stehen zukünftig mehr als 120 Pkw-Stellplätze östlich des Plangebietes zur Verfügung. Es sind auch E-Mobility-Stellplätze geplant.

Im Bereich der geplanten Parkplatzfläche werden Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes vorgesehen. Außerdem sind Schließfächer für Helme etc. geplant. Damit wird der nicht motorisierte Verkehr gefördert.

Südlich des Plangebietes an der Schulstraße liegt unmittelbar die Bushaltestelle „Elbestraße“. Die Haltestelle wird von den Buslinien 323, 345, 347 und 349 bedient. Darüber werden Verbindungen nach Barghorn, Oldenburg und Rastede hergestellt. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Das Schallschutzgutachten hat gezeigt, dass im Bereich der Anlieferzone eine Lärmschutzwand erforderlich ist.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird sichergestellt.

Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63B und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die östlich angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Die Entsorgung der im Plangebiet 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. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom oder ein anderer privater Anbieter.

Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Die Planung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und der Anlagengenehmigung.

4.7 Belange der Archäologischen Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Derartige Fundstellen sind jedoch nie auszuschließen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege –, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/799-2120 oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

5. Inhalte der 4. Änderung

Mit der Bekanntmachung dieser 4. Änderung treten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63B im Überschneidungsbereich mit dieser 4. Änderung außer Kraft.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß der eingangs erläuterten Zielsetzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Das SO „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Backshops.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche, zuzügl 85 m² Verkaufsfläche für einen Backshop (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs), soweit der Backshop in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird,
- Zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche,
- Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze,
- Außensitzplätze/ Terrasse des Cafés.

Die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Rasteder Liste sind in den Tefes wiedergegeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um das geplante Gebäude planungsrechtlich abzusichern. Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig. Die Gemeinde Rastede sieht die Voraussetzungen für die Überschreitungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO als gegeben an: Ein Versiegelungsgrad von 95 % ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes gerechtfertigt. Es wird eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Versiegelung und Befestigung des Plangebietes ermöglicht. Auch im Bestand östlich angrenzend ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad realisiert. Im Sondergebiet wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht. Insofern werden im Plangebiet keine neuen Wohnverhältnisse, sondern lediglich Arbeitsverhältnisse geschaffen. Über die Baugrenzen werden ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen festgelegt. Die Überschreitung ist vor allem aufgrund der erforderlichen Stellplätze notwendig. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt. Direkt östlich grenzt der Markt- und Parkplatz als Freifläche an das Plangebiet an. Ein entsprechender Abstandsnachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu erbringen.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Schulstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Mit der Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude von den angrenzenden Nutzungen, insbesondere den wohngenutzten Grundstücken nicht als störend wahrgenommen werden. Die Höhe von 8,5 m passt sich in die umgebenden Strukturen ein. Es wird zudem ein Vollgeschoss festgesetzt.

5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Die bestehende Wallhecke wird mit Ausnahme ihres südlichen Randes erhalten und mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) überlagert.

Innerhalb der gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Wallhecke dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecke sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecke ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zulässig.

Der südliche Rand der Wallhecke wird als private Grünfläche festgesetzt und mit Pflanzgebot überlagert. Der Wall wird auch innerhalb dieser Grünfläche erhalten und es sind ergänzend zum Strauchbestand mindestens drei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Ge-

eignete Arten für die Baumpflanzung und bei Abgang der Bäume und Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Bäume 2. Ordnung als Hochstämme mindestens 10 – 12 cm			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna; Crataegus laevigata</i>		

5.4 Photovoltaik und Dachbegrünung

Bei dem Neubauprojekt wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Lösung und eine ökologische Ausrichtung gelegt. Die Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet, die vorgelagerte Dachfläche des Backshops wird begrünt. Mit den geplanten Photovoltaikmodulen kann der Eigenverbrauch zu ca. 90 % gedeckt werden. Folgende Festsetzung wird getroffen:

Mindestens 80 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Damit kann lokaler Beitrag zur Energiewende erbracht werden.

