

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 „Rastede - West“



Begründung

Vorentwurf

Januar 2017

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



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

0.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
1.	ANLASS DER PLANUNG	3
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Geltungsbereich der Planung.....	3
2.2	Bestandsbeschreibung.....	3
2.4	Bauleitplanung der Gemeinde Rastede	4
3.	ZIELE DER PLANUNG	5
3.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	7
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....	7
4.1	Ergebnisse der Teilnahmeverfahren	7
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.....	7
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	8
4.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	8
4.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	8
4.2	Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO.....	8
4.2.1	Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52	8
4.2.2	Aussagen zum Altstandort Raiffeisenstraße Nr. 34	10
4.2.3	Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede	11
4.3	Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen	12
4.4	Ergebnisse des Umweltberichts.....	14
4.5	Belange des Verkehrs.....	15
4.6	Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	16
4.7	Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung.....	17
4.8	Belange der Archäologischen Denkmalpflege	17
5.	INHALTE DER. 2. ÄNDERUNG	18
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	19
5.4	Grünplanerische Festsetzungen	20
5.5	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen	20
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN	20
6.1	Flächenbilanz	20
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	20

TEIL II: UMWELTBERICHT	22
1 EINLEITUNG.....	22
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	22
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	22
1.2.1 Biotopschutz.....	22
1.2.2 Artenschutz	23
1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen.....	24
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	26
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	26
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.1.2 Boden, Relief.....	26
2.1.3 Wasser.....	26
2.1.4 Luft	26
2.1.5 Klima	27
2.1.6 Landschaft.....	27
2.1.7 Mensch.....	27
2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.1.9 Wechselwirkungen	27
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	28
2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	28
2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft.....	28
2.3.3 Mensch.....	29
2.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	29
2.4.1 Bilanzierung.....	30
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	30
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	31
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	31
3.1.1 Verwendete Verfahren	31
3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	31
3.2 Maßnahmen zur Überwachung.....	31
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

Anlage 1: PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017

Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 06.12.2016

CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

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

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 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) und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 und der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche (VK) und einen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm VK geschaffen werden. Zudem sollen ein Backshop und ein kleinerer Shop (z.B. für Blumen, Zeitschriften etc.) planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße (Kreisstraße K 133), westlich der Bahnlinie, im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Rastede. Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet das bestehende Fachmarktzentrum und die Tankstelle bzw. das Flurstück Nr. 79/4.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch das Flurstück Nr. 79/3 und im Norden durch die Flurstücke Nr. 79/7 und 79/8 begrenzt. Im Süden bildet die Verkehrsparzelle der Raiffeisenstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Im Osten wird die Grenze durch das Flurstück Nr. 572/76 gebildet.

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

2.2 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet sind bereits ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 2.115 qm und eine Tankstelle mit Shop von 20 qm VK ansässig. Außerdem befinden sich im Plangebiet ein Backshop (30 qm VK), ein Zeitschriften- Tabakwarenschop (30 qm VK) sowie ein Blu-

menshop (65 qm VK). Weiterhin sind im Plangebiet ein Naturheilmittelhaus (30 qm VK) und ein Teppichfachmarkt (570 qm VK) ansässig.

Das bestehende Gebäude liegt am nordwestlichen Rand des Plangebietes und erstreckt sich im zentralen Geltungsbereich fast bis an die östliche Geltungsbereichsgrenze. Im südlichen Plangebiet befinden sich die umfangreichen Stellplatzflächen. Am südwestlichen Rand liegt die Tankstelle. Die Stellplatzflächen werden derzeit über zwei Zu- und Ausfahrten erreicht. Eine Zu- und Ausfahrt liegt am südöstlichen Rand des Plangebietes, eine weitere ungefähr gegenüber des Gebäudes Raiffeisenstraße Nr. 51. Zudem verfügt die Tankstelle über eine separate Zu- und Ausfahrt.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Baumarkt mit Wohnungen im 2. Obergeschoss. Westlich des Plangebietes liegt das Bauernmuseum, nördlich des Plangebietes befindet sich betriebsbezogenes Wohnen bzw. Wohnen im Außenbereich. Auch südlich der Raiffeisenstraße sind Wohnnutzungen vorhanden.

Die südlich angrenzende Raiffeisenstraße (K 133) führt in Richtung Westen zum Autobahnanschluss „Rastede“ zur Bundesautobahn 29. Das Plangebiet ist damit auf kurzem Weg an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven angebunden. Die K 133 führt in Richtung Osten in das Zentrum von Rastede.

Östlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 120 m, liegt die Bahnstrecke Oldenburg - Wilhelmshaven.

2.3 Regionale Raumordnung

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum dargestellt. Die Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Einzugsbereiche mit zentralen Einrichtungen und Gütern für den allgemeinen täglichen Grundbedarf und für den gehobenen Bedarf versorgen.

Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

2.4 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede ist das Gebiet dieser 2. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Aus dieser Darstellung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 entwickelbar. Die Darstellungen auf den angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede West“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 70 umfasst neben dem Geltungsbereich dieser 2. Änderung auch weite Teile der westlich und östlich/ nordöstlich angrenzenden Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 70 werden die im Geltungsbereich dieser 2. Änderung gelegenen Flächen überwiegend als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt, am südwestlichen Rand wird ein Sondergebiet „Tankstelle“ ausgewiesen. Zulässig ist im Sondergebiet „Einzelhandel“ für den Food-Bereich eine zulässige Grundfläche von 1.100 qm und für den Non-Food-Bereich eine zulässige Grundfläche von 3.200 qm. Zudem wird für das Sondergebiet „Einzelhandel“ ein Vollgeschoss und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Tankstelle wird eine zulässige Grundfläche von 100 qm sowie maximal ein Vollgeschoss ausgewiesen.

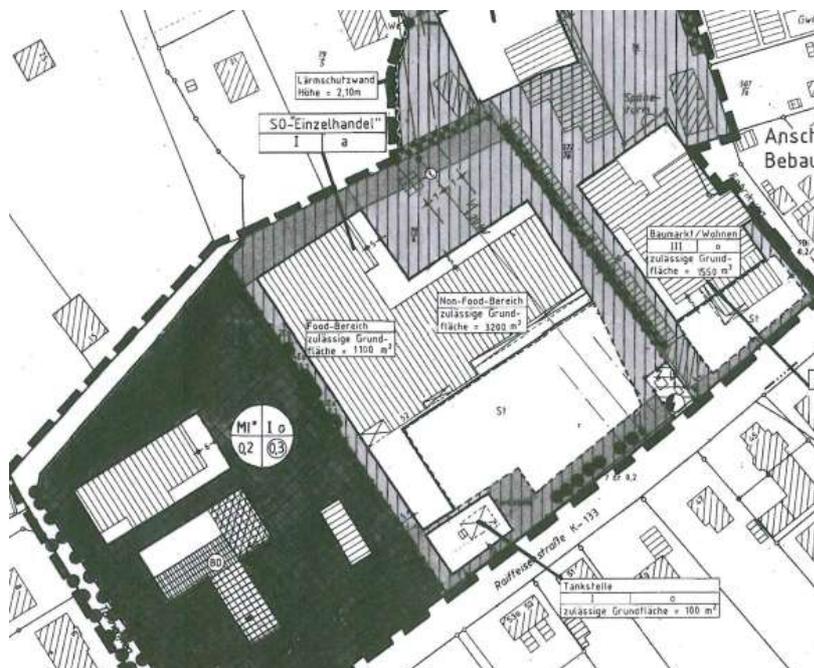


Abb.: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70

Für die östlich an diese 2. Änderung angrenzenden Flächen wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde der Zulässigkeitskatalog geändert. Zulässig sind Baumärkte ohne Angebot von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die südlich des Plangebietes bzw. südlich der Raiffeisenstraße gelegenen Flächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 7 überplant. Für die südwestlich befindlichen Flächen wird im Bebauungsplan Nr. 7 ein Industriegebiet, für die südöstlich gelegenen Flächen werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 7 resultiert aus dem Jahr 1964.

3. Ziele der Planung

Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 „Rastede West“. Der Bebauungsplan Nr. 70 setzt für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung überwiegend ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest. Am südwestlichen Rand wird ein Sondergebiet „Tankstelle“ ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche

von ca. 2.115 qm mit drei kleinflächigen Konzessionären (Backshop, Blumenshop, Zeitschriften-/ Tabakwaren-Shop) sowie ein Teppichfachmarkt, ein kleiner „Naturheilmittel-Laden“ (v.a. Versand) und eine Tankstelle vorhanden. Der bestehende Gebäudekörper befindet sich im nördlichen und zentralen Geltungsbereich, südlich des Gebäudes sind die Stellplätze vorhanden. Die Tankstelle liegt am südwestlichen Rad des Geltungsbereiches.

Ein privater Investor beabsichtigt, den bestehenden Gebäudekörper abzureißen und durch einen neuen Gebäudekörper zu ersetzen. Der Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) soll in diesem Zuge auf eine maximale Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm verkleinert werden. Zudem soll der in der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässige Lebensmitteldiscounter in das Plangebiet verlagert werden und dann eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 qm aufweisen. Derzeit verfügt der Lebensmitteldiscounter über 800 qm Verkaufsflächen.

Die vorhandenen Stellplätze werden im Bestand von der Raiffeisenstraße aus und über zwei Ein- und Ausfahrten erschlossen. Zudem verfügt die Tankstelle über eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt. Die bestehende Erschließungssituation soll grundsätzlich beibehalten werden, wobei jedoch die mittig gelegene Ein- und Ausfahrt um einige Meter in Richtung Osten verschoben wird und die Tankstelle nur noch über eine Ausfahrt verfügt. Die entlang der Raiffeisenstraße vorhandenen, ortsbildprägenden Bäume werden weitgehend erhalten und im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Die Gemeinde Rastede steht den Planungen des Investors grundsätzlich positiv gegenüber. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Discounters kann der bestehende und etablierte Standort im Plangebiet gestärkt werden. Mit den geplanten Veränderungen würde sich der Standort dann als reiner Nahversorgungsstandort präsentieren. Die besondere Eignung des Plangebietes als Nahversorgungsstandort ist in seiner verkehrsgünstigen Lage an der Raiffeisenstraße zu sehen, woraus eine gute Erreichbarkeit von den Wohngebieten der Gemeinde resultiert. Zudem ergibt sich mit dem östlich angrenzenden Baumarkt ein Standortverbund. Die geplanten Einzelhandelseinrichtungen wurden durch einen Einzelhandelsgutachter im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO haben die Gutachter bezüglich der geprüften Sortimente ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede nicht entgegen.

Die Gemeinde hat alternativ zu der vorliegenden Planung auch eine Erweiterung des Discounters am bestehenden Standort Raiffeisenstraße Nr. 34 geprüft und auch durch einen Einzelhandelsgutachter beurteilen lassen. Auch der Altstandort zählt nicht zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Rastede, wird im Einzelhandelskonzept aber ebenfalls als Fachmarktstandort eingestuft. Im Ergebnis teilt die Gemeinde Rastede die Auffassung der Gutachter, wonach eine Erweiterung und Verlagerung des Discounters zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil in der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

In Bezug auf den Altstandort wird die Gemeinde Rastede überprüfen, welche Möglichkeiten für eine Folgenutzung bestehen. Die Flächen am Altstandort sind derzeit als Gewerbegebiet durch einen Bebauungsplan ausgewiesen und im Einzelhandelskonzept als Fachmarktstandort klassifiziert. Die Gemeinde erkennt jedoch für diesen Bereich nach Realisierung der 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 70 keinen weiteren Bedarf für einen Nahversorger. Auch unabhängig von der planungsrechtlichen Situation sieht die Gemeinde keine realistische Ansiedlungsperspektive für einen weiteren Nahversorger am Altstandort.

Die aufgezeigten Investorenplanungen sind auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 aufgrund der festgesetzten Grundflächen und des ausgewiesenen Baufeldes planungsrechtlich nicht zulässig. Die Gemeinde Rastede ändert daher den Bebauungsplan Nr. 70 und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung des Standortes. Dazu wird im Rahmen dieser 2. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel/ Tankstelle“ ausgewiesen. Das Sonstige Sondergebiet wird in insgesamt drei Teilflächen für den Verbrauchermarkt (Vollsortimenter), den Lebensmitteldiscounter und die Tankstelle untergliedert. Die zulässigen Verkaufsflächen werden begrenzt.

Außerdem wurden ein Schallgutachten und ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Gutachten werden ebenfalls in die Planunterlagen eingearbeitet. Als Ergebnis des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel und Richtungssektoren festgesetzt.

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).

Die Planung der Gemeinde Rastede entspricht sowohl der Bodenschutzklausel als auch der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet ist bereits bebaut und hoch versiegelt. Mit der Planung wird eine Anpassung der Verkaufsfläche und der überbaubaren Flächen planungsrechtlich vorbereitet.

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 vorgebrachten 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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

4.2.1 Aussagen zum Plangebiet Raiffeisenstraße Nr. 52

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rastede. Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor.¹ Darin wurden die folgenden Entwicklungsabsichten betrachtet:

- Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.050 qm
- Verlagerung des Lebensmitteldiscounters von der Raiffeisenstraße 34 in das Plangebiet, Erweiterung von derzeit 800 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche
- Vergrößerung der Konzessionärsnutzungen für den Bäcker (90 qm VK) und den Zeitschriften-/ Tabakwaren-Shop (50 qm VK) und Verkleinerung der Konzessionärsflächen für den Blumen-Shop (50 qm VK)
- Tankstelle inklusive Tankstellenshop, wie im Bestand mit 20 qm VK

Die Lage des Plangebietes und die Lage des zentralen Versorgungsbereichs des Gemeinde Rastede ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen:

¹ CIMA: Aktualisierung Verträglichkeitsgutachten Relaunch Einzelhandelsstrandort Raiffeisenstraße 52 in Rastede, Lübeck 21.09.2015