Mindestens 10 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu begrünen (ausgenommen davon sind Oberlichter und technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.). Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Diese ist mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Zwergglockenblume (*Campanula cochlearifolia*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Hungerblümchen (Goldkissen *Draba aizoides*), Sonnenröschen (*Helianthemum canum*), Sandfingerkraut (*Potentilla cinerea*), Feldthymian (*Thymus serpyllum*) Krusten-Steinbrech (*Saxifraga crustata*) sowie verschiedene Mauerpfefferarten (*Sedum div.*) und Gräser trockener Standorte. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Mit der Dachbegrünung kann eine Verbesserung des Mikroklimas erzielt werden. Es lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern, Schadstoffe ausfiltern und Heizenergie einsparen. Positive thermische Effekte von Dachbegrünungen beziehen sich vorwiegend auf die Minderung der Temperaturextreme im Jahresverlauf. Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich auf etwa 50°C bis über 80°C aufheizen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzen Dächern etwa 20°C bis 25°C. (<https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=67&p2=6.1.4>). Außerdem speichern begrünte Dächer Regenwasser, reduzieren damit die Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation.

6. Örtliche Bauvorschriften - Fassadenbegrünung

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ festgesetzten Sondergebiete.

Es erfolgt eine Begrünung der Fassaden, insbesondere der östlichen Fassade zum Parkplatz hin. Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung von Baugebieten bei und ist eine

wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung des Gebäudes. Die Fassadenbegrünung dient der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur. Die Fassadenbegrünung wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fassadenbegrünung

In dem sonstigen Sondergebiet sind die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) auf insgesamt mindestens 50 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Mindestens 60 % der Ostfassade sind zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii") und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

7. Ergänzende Angaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3.899 m²
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	3.097 m ²
Private Grünfläche	427 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	126 m ²
Verkehrsfläche	249 m ²

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am

Öffentliche Auslegung

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss (Rat)

Rastede,

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung eines angrenzenden Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop. Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche, welches dem im Mischgebiet zulässigen Rahmen überschreitet, wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.899 m² und befindet sich im Zentrum der Ortslage Wahnbek nördlich der „Schulstraße“ und östlich der Straße „Hohe Brink“. Das Plangebiet unterliegt dem Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 63B, der in dem Bereich ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und eine Anpflanzfläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (mit Wallhecke), ein Dorfplatz und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gasreglerstation“ festsetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Südwesten ein Laubbaum als zu erhalten festgesetzt.

Insgesamt sind mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes folgende Flächenfestsetzungen verbunden:

Gesamtfläche des Plangebietes	3.899 m²
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	3.097 m ²
Private Grünfläche	427 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	126 m ²
Verkehrsfläche	249 m ²

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Es ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (durch Stellflächen mit Zufahrten und Nebenanlagen) bis zu einem Maß von 0,95 zulässig. Weiterhin werden eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m und ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt.

Parallel zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B wird die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)	
<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>Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B wird eine Innenentwicklung durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Wahnbek und unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B.</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>In der Umgebung des Plangebietes sind neben der Wohnnutzung auch Arbeitsstätten vorhanden.</p> <p>Bei der Planung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen werden die zusätzlichen Nutzungen definiert.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten⁸ untersucht und ausgewertet.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfall-Betriebe vorhanden. Weiterhin werden durch die Planung keine Störfall-Betriebe ermöglicht.</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>Die Belange sind von der Planung nicht betroffen. Als Höhe der baulichen Anlage werden 8,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein.</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>Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Funchsbüsche, Ipweyer Büsche (2715-332) befindet sich rund 1,6 km nordöstlich des Plangebietes.⁹</p>

⁸ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

	<p>Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.</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>Das Plangebiet befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek und umfasst eine Scherrasenfläche. Ein östlich angrenzender Supermarkt möchte seinen Standort aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche in das Plangebiet verlagern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Ein alternativer Standort bietet sich nicht an, da es sich um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich handelt. Die Gemeinde Rastede gewichtet die geringe Standortverlagerung, die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung und damit die Stärkung des bestehenden Standortes höher als ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der unversiegelten Scherrasenfläche sowie einzelner Gehölze.</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. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Das Plangebiet ist von bebauten Flächen (überwiegend Wohnbebauung) umgeben und befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Dadurch wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und der Ausstoß von Treibhausgasen verringert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am westlichen Rand des Plangebietes werden weitgehend übernommen, jedoch müssen im Süden im Bereich der Anlieferungszone drei Laubbäume gefällt werden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</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> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Das Plangebiet unterliegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63B, der in diesem Bereich jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Das Plangebiet besteht aus einer Scherrasenfläche. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist mit einer Flächeninanspruchnahme (Erhöhung der GRZ) auszugehen.</p> <p>Zudem sind bei Umsetzung der Planung, insbesondere mit der Auslieferungszone im Südwesten, Verluste von drei Eichen anzusetzen, zwei davon auf der Wallhecke. Darüber hinaus wird der Südteil der Wallhecke zwar als Grünfläche festgesetzt, diese ist aber gegenüber der Ursprungsfestsetzung reduziert und verliert durch die Rücknahme der Saumzone den Schutzstatus.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Im Plangebiet befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4</p>	

NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird weitgehend als Bestand übernommen, doch wird im Süden auf einer Länge von 17 m die Anlieferungszone bis nah an die Wallhecke herangeführt, so dass der Wall zwar erhalten bleibt, jedoch gemäß Baumgutachten zwei Eichen aufgrund reduzierter Flächen keine Standsicherheit mehr aufweisen und gefällt werden müssen. Auf dieser Fläche ist zum einen eine Biotopabwertung durch den Baumverlust anzusetzen, zum anderen ist von einem Verlust des Wallheckenstatus auszugehen. Diese Beeinträchtigungen sind entsprechend zu kompensieren.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Kulturlandschaft an der Wahnbäke* befindet sich rund 500 m südlich.¹⁰ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Ziele des speziellen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten¹¹ untersucht und ausgewertet. Bei dem Schallschutzgutachten wurde das skizzierte Vorhaben als Grundlage für die Emissionsberechnung verwendet. Es wurden 15 maßgebliche Immissionsorte betrachtet. Im Ergebnis werden eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Auch werden voraussichtlich weitere Schallminderungsmaßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]

Es entstehen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens. Die Beeinträchtigungen müssen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrund-

Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen. Für das Plangebiet liegt bereits durch den Bebauungsplan N. 63B und dessen

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

¹¹ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

<p><i>lage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Änderungen Baurechte vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die östlich angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>
<p>kommunale Landschaftsplanung</p>	
<p>Im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede¹² sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet angegeben.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan¹³ werden für diese Siedlungsfläche innerhalb des Ortsteiles Wahnbek, die durch Bebauungspläne gesichert sind, keine Zielkonzepte.</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 Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹⁴. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

¹² Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

¹³ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

¹⁴ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

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 (neue Fassung)¹⁵: *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 sind¹⁶, 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 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das mögliche Vorkommen verschiedener Tierarten wird über das Potenzial der vorhandenen Biotoptypen analysiert.

Vögel: Aufgrund der vorhandenen Gehölze entlang der „Schulstraße“ und der Straße „Hohe Brink“ kann das Vorkommen von Gehölz- und Höhlenbrütern nicht ausgeschlossen werden. Durch die vorhandene Siedlungsbebauung in der Umgebung des Plangebietes ist jedoch lediglich von dem Vorkommen von störungstoleranten Arten auszugehen.

Fledermäuse: Bei den Bäumen im Plangebiet handelt es sich auch um Altbäume. Daher können Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

¹⁵ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Sonstige Artgruppen: Das Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen, können aufgrund des Potenzials des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Die möglichen Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbot von Gehölzbrütern können grundsätzlich vermieden werden, indem die Fällung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) stattfinden. Sofern diese Zeitvorgaben nicht einzuhalten sind, ist gegebenenfalls durch eine ökologische Baubegleitung der Zeitraum auszudehnen.

Bezüglich der Fledermäuse und der Höhlenbrüter können Tötungen vermieden werden, indem vor der Gehölzfällung eine fachkundliche Überprüfung auf Vorkommen vorgenommen wird. Bei einem Besatz muss sichergestellt werden, dass die Fällungen außerhalb der Quartierszeit bzw. Brutzeit durchgeführt werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichen der potenziell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist mit keinem signifikant erhöhten Störpotenzial für die potenziell vorkommenden Tierarten auszugehen. In der Umgebung ist bereits Bebauung vorhanden, sodass Vorkommen von störungstoleranten Arten auszugehen ist. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zerstörung/ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die zeitliche Anpassung (Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit) vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Bei der Durchführung der Planung sind insgesamt drei Laubbäume betroffen, die im Zuge der Bauausführung gefällt werden müssen. Da es sich um Altbäume handelt, die gemäß Baumgutachten teilweise über zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich handelt, ist vor Fällung der Bäume eine Überprüfung auf Vorkommen dauerhafter Lebensstätten durchzuführen. Liegt ein Potenzial für eine dauerhafte Nutzung z.B. von Fledermäusen vor, sind im räumlichen Umfeld entsprechende Fledermauskästen anzubringen, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Umfeld aufrecht erhalten werden kann. Darüber hinaus bleibt auch der Großteil der Wallhecke einschließlich der Wallhecke erhalten, so dass mit dem Erhalt der Strukturen auch die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt.