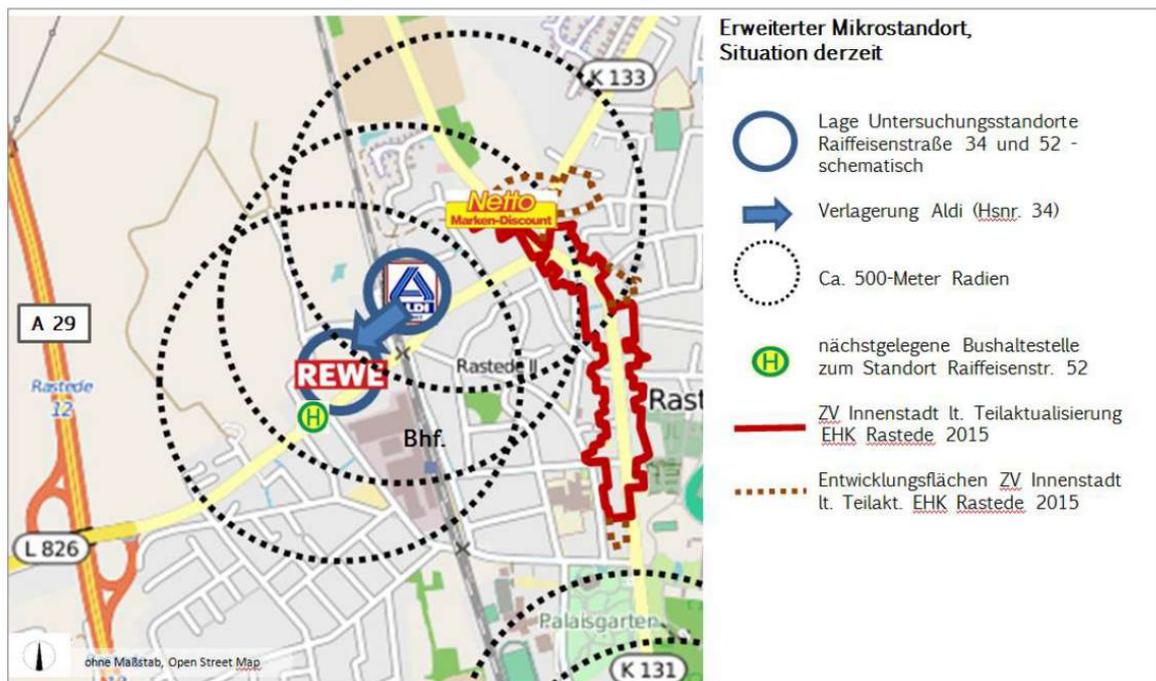


Abb.: Erweiterter Mikrostandort Prüfvorhaben, Lagebereich FMZ Raiffeisenstraße laut Aktualisierung EHK 2015

Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens werden nachstehend wiedergegeben:

Die Gutachter haben festgestellt, dass sich für den Standort Raiffeisenstraße mit der Realisierung der Planung die Gesamtverkaufsfläche um 600 qm bzw. von 2.860 qm auf 3.460 qm erhöht. In der saldierten Betrachtung, d.h. ohne Berücksichtigung einer ggf. Einzelhandelsnachnutzung des Aldi-Altstandorts, ermittelt sich ein Verkaufsflächenrückgang bei der aktiven Verkaufsfläche um 200 qm (3.660 qm – 3.460 qm). Die mit Abstand größten Zuwächse sind mit rd. 290 qm bei Lebensmitteln und Reformwaren festzuhalten. Der Standort an der Raiffeisenstraße Nr. 52 würde sich hinsichtlich des Sortimentsspektrums nach Realisierung der Planung als reiner Nahversorgungsstandort präsentieren. Daneben wäre er der einzige Kopplungsstandort aus einem Vollsortimenter und einem Lebensmittel-Discountmarkt im Rasteder Gemeindegebiet. Diesbezüglich würde er über ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes verfügen.

Die Gemeinde- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens wurde durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und Potenzialen beurteilt. Es wurde geprüft, ob der Standort für diese Art der Ansiedlung geeignet und ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist.

Die Gutachter haben ausgeführt, dass der **Makrostandort** bzw. die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum wie auch der Rasteder Kernort mit seiner grundzentralen Funktion im Bereich Nahversorgung hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/ Ausweisung grundsätzlich für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten geeignet ist, insoweit deren Verträglichkeit nachgewiesen ist. Der **Mikrostandort** Raiffeisenstraße Nr. 52 wird gemäß aktualisiertem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015 als Fachmarktlage klassifiziert. Diese Lagen zeichnen sich

durch eine gute verkehrliche Lage aus. Es handelt sich um einen Standortverbund. Städtebaulich-funktional relevant ist die deutliche Trennung vom Rasteder Zentrum durch den beschränkten Bahnübergang über die Raiffeisenstraße. Die Entfernung zum nördlichen Teil des ZV Innenstadt beträgt rd. 600 Meter. Es liegt eine nur befriedigende ÖPNV-Anbindung vor.

Die Gutachter haben ein ergänzendes Untersuchungsgebiet in die Berechnungen und Analysen einbezogen. Es umfasst das restliche Gebiet der Gemeinde Rastede (Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor, Heubült, Rastederberg), das Gebiet der Gemeinde Wiefelstede sowie den Ortsteil Jaderberg der Gemeinde Jade.

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- **Wirkungsprognose - Umsatzumlenkung**

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen wurde eine 10 %-Schwelle als wesentlicher Bewertungsmaßstab angewandt.

Lebensmittel und Reformwaren und Drogerie- und Parfümeriewaren: Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO können bezüglich dieses Sortiments ausgeschlossen werden.

Aperiodische Randsortimente: Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) können diesbezüglich ausgeschlossen werden.

In der Gesamtschau stellt sich das Prüfvorhaben als verträglich dar. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO können ausgeschlossen werden.

- **Kommunale Rasteder Einzelhandelsplanung sowie das Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland**

In der Abwägung der Optionen Erweiterung des Discounters am Bestandsstandort versus Erweiterung und Verlagerung zum Standort Raiffeisenstraße 52 votiert die Cima für die letztgenannte Option (Vorteile: die Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter und Lebensmittel-Discountmarkt würde nicht nur den Rewe Vollsortimenter stärken, sondern auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot darstellen, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet agiert). Durch das Vorhaben würde sich die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im Versorgungsraum des Mittelzentrums Rastede für Lebensmittelmärkte nur gering erhöhen. Es besteht eine Vereinbarkeit mit den Zielen des teilaktualisierten Einzelhandelskonzeptes 2015, das für den Standort des Fachmarktzentrums eine verträgliche Erweiterung der Nahversorger zulässt. Das Vorhaben wäre daneben nach Einschätzung der Gutachter auch kompatibel mit den Zielsetzungen des REHK LK Ammerland.

4.2.2 Aussagen zum Altstandort Raiffeisenstraße Nr. 34

Die Einzelhandelsgutachter haben auch die Auswirkungen einer alleinigen Erweiterung des Discounters an seinem derzeitigen Standort an der Raiffeisenstraße 34 geprüft. Die Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend ebenfalls verkürzt wiedergegeben:

Der bestehende Standort des Discounters liegt im Verbund mit einem Schuhcenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Rastede. Der Standort liegt in ca. 470 m Laufdistanz zur Innenstadt. Die Lage an der Raiffeisenstraße ermöglicht eine sehr gute verkehrsbezogene Anbindung. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt ca. 400 Meter vom Bahnhof Rastede entfernt. Der Standort liegt in günstiger Weise östlich der Bahnschranken (siedlungsstrukturelle Barriere) auf Seiten des Einwohnerschwerpunkts des Rasteder Kernorts.

Da derzeit keine konkrete Planung vorliegt, wurde eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 400 qm von 800 qm auf dann 1.200 qm unterstellt. Der Umsatzzuwachs wurde in den vorhabenprägenden Sortimenten Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren geprüft. Die Einzelhandelsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO bezüglich dieser Sortimente ausgeschlossen werden können. Aus Sicht der Gutachter spräche nichts gegen eine Modernisierung und zukunftsfähige Aufstellung des vorhandenen Discounters am bestehenden Standort. Jedoch votieren die Gutachter bei der Abwägung der Optionen Erweiterung am Bestandsstandort versus Erweiterung und Verlagerung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 für die letztgenannte Option. Die Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt könnte allerdings ggf. zu kritischen Ergebnissen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt führen, sodass ein diesbezüglicher Nachnutzungsausschluss geprüft werden sollte.

4.2.3 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 Discounters in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort an der Raiffeisenstraße Nr. 52 gestärkt werden. Mit den geplanten Veränderungen würde sich der Standort dann als reiner Nahversorgungsstandort präsentieren. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO haben die Gutachter bezüglich der geprüften Sortimente ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben nach den gutachterlichen Aussagen dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde nicht entgegen.