Fazit

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungs-

ebene einzuhalten. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

2. Beschreibung und Bewertung der 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 Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁷ erfasst. Die Bestandsaufnahme wurde im November 2018 durchgeführt. Der Bestandsplan befindet sich im Anhang der Begründung. Zudem wurde für den Baumbestand im Westen des Plangebietes ein Baumgutachten (Braukmann, 3/2022) erstellt.

Plangebiet: Das Plangebiet besteht überwiegend aus einem Scherrasen (GR) mit der Dominanz von Weidelgras, weiteren Grünlandgräsern und vereinzelt Kräutern. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) aus Eichen, Birken, Haselnuss, Zitterpappeln sowie Efeu und Brombeere im Unterwuchs. Die Eichen auf der Wallhecke weisen einen Stammdurchmesser von 0,47 m bis 0,78 m auf, bei einem Kronendurchmesser von durchschnittlich 6,5 bis 13,00 m und einer Baumhöhe bis 21 m. Die Birke weist einen Stammdurchmesser von 32 cm, einen Kronendurchmesser von 4 m und eine Höhe von 8 m auf.¹⁸

An der südwestlich Plangebietsgrenze befindet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser gemäß Baumgutachten von 0,8 m und eine weitere Eiche (HEA) an der Verkehrsfläche (OVS) mit einem Stammdurchmesser von 0,97 m, an der sich auch eine Bushaltestelle befindet.

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Parkplatzes (OVP).

Umgebung: Im Norden des Plangebietes grenzen ein Fuß- und Radweg (OVW) und die Gärten des locker bebauten Einzelhausgebietes (OEL) an. Östlich des Plangebietes grenzt der Parkplatz (OVP) der Einzelhandelseinrichtungen (OGG) an. Südlich des Plangebietes befindet sich die Straße „Schulstraße“ (OVS) und westlich die Straße „Hohe Brink“.

¹⁷ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

¹⁸ Braukmann, J: Baumgutachten zu Entwurf NP-Markt Wahnbek, Anlieferung 02.03.2022

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und Altbäume kann das Vorkommen von Gehölz- und Höhlenbrütern sowie Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63B langfristig umgesetzt wird. Dabei würde der Scher- und Trittrasen versiegelt und überbaut und gegebenenfalls der nicht festgesetzte Baum gefällt werden können. Für die nordwestliche Wallhecke sowie die Eiche im Südosten ist aufgrund der Festsetzungen von einem Erhalt auszugehen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“. Im Plangebiet sind ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Anpflanzfläche, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gasreglerstation“, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg und Bushaltestelle“, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz“, ein zu erhaltender Baum und eine öffentliche Grünfläche (Wallhecke und Straßenbegleitgrün) festgesetzt. Das Mischgebiet wurde bisher nicht umgesetzt. Das Plangebiet ist daher überwiegend unversiegelt.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Der Ursprungsbodentyp ist mittlerer Pseudogley-Podsol.¹⁹

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.²⁰

Besondere Werte von Böden sind auch im Landschaftsrahmenplan nicht abgegrenzt worden.²¹

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan längerfristig vermutlich vollständig umgesetzt werden. Die bisher unversiegelte Fläche würde daher versiegelt werden.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 151-200 mm/a angegeben. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch bewertet.²²

Der Grundwasserkörper Hunte Lockergestein links wird in Bezug auf den mengenmäßigen Zustand als gut und in Bezug auf den chemischen Zustand als schlecht (Belastung mit Nitrat) bewertet.²³

¹⁹ NIBIS® Kartenserver: Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

²⁰ NIBIS® Kartenserver: Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

²¹ Landkreis Ammerland (2021)

²² NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

²³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRRL (Zugriff: November 2018)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²⁴ Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Besondere Werte und Funktionen zur Wasser- und Stoffretention liegen nicht vor.²⁵