Die Gemeinde teilt die Auffassung der Gutachter, dass eine Erweiterung und Verlagerung zur Raiffeisenstraße Nr. 52 im Vergleich zu einer Erweiterung am Bestandsstandort die sinnvollere Option darstellt. Ein Vorteil der Verlagerung ist insbesondere in der Schaffung eines Kopplungsstandortes aus Vollsortimenter (Verbrauchermarkt) und Discountmarkt zu sehen. Dies stärkt nicht nur den Vollsortimenter, sondern stellt auch aus Kundensicht ein attraktives Angebot dar, welches bisher nicht im Rasteder Gemeindegebiet vorhanden ist.

Nach der Aufstellung des Verträglichkeitsgutachtens wurden die geplanten Verkaufsflächen geringfügig verändert. Geplant ist jetzt ein Verbrauchermarkt mit maximal 1.800 qm VK (Gutachten 2.050 qm VK) und ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 qm VK (Gutachten identisch 1.200 qm VK) sowie ein Backshop mit maximal 150 qm VK (Gutachten 90 qm VK) und ein weiterer Shop mit maximal 50 qm Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes verringern sich damit gegenüber der gutachterlichen Betrachtung um 250 qm, die Verkaufsflächen des Backshops erhöhen sich um 60 qm VK. Die Gemeinde geht aufgrund der geringen Veränderungen davon aus, dass die gutachterlichen Ergebnisse durch die Änderung der Verkaufsflächengrößen nicht entscheidend tangiert werden.

Im Bebauungsplan werden die gutachterlichen Ergebnisse umgesetzt, in dem die Verkaufsflächen für den Verbrauchermarkt auf maximal 1.800 qm und den Lebensmitteldiscounter auf maximal 1.200 qm begrenzt werden. Außerdem werden zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Shops) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 200 qm zugelassen. Ein Backshop wird auf eine maximale Verkaufsfläche von 150 qm begrenzt. Ein weiterer Shop ist ohne Sortimentsbeschränkung (z.B. Blumen oder Zeitschriften/Zeitungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche 50 qm zulässig.

4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen

Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) und geräuschemittierenden Nutzungen (Tankstelle, Einkaufszentrum, Baumarkt und Firma Brötje) ist eine entsprechende Bewältigung der Schallproblematik im Bebauungsplan notwendig. Es wurde daher eine Schallimmissionsprognose erstellt² und eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 entwickelt.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden nachstehend wiedergegeben:

Als Vorbelastung wurde der Baumarkt, die Firma Brötje und der Discounter östlich der Bahnstrecke sowie der Garten- und Landschaftsbaubetrieb am Fabrikweg berücksichtigt. Die Vorbelastung wurde für alle vorhandenen Geschosse ermittelt. Die Kontingentierung nach DIN 45691 ist vom Verfahren her ohne eine Berücksichtigung von Höhen oder Hindernissen angelegt. Aus diesem Grunde wurde die Vorbelastung für die weiteren Betrachtungen an jedem Immissionsort als der Maximalwert aus den einzelnen Geschossen ermittelt.

Die Vorbelastung wurde auf Grund der Emissionsansätze aus der Schalluntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die relevanten Schallquellen der Vorbelastung in erster Linie durch den Baumarkt und ggf. auch die Fa. Brötje gegeben sind.

Schutzbedürftige Nutzungen liegen zu allen Seiten des Plangebietes. Die Lage der betrachteten Immissionsorte und deren Einstufung ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen. Die Gebietsausweisungen wurden den gültigen Bebauungsplänen der Gemeinde Rastede entnommen. Die Immissionsorte IO-4 und IO-10 liegen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Fabrikweg“. In diesem Bebauungsplan wurde keine Festsetzung einer Gebietskategorie nach Baunutzungsverordnung vorgenommen. Daher wird dieser Bereich wie ein Gewerbegebiet behandelt. Die Immissionsorte IO-1 und IO-9 liegen in einem sonstigen Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Wohnen“. Hier wurden die Immissionsrichtwerte wie bei einem Mischgebiet angewandt. Die Immissionsorte IO-5 und IO-16 liegen nicht im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne und werden daher wie unbepaneter Außenbereich mit den Immissionsrichtwerten wie bei einem MI behandelt. Südlich des Plangebiets grenzt ein Industriegebiet unmittelbar an ein Allgemeines Wohngebiet an. Die betroffenen Wohngebäude befinden sich weiterhin in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle, dem bestehendem Einkaufszentrum und dem bestehenden Baumarkt. Einige der betroffenen Wohngebäude haben die gewerbliche Nachbarschaft auf entgegengesetzten Sei-

² Dr. Torsten Lober: Schallimmissionsprognose für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70 in Rastede (Kontingentierung der Geräuschemissionen, Ankershagen 06.12.2016)

ten. Die Schallgutachter sind daher für diesen Bereich von einer Gemengelage ausgegangen. Hinsichtlich der Zwischenwertbildung für die anzusetzenden Immissionsrichtwerte haben die Gutachter Mischgebietswerte angewendet, die lt. TA-Lärm die Obergrenze im Normalfall darstellen sollen. Dies erscheint gerechtfertigt, weil es sich beim Aneinandergrenzen von WA und GI um eine Konstellation handelt, in der zwei Gebietsabstufungen (z.B. MI und GE) hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärm übersprungen werden.

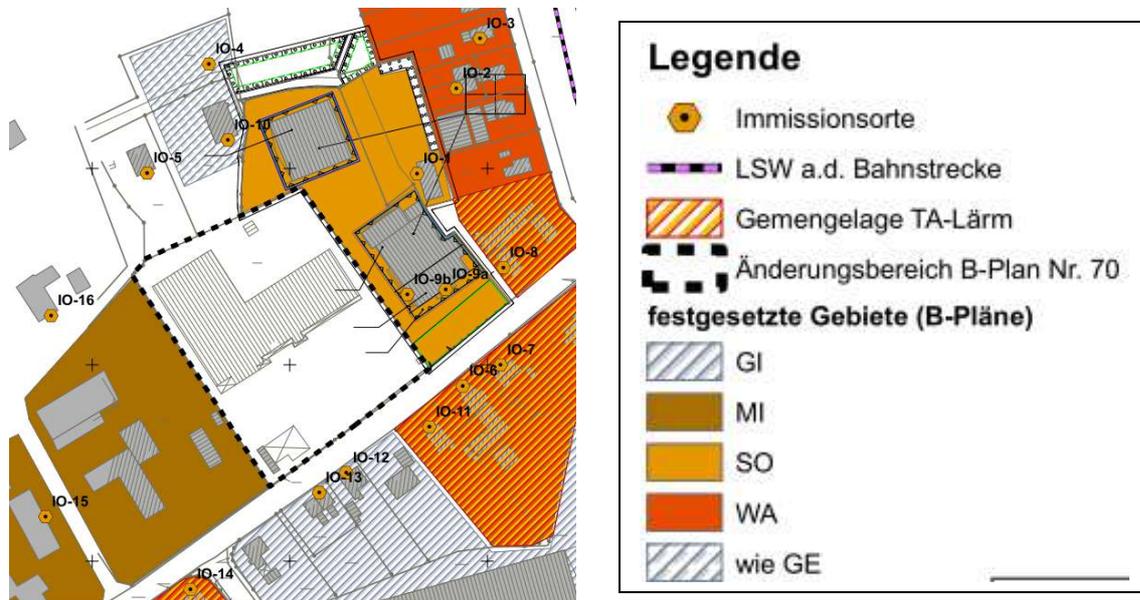


Abb.: Lage der Immissionsorte, Anlage 1 der Schallimmissionsprognose

Die Schallgutachter haben für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung Planwerte ausgearbeitet und eine Unterteilung des Änderungsgebietes in drei Teilflächen vorgenommen. Die Emissionskontingente der Teilflächen sind in einer Optimierungsrechnung so ermittelt worden, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der zugehörige Planwert durch die Schallemissionen aller Teilflächen überschritten wird.

Die Gutachter haben festgestellt, dass die Emissionskontingente primär durch die Immissionsorte 9a – Raiffeisenstraße 44, 9b – Raiffeisenstraße 44 und IO-11 – Raiffeisenstraße 47 bestimmt werden (sogenannte limitierende Immissionsorte). Dagegen gibt es an den nördlichen und westlichen Immissionsorten mehr oder weniger große Differenzen zwischen den Planwerten und den resultierenden Gesamtimmissionen auf der Grundlage der Emissionskontingente.

Daher haben die Gutachter Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren ausgearbeitet. Für die Richtungssektoren können Zusatzkontingente so festgesetzt werden, dass für alle untersuchten Immissionsorte im jeweiligen Sektor eine optimale Ausnutzung der Planwerte ermöglicht wird. Die Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen kann dabei um das Zusatzkontingent bis zum Planwert erhöht werden.

Abschließend haben die Gutachter die Festsetzung von Emissionskontingenten und Richtungssektoren empfohlen.

Die Schallgutachter haben zudem überprüft, ob die Tankstelle mit den festzusetzenden Kontingenten im Einklang steht. Die Tankstelle liegt in der Teilfläche 3 der vorgeschlagenen Kontingentierung des Bebauungsplanes, folglich sind die Emissionskontingente dieser Teilfläche und die richtungsabhängigen Zusatzkontingente für die projektbezogenen „Immissionskontingente“

heranzuziehen. Diese Immissionskontingente stellen somit die maximal zulässige Schallimmission durch den Betrieb der Tankstelle dar.

Die Schallgutachter haben die Fahrzeugzahlen gemäß Verkehrsgutachten herangezogen. Sie sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel die zulässigen Schallimmissionen nicht überschreiten.

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

4.4 Ergebnisse des Umweltberichts

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und hochgradig versiegelt. Es ist ein Verbrauchermarkt mit weiteren Fachmärkten (=aktueller Bestand) mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/ Ladeflächen sowie eine Tankstelle vorhanden. Unversiegelte und bepflanzte Flächen befinden sich randlich. Es handelt sich zum einen um erhaltenswerte Baumbestände aus Erlen und Eichen sowie um einrahmende und teilweise flächige Scherrasen mit Siedlungsgehölz.

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 „Rastede West“ mit Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ und „Tankstelle“.

Die Planung der 2. Änderung führt mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ auch zur Änderung der Ausnutzungsziffern. So wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden dürfen. Somit erhöht sich die maximale Versiegelungsrate von 80% auf 90% der Grundstücksfläche.

Zudem wird der als zu erhalten festgesetzte Bestand (Erlen) durch eine erforderliche Verschiebung der Zufahrt in zwei Teile getrennt, einschließlich eines Gehölzverlustes.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden somit durch die Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit des Sondergebietes und Einzelverluste von Gehölzen prognostiziert. Es sind versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen abzuleiten. Weitere erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht vorbereitet.

Ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruheraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird lediglich in den Gehölzen gesehen, wobei der Altbaumbestand überwiegend erhalten wird. Der Strauch-Baumbestand im Nordosten und die Erle im Süden sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen von Vögeln nur außerhalb der Brutzeiten zu entnehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt ein aktuelles Schallgutachten vor, die gutachterlichen Empfehlungen zu Emissionskontingenten und Richtungssektoren werden berücksichtigt.

Die verbleibenden, durch die zusätzliche Versiegelung begründeten Eingriffe in den Naturhaushalt bedingen eine externe Kompensation, die im weiteren Verfahren ergänzt wird.

4.5 Belange des Verkehrs

Das derzeitige Erschließungskonzept und das Verkehrsgutachten sehen – wie im Bestand - zwei Anbindungen der geplanten Stellplatzflächen an die Raiffeisenstraße (K 133) vor. Zudem verfügt die Tankstelle im Bestand über eine weitere Zu- und Ausfahrt zur Raiffeisenstraße.

Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Die Verkehrsbelastungen des Kundenparkplatzes wurden ermittelt und die Verkehrszunahme infolge der Verkaufsflächenerweiterung prognostiziert.³ Im Rahmen der Verkehrsprognose haben die Gutachter abgeschätzt, wie sich das gegenwärtige Verkehrsgeschehen infolge von Veränderungen der Flächennutzung, der Motorisierung, der Verhaltensmuster der Bevölkerung sowie des Angebotes an Verkehrswegen voraussichtlich verändern wird. Dazu wurde die Entwicklung von Motorisierung und Fahrleistungen abgeschätzt. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde das Jahr 2030 als Planungshorizont festgelegt. Die Inhalte und Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden nachstehend wiedergegeben.

Analyseverkehr (Bestandssituation)

Um die aktuelle Verkehrsbelastung des Kundenparkplatzes zu ermitteln, haben die Verkehrsgutachter zunächst eine Erhebung an einem repräsentativen Werktag durchgeführt. Die Gutachter haben dabei festgestellt, dass die Raiffeisenstraße (K 133) im Bereich des Einzelhandelsstandortes von rund 10.300 Kfz/ 24 h befahren wird. An den Anbindungen des Parkplatzes bzw. der Tankstelle wurden 3.350 Kfz/24 h erfasst. Davon wurden dem Einzelhandel rund 2.700 Kfz/24 h zugeordnet. Rund 16 % der Kundenverkehre nutzen zusätzlich die Tankstelle.

Verkehrsprognose

Für die Ermittlung der bis zum Prognosejahr 2030 zu erwartenden Verkehrsentwicklung haben die Gutachter die Shell-Szenarien aus dem Jahr 2014 herangezogen. Um verkehrlich auf der sicheren Seite zu liegen, haben die Verkehrsgutachter eine allgemeine Zunahme des Verkehrs von 5 % angenommen.

Die Gutachter haben zur Ermittlung des Kundenverkehrsaufkommens die folgenden Annahmen getroffen:

- der Discounter schließt um 20:00 Uhr, der Vollsortimenter bleibt bis 22:00 Uhr geöffnet, die Tankstelle ist bis 23:00 Uhr geöffnet.
- für den Planzustand wurden insgesamt 3.200 qm Verkaufsfläche angesetzt
- 75 % Anteil motorisierte Fahrten am gesamten Kundenaufkommen
- Verbundeffekt: 20 – 30 % (ein Teil der Kunden sucht bei einem Besuch des Gebietes dort mehrere Märkte auf, daher ist das Kundenaufkommen des Gebietes geringer als die Summe der einzelnen Märkte).

³ PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Revitalisierung Einzelhandel in Rastede, Raiffeisenstraße 52, Hannover, 09.01.2017

- Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung (täglich rund 15 bis 20 Kfz/Tag und Richtung) und durch die Beschäftigten (ca. 20 bis 30 Pkw/Tag und Richtung)

Die Verkehrsgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich infolge der geplanten Nutzungen das Verkehrsaufkommen am Werktag um rund 800 Kfz/24 h auf 3.600 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen erhöhen wird. Am Wochenende bzw. an Spitzentagen kann dieser Wert auf 4.950 Kfz/24 h ansteigen. Für die verkehrstechnische Bewertung ist jedoch der Werktagswert von Relevanz.