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan voraussichtlich umgesetzt werden. Daher wird Versiegelung verursacht, die kleinräumig das Grundwasser beeinträchtigt.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wird dem klimatischen Funktionsraum Stadtklima zugeordnet. Das Klima wird durch den hohen Versiegelungsgrad und die verdichtete Bebauung geprägt und ist kleinräumig differenziert. Bei starker Sonneneinstrahlung werden hohe Temperaturen gemessen. Die Abkühlung während der Nacht wird als gering eingestuft und die Windgeschwindigkeit ist reduziert. Die jährliche Durchschnittstemperatur wird mit 9 °C angegeben und der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt rund 780 mm.²⁶

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

Im Landschaftsrahmenplan (2021) werden für den Siedlungsbereich keine detaillierten Aussagen getroffen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Ortsbild des Plangebietes ist durch die ein- bis zweigeschossige Bebauung der Wohn- und Geschäftshäuser, dem Supermarkt mit Parkplatz, der Freifläche, der Wallhecke und der Straße geprägt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der rechtswirksame Bebauungsplan voraussichtlich umgesetzt werden. Die Freifläche wird überbaut und das Landschaftsbild würde sich kleinräumig verändern.

²⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie (Zugriff: November 2018)

²⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

²⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2018)

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Die nächstgelegene Wohnnutzung grenzt nördlich an das Plangebiet und ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 63B als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus grenzen auch im Westen Wohnnutzungen an, getrennt durch die Straße „Hohe Brink“. In der Umgebung des Plangebietes sind neben Wohnnutzungen auch Arbeitsstätten in Form des Supermarktes, der Gewerbebetriebe, der Postfiliale und der Geldinstitute vorhanden. Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung der Umgebung und der angrenzenden Straße K 144 „Schulstraße“ bereits durch Lärm vorbelastet.

Hinweise zu Störfallbetrieben sind nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde langfristig der rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt werden. Im Plangebiet würde ein Mischgebiet mit den zulässigen Nutzungen entstehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes 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 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 Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer zulässigen Versiegelung von 95 % auf einer bisher als Mischgebiet festgesetzten Fläche.
- Festsetzungen einer privaten Grünfläche als Maßnahmenfläche, mit Übernahme der Wallhecke als Schutzobjekt des Naturschutzrechtes
- Der südliche Teil der privaten Grünfläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Der Einzelbaum im Süden an der Bushaltestelle innerhalb der Verkehrsfläche wird als zu erhalten festgesetzt.
- Demgegenüber entfällt die Erhaltungsfestsetzung des Einzelbaumes im Südwesten.
- Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche im Süden.

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

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B wird ein bisher nicht umgesetztes Mischgebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Derzeit besteht das Plangebiet überwiegend aus einer Scherrasenfläche. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (Wallhecke und Straßengleitgrün) wird bei der Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche und im überwiegenden Bereich zum Schutz der Wallhecke als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Wallhecke bleibt somit in diesem Abschnitt erhalten. Der südliche Teil der Grünfläche wird von dem Anlieferungsbereich des Marktes überlagert und ist dementsprechend reduziert worden. Der Wallkörper bleibt zwar erhalten, aber gemäß des Baumgutachtens reduziert sich infolge der Planung der Wurzeltellerradius, so dass die Stützwurzeln von zwei Eichen im Osten dadurch zerstört werden und die Standsicherheit dementsprechend nicht mehr gewährleistet ist. Diese beiden Bäume sind daher zu fällen. Innerhalb der privaten Grünfläche wird dieser Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, so dass neben dem Erhalt des sonstigen Strauchbewuchses standortgerechte Sträucher und mindestens drei Laubbäume 2. Ordnung (Ebereschen und/oder Feldahorn) zu pflanzen sind.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Einzelbaum wird ebenfalls durch den Anlieferungsbereich überplant. Laut Baumgutachten ist deren Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone.

Die Reduzierung der Grünfläche und der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann.

Die Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes an der Bushaltestelle war bisher nicht als zu erhalten festgesetzt, wird aber jetzt als solche übernommen und erhalten.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die wertgebenden Gehölze im Westen bis auf drei Eichen weitgehend erhalten. Durch die Verlagerung der Anlieferungszone reduziert sich jedoch die Grünfläche und mit der Erhöhung der Grundflächenzahl (weniger nicht überbaubare Fläche) entstehen jedoch erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B werden gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Versiegelung erhöht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,6 mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 0,8 festgesetzt. Bei der Änderung werden eine GRZ von 0,8 und eine maximal zulässige Versiegelung von 0,95 festgesetzt.

Aufgrund der Reduzierung der Grünfläche und der erhöhten Versiegelungsrate werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinträchtigt.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen.

Durch die Planung wird die zulässige Versiegelungsrate geringfügig erhöht. Für das Plangebiet liegt bereits durch den Bebauungsplan N. 63B und dessen Änderungen Baurechte vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die östlich angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Plangebiet unterliegt bereits einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Versiegelung wird geringfügig erhöht. Die klimarelevanten Gehölzbestände auf der Wallhecke und ein Einzelbaum werden weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Auch werden ergänzend Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Fassadenbegrünung festgesetzt. Es entstehen daher gegenüber dem Planrecht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.

Aussagen zur Luftqualität können bei einem Angebotsbebauungsplan nicht getroffen werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude sowie der bestehende Supermarkt mit Parkflächen. Damit sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt, werden als Höchstmaß ein Vollgeschoß und eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 8,5 m festgesetzt. Der durch die Planung ermöglichte Supermarkt prägt sich daher in das Ortsbild ein.

Die ortsbildprägende Wallhecke wird weitgehend erhalten, Baumverluste sind auszugleichen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der innerörtlichen Lage und im Umfeld des sich östlich angrenzenden Marktplatzes nicht ersichtlich.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Supermarktes und die Vergrößerung eines Backshops ermöglicht. Für die Planung liegt eine Verträglichkeitsstudie²⁷ vor und die Gemeinde Rastede verfügt über ein Einzelhandelskonzept. Die Planung ist gegenüber den bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen verträglich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten²⁸ untersucht und ausgewertet. Bei dem Schallschutzgutachten wurde das skizzierte Vorhaben als Grundlage für die Emissionsberechnung verwendet.

Es wurden 15 maßgebliche Immissionsorte betrachtet. Im Ergebnis wurde bei einer Betrachtung an Werktagen ohne Schallschutzmaßnahmen an einem Immissionsort tags Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt (insbesondere zurückzuführen auf die Anlieferung), für den Betrieb an Sonn- und Feiertagen ergaben sich tags keine Überschreitungen. Auch nachts ergaben sich an weiteren Immissionspunkten Überschreitungen, die im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per LKW vor 6 Uhr entstehen.

Die Gutachter schlagen daher eine Schallschutzwand in einer Höhe von 2,8 m und einer Länge von 37 m westlich der Anlieferzone vor. Die Schallschutzwand muss fugenlos und geschlossen ab Geländeoberkante ausgeführt werden. Die Lkw-Anlieferungen dürften nachts nicht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifiliale darf nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss. Die Festsetzungen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung wurde nachgewiesen. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass von dem Vorhaben keine unzulässigen Emissionen ausgehen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Schallminderungsmaßnahmen sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten, sowohl für den Betrieb an Werktagen, als auch für den Betrieb an Sonn- und Feiertagen unterschritten oder eingehalten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 63B.

Durch die Planung wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht ersichtlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

²⁷ CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 19.05.2021

²⁸ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

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

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

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 zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima und das Ortsbild wird die im Westen des Plangebietes vorhandene Wallhecke auf einer Länge von etwa 55 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Wallhecke ist dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecken sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zulässig.
- Der südliche Teil der Wallhecke ist als private Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen zu sichern.
- Weiterhin wird für die Minimierung der Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt der Einzelbaum im Südosten des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt.
- Damit sich das Gebäude in das Ortsbild einfügt wird das Höchstmaß der baulichen Anlage auf 8,5 m begrenzt sowie ein Vollgeschoss festgesetzt.
- Zur Auflockerung der Fassade sowie um kleinklimatisch positive Effekte zu erzielen, sind die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) auf insgesamt mindestens 50 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Mindestens 60 % der Ostfassade sind zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).
- Um die versiegelungsbedingte Verschärfung des Kleinklimas und Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfunktionen zu mindern, sind mindestens 10 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu begrünen (ausgenommen davon sind Oberlichter und technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.). Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Diese ist

mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Zwergglockenblume (*Campanula cochlearifolia*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Hungerblümchen (Goldkissen *Draba aizoides*), Sonnenröschen (*Helianthemum canum*), Sandfingerkraut (*Potentilla cinerea*), Feldthymian (*Thymus serpyllum*) Krusten-Steinbrech (*Saxifraga crustata*) sowie verschiedene Mauerpfefferarten (*Sedum div.*) und Gräser trockener Standorte. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

- Mindestens 80 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

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

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Wallhecke und der festgesetzte Einzelbaum sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Als plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme wird eine private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die vorhandene Wallhecke ist in diesem Abschnitt dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz

der Wallhecke sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche am Fuß der Wallhecken ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zulässig. Weiterhin wird ein Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt.