Die Verteilung der Verkehre erfolgt gemäß den Ergebnissen der Erhebung an den Zufahrten zum bestehenden Einkaufszentrum. Über den Tag gesehen kommen 56 % der zufahrenden Verkehre aus Richtung Osten und 44 % aus Richtung Westen. Noch unausgeglichener ist das Verhältnis bezogen auf die nachmittägliche Spitzenstunde in der rund 60 % aus Richtung Osten kommen und in Richtung Westen fahren. Rund 16% der vorhandenen Einkaufsverkehre nutzen im Bestand zusätzlich die Tankstelle.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit erfolgte in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit, ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes. In der verkehrlichen Spitzenstunde von 16.30 bis 17.30 Uhr ist mit rund 150 zu- und abfließenden Kunden-Pkw zu rechnen. Das Erschließungskonzept sieht wie im Bestand zwei Anbindungen des Kundenparkplatzes an die Raiffeisenstraße vor, so dass sich die Linksabbieger auf diese Zufahrten verteilen werden.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Gutachter ergaben für die beiden Parkplatzanbindungen eine gute Verkehrsqualität (Stufe B) mit ausreichenden Kapazitätsreserven.

Abwägung durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Sie ist zu der Auffassung gelangt, dass das geplante Erschließungskonzept mit zwei Stellplatzanbindungen und einer zusätzlichen Ausfahrt von der Tankstelle leistungsfähig und die Erschließung damit ausreichend gesichert ist. Die derzeitige Ausbauplanung sieht eine leicht veränderte Lage der mittig des Plangebietes gelegenen Zufahrt in Richtung Osten vor. Dadurch wird ein größerer Wartebereich für die Tankstelle geschaffen, sodass bei attraktiven Spritpreisen künftig kein Rückstau auf den öffentlichen Straßen entsteht. Durch die veränderte Lage der Zufahrt wird die Pflanzbindung in zwei Bereiche geteilt.

In Richtung Nordwesten zur Tannenstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit wird die Erschließung des Plangebietes aus südlicher Richtung abgesichert.

4.6 Erschließung des Plangebietes durch Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „August-Brötje-Straße“ befindet sich unweit des Standorts an der Raiffeisenstraße. Es handelt sich dabei um den Bürgerbus der Gemeinde Rastede. Nach einem festem Fahrplan - grob stündlich zwischen ca. 8:30 und ca. 18:10 Uhr verbindet der Bus den Standort u. a. mit dem Rasteder Bahnhof. Aufgrund der „Rundfahrtprinzips“ mit einer Fahrzeit von rd. 1 Minute ab dem, aber ca. 24 Minuten zum Bahnhof. Die nächste „regulä-

re“ ÖPNV-Haltestelle befindet sich in einer Laufdistanz von rd. 600 Metern am Rasteder Bahnhof (Bus, Regionalbahn). Hiermit liegt eine befriedigende ÖPNV-Anbindung vor.

4.7 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist über die bereits vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und hoch versiegelt. Im Zuge der weiteren Planung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen eingearbeitet.

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.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Die Station wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ abgesichert.

4.8 Belange der Archäologischen Denkmalpflege

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Zudem handelt es sich um bereits überbaute Flächen. 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 2. Änderung

Mit der Bekanntmachung dieser 2. Änderung treten sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 im Überschneidungsbereich mit dieser 2. Änderung außer Kraft.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel/ Tankstelle“ fest. Das Sonstige Sondergebiet wird in drei Teilflächen gegliedert.

Die **Teilfläche A** umfasst die Flächen des geplanten Lebensmitteldiscounters und liegt im nordwestlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 (3) BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 1.200 qm.
- Lebensmitteldiscounter (Food- und Non-Food-Artikel)

Die **Teilfläche B** umfasst die Flächen des geplanten Verbrauchermarktes und liegt im nordöstlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 (3) BauNVO mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 1.800 qm und zwei nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Shop) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt kleiner/gleich 200 qm.
- Verbrauchermarkt (Food- und Non-Food-Artikel)
- Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 150 qm
- Shop ohne Sortimentsbeschränkung (z.B. Blumen oder Zeitschriften/Zeitungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 50 qm

Die **Teilfläche C** beinhaltet die Flächen der bestehenden Tankstelle im südwestlichen Geltungsbereich. Hier sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tankstelle, mit einem Tankstellen-Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von kleiner/gleich 30 qm

In allen Teilflächen sind 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 und Stellplätze zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden ($0,8+0,1=0,90$). Ein Versiegelungsgrad von 90 % ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes gerechtfertigt. Es ist ein wichtiges städtebauliches Ziel, den etablierten Einzelhandelsstandort zu stärken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Überschreitungsmöglichkeit auf 0,90 aufgrund der relativ umfangreichen Stellplatzflächen erforderlich ist. Es wird eine dem Nutzungszweck entsprechende hohe Versiegelung und Befesti-

gung des Plangebietes ermöglicht. Auch im Bestand im Plangebiet und östlich angrenzend ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad realisiert.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 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 Fahrhahnoberkante der Raiffeisenstraße (gemessen in der Mitte der Fahrhahn 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 8,50 m passt sich in die umgebenden Strukturen ein.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
	TAG	Nacht
TF 1	61	47
TF 2	58	44
TF 3	67	63

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung (vgl. auch nachfolgende Tabelle) definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem: Gauß-Krüger-Bessel Streifen Ost: 3445800 m, Nord: 5901975 m) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor	Begrenzung (0° = (Gitter-)Nord) im Uhrzeigersinn	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 29 ° bis 50 °	3	0
B	von 50 ° bis 66 °	0	2
C	von 66 ° bis 111 °	7	0
D	von 111 ° bis 198 °	12	17
E	von 198 ° bis 221 °	2	0
F	von 221 ° bis 290 °	11	4

G	von 290 ° bis 29	5	3
---	------------------	---	---

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

5.4 Grünplanerische Festsetzungen

Im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden. Mit der getroffenen Festsetzung wird eine angemessene Stellplatzbegrünung sichergestellt.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzflächen

Die überbaubaren Flächen werden im nördlichen Geltungsbereich und im Bereich der bestehenden Tankstelle verortet. Die abgegrenzten Stellplatzflächen liegen im südlichen Teil des Plangebietes. Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ zulässig.

Zum Tannenweg wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12.000 qm. Davon werden 230 qm mit Pflanzbindung versehen.

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (Rat)

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 insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rastede stellt den Bebauungsplan Nr. 70, 2. Änderung auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Gebäudes für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) und einen Lebensmitteldiscounter zu schaffen. Zudem sollen ein Backshop und ein kleinerer Shop planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden.

Die Planung führt zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12 000 m².

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

1.2.1 Biotopschutz

□ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiete ist das „Eichenbruch, Ellernbruch“ im Osten von Rastede (ca. 2,8 km entfernt).

Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf das Natura 2000-Gebiete wird nicht ausgegangen.

□ Sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

1.2.2 Artenschutz

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.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

□ Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁴

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und hochgradig versiegelt. Es besteht ein Discounter mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/Ladeflächen und eine Tankstelle. Zur Raiffeisenstraße besteht ein Baumbestand aus Erlen, der im Ursprungsplan bereits als zu erhalten festgesetzt ist. Dieser wird in der 2. Änderung teilweise übernommen, doch kommt es durch eine erforderliche Zufahrt zu Gehölzverlusten. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Scherrasenfläche auf der zur östlichen Plangebietsgrenze ein Ge-

⁴ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

hölzbestand aus Hasel, Erle, Liguster und Rosen ausgebildet ist. Im Nordwesten ist ein Rückhaltebecken mit einer Wallerhöhung angelegt.

☐ Prüfung der Verbotstatbestände

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist bei der Realisierung/Umsetzung der Planung bei den Brutvögeln und der Fledermausbestände eine direkte **Verletzung und Tötung** von Individuen und von Gelegen/Wochenstuben zu vermeiden.