Der südliche Teil der privaten Grünfläche wird aufgrund der Anlieferungszone reduziert, der Walkörper bleibt aber erhalten. Dieser Abschnitt der privaten Grünfläche wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und neben dem Erhalt der Bestandssträucher (zwei Laubbäume sind infolge der baubedingten Reduzierung der Wurzelbereiche zu fällen) sind insgesamt mindestens drei Laubbäume 2. Ordnung auf dem Wall gemäß untenstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Sträucher oder Bäume gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

Pflanzqualität: Bäume 2. Ordnung als Hochstämme mindestens 10 – 12 cm			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pflanzqualität: Sträucher, Höhe 60-100 cm			
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna; Crataegus laevigata</i>		

Trotz der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahme verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs des Teilbereiches A (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages²⁹ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden der planungsrechtliche Bestand und die Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

²⁹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Bestand - Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63B und seiner 1. Änderung

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
öffentliche Grünfläche	504	4	2.016
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	68	2	136
Mischgebiet	2.386		
versiegelt (80%)	1.909	0	0
unversiegelt (20%)	477		
davon mit Pflanzgebot	140	2	280
sonstige nicht überbaubare Fläche	337	1	337
Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Gasreglerstation	62	0	0
Öffentliche Verkehrsfläche	114	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Dorfplatz, Parkplatz	215	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Radweg und Bushaltestelle mit festgesetztem Einzelbaum	550 200	0 4	0 800
Summe	3.899		3.569

Planung - Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung Groß- flächiger Einzelhandel	3.097		
versiegelt (95 %)	2.942	0	0
unversiegelt (5 %) z.B. GRT	155	1	155
Erhalt Einzelbaum	140	4	560
Private Grünfläche (427 m²)			
Übernahme Grünfläche mit Wallhecke	368	4	1.472
Fläche zum Anpflanzen	59	2	118
öffentliche Straßenverkehrsfläche	249	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	126	0	0
Summe	3.899		2.305

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden durch das Bilanzierungsdefizit von **1.264 Werteinheiten** verdeutlicht.

Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen.

Wallheckenkompensation

Durch die Planung mit der Errichtung der Anlieferungszone im Südwesten des Plangebietes wird der Schutzstatus der angrenzenden Wallhecke auf einer Länge von 17 m zurückgenommen. Die Wallhecke bzw. die Strauchbestände werden zwar erhalten und als private Grünflächen übernommen, jedoch ergibt sich durch die heranrückende Bebauung und die künftig angrenzende Sondergebietsnutzung Beeinträchtigung durch Verlust der Wechselbeziehungen und der Störungen. Daher wird der Wallheckenstatus aufgehoben und die Wallheckenbeeinträchtigung ist gemäß Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland zu kompensieren.

Entsprechend der Länge der beeinträchtigten Wallheckenabschnitte von 17 m ergibt sich für das Plangebiet eine Kompensationserfordernis im Verhältnis von 1:1, so dass sich ein Kompensationsbedarf von 17 m Wallhecke ergibt.

Die Umsetzung der Wallheckenkompensation wird bis spätestens zum Satzungsbeschluss benannt und abgestimmt.

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 Plangebiet ist besonders als Standort für den Neubau des angrenzenden Supermarktes geeignet, da sich das Gebiet in einer verkehrsgünstigen Lage an der Schulstraße befindet. Dadurch ist eine gute Erreichbarkeit der Wohngebiete gegeben. Durch den angrenzenden Parkplatz stehen ausreichend Parkmöglichkeiten für Kunden und Arbeitnehmer zur Verfügung. Die Warenanlieferung ist auf der westlichen Seite des Supermarktes geplant. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nicht abgeleitet.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2016)³⁰ im November 2018.
- Baumgutachten (Braukmann, 3/2022)
- Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde keine faunistische Erhebung durchgeführt. Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt.
- Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt anhand des Niedersächsischen Städtetags³¹.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers³², des Niedersächsi-

³⁰ Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz, Stand Juli 2016

³¹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

³² NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

schen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz³³, des Landschaftsrahmenplans³⁴ sowie des Landschaftsplans³⁵ ausgewertet.

- Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde die *Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede*³⁶ ausgewertet.
- Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wurde das *Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek*³⁷ 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 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

³³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Umweltkartenserver.