Die Auswirkungen der Planung durch Entnahme der Gehölze bezüglich des direkten Tötungsverbot von Individuen bei Hinweisen auf konkrete Brutvorkommen können vermieden werden, indem die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit (z.B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

In den am Siedlungsrand ausgeprägten Gehölzen sind potentielle Vorkommen siedlungstoleranter Gehölzbrüter nicht auszuschließen. Mit überwiegendem Erhalt der Bestände im Süden, der bestehenden Nutzung der Fläche und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind mit der Änderung keine erheblichen **Störungen** abzuleiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population von Gehölzbrütern führen würde.

Eine **Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** mit anzunehmenden dauerhaften Brutstätten wird im Plangebiet nicht angenommen, da der Gehölzbestand im Süden (Erlen) überwiegend erhalten werden kann und in den jüngeren Gehölzbeständen keine dauerhaften Lebensstätten angenommen werden. Mit den im Westen und Norden anschließenden gehölzreichen Gartenabschnitten sind zudem Ausweichräume gegeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion trotz Verlust von Einzelbäumen im räumlichen Zusammenhang weiterhin aufrecht erhalten werden kann; ein Verbotstatbestand liegt nicht vor.

☐ Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden im Plangebiet durch ggf. notwendige Beachtung des Vermeidungsgrundsatzes (artenschutzgerechte Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen) nicht prognostiziert.

1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB (2) tlw.: 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.	Das Ziel wird berücksichtigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umfasst überwiegend bebaute Bereiche. Die Nutzungsart wird den aktuellen Erfordernissen angepasst.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Kli-	Eine bereits überwiegend bebaute und versie-

<p>maschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.</p>	<p>gelte Fläche wird umgenutzt, der bedeutende Baumbestand wird überwiegend erhalten.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund 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 die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Änderung der Sondergebietsfestsetzungen bereitet in geringem Umfang eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern vor, so dass Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch zusätzliche Versiegelungen zu erwarten sind. Zudem wird der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand durch Verschiebung des Zufahrtsbereiches reduziert. Ein Eingriff liegt somit vor.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Der Bereich ist bereits überwiegend bebaut, doch wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 erhöht. Die Planung bereitet somit in geringem Umfang versiegelungsbedingte zusätzliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen vor, die als Eingriff zu bewertet sind.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Der Bereich ist überwiegend bebaut, im Nordwesten ist ein Rückhaltebecken angelegt. Die Oberflächenentwässerung der 2. Änderung wird im weiteren Verfahren geregelt.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>Für den Bereich der 2. Änderung liegt ein Schallschutzgutachten vor, die gutachterlichen Ergebnisse werden durch Festsetzung von Emissionskontingenten für Teilflächen sowie Richtungssektoren übernommen.</p>

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben.⁵

Der Geltungsbereich stellt sich als innerörtlicher Bereich dar, der neben der Tankstelle auch den bestehenden Gebäudekomplex des Verbrauchermarktes umfasst. Neben den Gebäuden (zusammengefasst als OGG) sind versiegelte/gepflasterte Zuwegungen (OVS) und Stellplatzflächen (OVP) mit Einzelbaumpflanzungen in Pflanzbeeten (HE, ER) angelegt. Im Südwesten ist im Übergang zu dem Bauernmuseum ein standortgerechter Gehölzbestand (Eichen, HBE) und im Süden ein Erlenbestand innerhalb einer Scherrasenfläche angelegt. Eine weitere, unversiegelte Grünfläche im Norden ist bis auf einen Siedlungsgehölz aus Erlen, Hasel, Liguster und Rosen (HSE) im Osten als offene Scherrasenfläche (GRR) genutzt. Diese Scherrasenfläche rahmt als Abstandsgrün auch das bestehende Gebäude im Norden und Westen ein, im Nordwesten ist auch ein Rückhaltebecken (SXS) angelegt.

Kennzeichnend ist das Gebiet zum einem durch den hohen Versiegelungsgrad für Zufahrten, Rangierflächen und Parkplätze und zum anderen dem entsprechend geringen Anteil von Grünflächen und Anpflanzungen. Diese umfassen aber auch mit dem Eichen- und Erlenbestand erhaltenswerte Strukturen.

2.1.2 Boden, Relief

Der Ursprungsboden im Plangebiet ist als Gley-Podsol ausgeprägt.

Der Geltungsbereich ist jedoch hochgradig versiegelt. Versiegelte Flächen sind per definitionem kein Boden. Lediglich kleine Flächenanteile (Rabatten und die umgebenden Scherrasen/Grünflächen) sind unversiegelt. Auch diese Böden sind keine Naturböden, sondern durch ihre Entstehung im Zuge der Baumaßnahmen erheblich verändert. Ausnahmen stellen die Böden mit älterem Gehölzbestand dar.

2.1.3 Wasser

Der Geltungsbereich trägt nur minimal zur Grundwasserneubildung bei. Die Oberflächenentwässerung wird derzeit über ein Rückhaltebecken organisiert. Hinweise zur Oberflächenentwässerung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.1.4 Luft

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

⁵ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

2.1.5 Klima

Gemäß Landschaftsrahmenplan unterliegt das Plangebiet dem klimatischen Funktionsraum des Stadtklimas mit versiegelungsbedingt hohen Temperaturen bei starker Sonneneinstrahlung, geringer nächtlicher Abkühlung und reduzierter Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten.

2.1.6 Landschaft

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand von Rastede mit der gewerblichen Nutzung an der Raiffeisenstraße. Das Plangebiet ist durch die Einzelhandelsnutzungen (Discounter, Gebäude auch mit Leerstand) und durch die Tankstelle gekennzeichnet. Die landschaftliche Eigenart wird durch den Gehölzbestand an der Raiffeisenstraße bestimmt, wobei es sich zum einen um Erlen, zum anderen um Eichen im Übergang zu dem Bauernmuseum handelt. Die westliche Plangebietsgrenze wird insgesamt durch den angrenzenden Gehölzbestand des Museums mit Buchenhecke und Baumbestand (Ahorn etc.) geprägt.

2.1.7 Mensch

Das Plangebiet unterliegt mit der Tankstelle und dem Discounter bereits deutlichen gewerblichen Vorbelastungen. Die Vorbelastung wurde auf Grund der Emissionsansätze aus der Schalluntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 berechnet. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die relevanten Schallquellen der Vorbelastung in erster Linie durch den Baumarkt im Osten und ggf. auch durch die Fa. Brötje gegeben sind.

Schutzbedürftige Nutzungen liegen zu allen Seiten des Plangebietes. So schließen im Norden Wohnnutzungen (im Außenbereich bzw. der betriebsbezogenes Wohnen) an und im Westen liegt das Bauernmuseum einschließlich einrahmender Gehölzbestände (Schutzanspruch Mischgebiet) sowie im Osten Sondergebiete (mit dem Baumarkt) an. Im Süden grenzen an die Raiffeisenstraße weitere gewerbliche Nutzungen etc. an.

2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Als Sachgüter können die bestehenden Nutzungen (Einzelhandel, Tankstelle) eingestellt werden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. Weiterhin hatten oder haben sie Einfluss auf die historische Nutzung, die als Landschaft prägt, und auf die aktuelle Nutzbarkeit, ablesbar an Wohngebäuden, Gewerbebetrieben oder landwirtschaftlicher Nutzung, also dem heutigen Wirtschaftsraum.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand würde sich nicht ändern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 setzt Baurechte sowie den Erhalt von Bäumen fest.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

Der Geltungsbereich ist bebaut. Durch die Änderung der Sonstigen Sondergebietsfestsetzung ist in geringem Umfang eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Fläche gegeben, da im Ursprungsplan die Grundflächen jeweils festgelegt wurden, aber keine Grundflächenzahl, so dass für die Flächeninanspruchnahme der maximale Wert gemäß BauNVO von 0,8 angenommen wird. Dem entspricht die Festsetzung zur 2. Änderung mit einer GRZ von 0,8, jedoch wird die Zulässigkeit der Überschreitung um 12,5 % festgesetzt, so dass demnach eine Versiegelung von 0,9 anzusetzen ist.