³⁴ Landkreis Ammerland (2021): Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung

³⁵ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

³⁶ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

³⁷ CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 19.05.2021

- 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 (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung eines angrenzenden Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop. Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, öffentliche Straßenverkehrsfläche und private Grünfläche festgesetzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.717 m² und befindet sich im Zentrum der Ortslage Wahnbek nördlich der „Schulstraße“ und östlich der Straße „Hohe Brink“. Für das Plangebiet gilt aktuell das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 63B.

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird überwiegend als Bestand übernommen, doch wird auf der südlichen Teilfläche der Wallheckenstatus durch Reduzierung des Schutzstreifens aufgehoben. Zudem wird dieser 17 m lange Abschnitt als private Grünfläche festgesetzt, sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der Verlust des Wallheckenstatus ist im Verhältnis von 1:1 zu kompensieren.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Kulturlandschaft an der Wahnbäke* befindet sich rund 500 m südlich.³⁸ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Das Plangebiet besteht aus einem Scherrasen, einer Strauch-Baum-Wallhecke, Einzelbäumen, einem Teilbereich eines Parkplatzes und einer Verkehrsfläche. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, ein Parkplatz, Einzelhandelseinrichtungen sowie die Straßen „Schulstraße“ und „Hohe Brink“.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung und durch die Reduzierung der Grünfläche im Westen mit Abwertung des Schutzstatus der Wallhecke im südlichen Teilbereich hervorgerufen. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden durch das Bilanzierungsdefizit von **1.264 Werteinheiten** verdeutlicht. Die

³⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen. Zudem ergibt sich die Notwendigkeit der Wallheckenkompensation durch Rücknahme des Wallheckenstatus auf einer Länge von 17 m, die ebenfalls extern zu kompensieren ist.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 19.05.2021
- Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016
- Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann; Sachverständigenbüro: Entwurf NP-Markt Wahnbek, Anlieferung, Rastede-Loy, 02.03.2022 (Baumgutachten)
- Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan.
- NIBIS® Kartenserver: Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)
- NIBIS® Kartenserver: Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)
- NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2018)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

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:	Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf einer Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als Mischgebiet festgesetzt ist. Dieses wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Abrissarbeiten müssen nicht durchgeführt werden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Innerhalb des Zeitraumes der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aufgrund der Nutzung keine Emissionen anzunehmen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angabe über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Planungsbedingt sind mit dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, der privaten Grünfläche, dem zu erhaltenden Einzelbaum und der öffentlichen Verkehrsfläche keine besonderen Risiken zu erwarten. Mit der zulässigen Nutzung ist keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	In der Umgebung des Plangebietes befindet sich Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet. Eine Kumulierung mit besonderer Umweltauswirkung ist nicht ersichtlich.
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:	Ein Einzelbaum und die klimarelevante Wallhecke bleiben erhalten.
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 ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der nicht umgesetzt wurde. Die wertgebenden Gehölzbestände bleiben überwiegend erhalten.
Pflanzen	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der nicht umgesetzt wurde. Die wertgebenden Gehölzbestände bleiben überwiegend erhalten. Verlust von drei Laubbäumen. Aufhebung des Wallheckenschutzstatus auf einer Länge von 17 m
Fläche	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Das Plangebiet ist bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan überplant. Dieser wurde im Plangebiet jedoch nicht umgesetzt. Erhöhung der zulässigen Versiegelung.
Boden	X	X	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Das Plangebiet ist bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan überplant. Dieser wurde im Plangebiet jedoch nicht umgesetzt. Erhöhung der zulässigen Versiegelung.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es können keine Aussagen zur Luft getroffen werden.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die klimarelevanten Gehölze bleiben erhalten.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die ortsbildprägende Wallhecke bleibt bestehen. Es werden Festsetzungen zu der Höhe der baulichen Anlage und den Vollgeschossen getroffen.
biologische Vielfalt	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der nicht umgesetzt wurde. Die wertgebenden Gehölzbestände bleiben

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													überwiegend erhalten.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es wurde ein Schallgutachten erstellt und ausgewertet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise zu Kulturgütern liegen nicht vor.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden sowohl in der Bau- phase als auch in der Betriebsphase fachgerecht entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über die Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energie- sparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Konkrete Ziele und Maßnahmen werden für das Plangebiet nicht dargestellt.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht 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	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	Über die allgemeinen Wechselwirkungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.