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit folgende Flächenbilanz:

Ursprungsbebauungsplan 12.000 m² x GRZ von 0,8 max. Versiegelung von 9.600 m²

2. Änderung: 12.000 m² GRZ von 0,9 gem. Festsetzung max. Versiegelung von 10.800 m²

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird die planungsrechtliche Erhöhung der Versiegelung vorbereitet, betroffen sind gegenüber dem Planungsrecht nicht überbaubare Grundstücksflächen, die in der Regel als Pflanzbeete und Scherrasenflächen sowie ein Baum-Strauchbestand ausgebildet sind.

Die markanten Gehölze im Süden, die in der Ursprungsfassung als zu erhalten festgesetzt waren, werden bis auf den verschobenen Zufahrtsbereich übernommen. Mit der Zufahrt ist ein Verlust an Gehölzen (1 Erle) verbunden, die übrigen Bäume werden innerhalb einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf 230 m² festgesetzt.

Insgesamt liegt mit der Flächeninanspruchnahme eine erhebliche Beeinträchtigung vor.

2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 ist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 eine höhere Flächeninanspruchnahme verbunden.

Diese bewirkt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes mit Reduzierung der Lebensraumfunktion, der Minderung der Puffer- und Speicherfunktion sowie des Wasser- und Nährstoffkreislaufes.

Aufgrund der Vorbelastungen wird mit der Erhöhung der Versiegelungsrate von rd. 1.200 m² keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Klima/Luftfunktionen angenommen.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird mit der Änderung nicht prognostiziert, da bauliche Vorbelastungen bestehen und die markanten, wertgebenden Gehölze an der Raiffeisenstraße als zu erhalten festgesetzt werden.

2.3.3 Mensch

Zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein schalltechnisches Gutachten unter Berücksichtigung der Vorbelastung ausgearbeitet worden. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 umgesetzt. Die ermittelten Emissionskontingente für die Teilflächen sowie die Richtungssektoren werden im Planteil festgesetzt. Immissionschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

2.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen werden nicht vorbereitet.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sichergestellt:

- Inanspruchnahme bzw. Neubau einer bereits durch bauliche Anlagen und gewerbliche Nutzungen vorbelastete Fläche.
- Überwiegender Erhalt des markanten Gehölzbestandes an der Raiffeisenstraße als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b in einer Größe von 230 m².
- Beachtung artenschutzrechtlicher Hinweise bei der Umsetzung der Planung.
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (Tötung von Individuen) sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen notwendige Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Zur internen Gliederung des Gebietes ist im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB für je 6 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen und/oder zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Innerhalb der Stellplatzflächen vorhandene Laubhochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm können, soweit sie erhalten werden, auf die Pflanzmaßnahme angerechnet werden.

2.4.1 Bilanzierung

In der Eingriffsbilanzierung wird die Biotopwertigkeiten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1991 (angepasst an das Modell des Niedersächsischen Städtetages) dem der 2. Änderung gemäß den aktuellen Festsetzungen gegenübergestellt. Die Wertigkeiten der Biotopstrukturen werden insgesamt gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.⁶ ermittelt.

Bestand	Größe m²	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (80%)	9.600	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (20%)	2.400		
Davon Erhalt von 7 Einzelbäumen (a 30 m ²)	210	3	630
Sonstige nicht überbaubare Fläche	2.190	1	2.190
Summe	12.000		2.820

Planung	Größe m²	Wertstufe	Werteinheit
Sonstiges Sondergebiet	12.000		
Versiegelung (90%)	10.800	0	0
nicht überbaubare Grundstückfläche (10%)	1.200		
Davon überwiegender Erhalt des Gehölzbestandes (u.a. 6 Laubbäume in Pflanzfläche)	230	3	690
Sonstige nicht überbaubare Fläche	770	1	770
Summe	12.000		1.460

Wie die Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Bestandes gegenüber der 2. Änderung zeigt, ist mit der Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Fläche mit Erhöhung der Versiegelungsrate ein Eingriff zu erwarten. Das ermittelte Kompensationsdefizit umfasst 1.360 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

2.4.2 Externe Kompensation

Geeignete Maßnahmen oder eine Flächenzuordnung erfolgt im weiteren Verfahren.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Planung liegen die bestandsorientierten Anforderungen des Gebietes zugrunde. So verbleibt die Tankstelle mit der Zufahrt zur Raiffeisenstraße bestehen, Zudem sind die straßenparallel bestehenden Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Daher bleiben die derzeitigen Zufahrten bestehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher nicht.

⁶ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsbeschreibung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.⁷ Für die Eingriffsbeurteilung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 von 1991 zugrunde gelegt.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.⁸

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Die Gemeinde Rastede wird nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche auf offensichtliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen begutachten. Weiterhin werden Hinweise der zuständigen Behörden ausgewertet.

So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Rastede ändert den Bebauungsplan Nr. 70, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Gebäudes für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) und einen Lebensmitteldiscounter geschaffen werden. Zudem sollen ein Backshop und ein kleinerer Shop planungsrechtlich ermöglicht werden. Innerhalb des Änderungsbereichs ist bereits ein Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) vorhanden. Das bestehende Einzelhandelsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bezüglich des Discounters handelt es sich um eine Standortverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes. Derzeit ist der Discounter an der Raiffeisenstraße Nr. 34 ansässig. Die Tankstelle im Plangebiet soll im Bestand erhalten bleiben und abgesichert werden.

Die Planung führt mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel / Tankstelle“ auch zur Änderung der Ausnutzungsziffern. So wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 12,5 % überschritten werden dürfen. Somit erhöht sich die maximale Versiegelungsrate von 80% auf 90% der Grundstücksfläche.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und hochgradig versiegelt. Es ist ein Discounter mit Zufahrten und großflächigen Stellplatzbereichen und Rangier-/ Ladeflächen sowie eine

⁷ Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

⁸ Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Tankstelle vorhanden. Unversiegelte und bepflanzte Flächen befinden sich innerhalb des Stellplatzbereiches mit Pflanzbeeten sowie randlich. Hierbei handelt es sich um die erhaltenswerten Baumbestände parallel der Raiffeisenstraße und einen rückwärtigen Scherrasenbereich mit Strauch- Baumbestand.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch die Erhöhung der Ausnutzungsmöglichkeit des Sondergebietes prognostiziert. Zudem kann ein Einzelbaum, der im Ursprungsplan als zu erhalten festgesetzt war, aufgrund der erforderlichen Verschiebung der Zufahrt nicht erhalten werden. Es sind versiegelungsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen abzuleiten. Weitere erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und nachteilige Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete werden nicht vorbereitet.

Ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruheraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wird lediglich in den Gehölzen gesehen, wobei der Altbaumbestand überwiegend erhalten wird. Der Strauch-Baumbestand im Norden und Einzelbaumentnahmen sind bei Hinweisen auf Brutvorkommen von Vögeln nur außerhalb der Brutzeiten zu entnehmen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegt ein aktuelles Schallgutachten vor, die gutachterlichen Empfehlungen zu Emissionskontingenten und Richtungssektoren werden berücksichtigt.

Die Gemeinde Rastede wird nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche auf offensichtliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen begutachten. Weiterhin werden Hinweise der zuständigen Behörden ausgewertet.