

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 07.09.2020, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 26.08.2020

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

Hiermit lade ich Sie im Einvernehmen mit dem Ausschussvorsitzenden zu einer Sitzung mit öffentlichen Tagesordnungspunkten ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.05.2020
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Sachstandsbericht - Straßenbaumaßnahme „Im Göhlen“
- TOP 6 79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/090
- TOP 7 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2020/091
- TOP 8 Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbebauung in Wohnbaugebieten
Vorlage: 2020/122
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause, Bürgermeister

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/090

freigegeben am **24.06.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 10.06.2020

79. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	08.09.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.09.2020 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Die Firma Bohmann hat zur Verbesserung der Nahversorgung im Kundenzentrum Wahnbek die Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen Edeka-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsgestaltung geplant.

Da eine Vergrößerung innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist, soll auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück westlich des Marktplatzes an der Schulstraße ein Neubau entstehen.

Hierfür wurde die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 63 B beantragt. Entsprechend der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern.

Der neue Markt soll künftig eine Verkaufsfläche von ca. 1200 m² aufweisen. Ebenfalls umziehen wird die Bäckerei, die künftig ca. 165 m² umfassen wird. Da es sich aufgrund der Größe um einen sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ handelt, ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung als sonstiges Sondergebiet erforderlich. Auf die bisherige Beratung des Aufstellungsbeschlusses wird insoweit verwiesen (siehe Vorlage 2019/013).

Zwischenzeitlich hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfes zur 79. Flächennutzungsplanänderung stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen von drei Einwendern eingereicht worden, die sich schwerpunktmäßig mit Anregungen zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 63 B, 4. Änderung befassen, sodass hinsichtlich der Abwägung auf die Vorlage 2020/091 verwiesen wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben Hinweisen, die lediglich zur Kenntnis genommen werden können, Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf das parallel aufgestellte Bebauungsplanänderungsverfahren beziehen. Hier wird ebenfalls auf die Abwägung zum Bebauungsplan Nummer 63 B,4. Änderung (Vorlage 2020/091), verwiesen.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung - Entwurf
3. Begründung mit Umweltbericht - Entwurf



Gemeinde Rastede

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.06.2019	<p>Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen diese Bauleitplanung. Auf die ausführliche Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 B - 4. Änderung - wird insoweit verwiesen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bitte ich die fehlenden Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und mit der Fachbehörde abzustimmen.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde weise ich darauf hin, dass die Oberflächenentwässerung noch nachzuweisen ist. Hierfür ist ein Grobkonzept für die bestehenden und zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Gebietes sichergestellt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.</p> <p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b 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. 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>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 17.06.2019	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich der Kreisstraße K 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von eines Sonstigen Sondergebietes.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbau-träger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden das Ergebnis der Abwägung und die entsprechenden Ablichtungen nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
3	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 03.06.2019	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandwahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartnerin Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
4	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.06.2019	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 25.06.2019	<p>Mit Schreiben vom 22.05.2019 haben Sie die Moorriem-Ohmsteder Sielacht in den v.g. Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Aufgrund der höheren versiegelten Fläche ist zu prüfen, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha noch einzuhalten sind.</p> <p>Der Oberflächenentwässerungsplan ist der Sielacht vorzulegen.</p>	Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b 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. 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.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 26.06.2019	<p>Ein östlich des Plangebiets liegender Lebensmittelmarkt mit Backshop plant eine Verlagerung in das Plangebiet hinein. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² um 375 m² auf dann 1.200 m² und die Verkaufsfläche des Backshops von heute 35 m² um 105 m² auf dann 140 m² erhöht werden. Bisher ist im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, soll im Baugebiet die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten.</p> <p>Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „NVZ Wahnbek“.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem ein von der CIMA Beratung und Management GmbH im Juni 2018 erstelltes Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek bei (Verträglichkeitsgutachten).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Festsetzungen in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung IHK	<p>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</p> <p>Im EEK wird für das „NVZ Wahnbek“ das Ziel formuliert, tragfähige Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der Zentren relevanten Sortimente zu etablieren. Hieraus leiten die Gutachter für das „NVZ Wahnbek“ unter anderem ab, dass die Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimente im Hauptsortiment in kleinflächigen Ladenkonzepten nur bis 200 qm Verkaufsfläche erfolgen soll (vgl. EEK, S. 40).</p> <p>Für das Verträglichkeitsgutachten gehen die Gutachter davon aus, dass keine konkreten Nachnutzungsoptionen für die Altimmoblie bestehen. Die Verlagerung des Ein-Euro-Ladens sei allerdings weiterhin im Gespräch (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 38).</p> <p>Wir regen deshalb an, für die Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Wir regen an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Altimmoblie liegt außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die nebenstehende Anregung wird dann überprüft. Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen bereits eine gemischte Baufläche dar.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung und wird in diesem Zuge abgewogen.</p>
7	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 04.06.2019	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung GASCADE	<p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen ergänzt. Die Gascade wird erneut im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB angeschrieben.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.05.2019
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie mit Schreiben vom 26.06.2019
3. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 13.06.2019
4. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 27.05.2019
5. VBN mit Schreiben vom 24.06.2019
6. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 14.06.2019
7. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord mit Schreiben vom 04.06.2019
8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 03.06.2019
9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.06.2019

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 Hainbuchenstr. X 26180 Rastede 03.06.2019</p>	<p>Mit dieser Eingabe fordere ich Sie auf, sich für eine nicht nur funktionell ausgerichtete äußere Gestaltung der Markterweiterung einzusetzen. Mit der Umsetzung der derzeitigen Pläne bekommt Wahnbek seinen typisch niedersächsischen „Dreiseithof“, zu dem nur noch das schmiedeeiserne Hoftor fehlt.</p> <p>Ich wünsche mir eine im Gegensatz zu den bisher bestehenden einfallslosen Gebäuden eine Auflockerung der allseitigen Fronten durch Material, Farbe und Fenster. Dadurch und durch eine eventuelle Aufstockung für Büros oder Wohnungen erreichen Sie eine Abwechslung im Gebäudebestand. Die derzeitige Parkplatzgestaltung ist eine wahre Billiglösung, bei der vor allem bei nassem Wetter die einzelnen Parkbuchten nicht voneinander unterschieden werden können. Deshalb schlage ich eine völlige Neugestaltung des „Marktplatzes“ vor. Dabei sollten einzelne Parkstreifen wie beim neuen REWE-Markt durch großzügig bepflanzte Beetanlagen umsäumt und die einzelnen Parkbuchten durch farblich abgesetzte Pflastersteine besser optisch abgegrenzt werden.</p> <p>Zur Erläuterung meiner Gedanken füge ich einige Fotos des EDEKA-Marktes in Metjendorf und des neuen REWE-Marktes in Rastede bei.</p> <p>Anlagen: 5 Fotos</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">Panorama Edeka Metjendorf</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf das Bebauungsplanverfahren bzw. auf das konkrete Vorhaben. Die Stellungnahme wird in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung abgewogen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 1	 <p>Seitenansicht Edeka Meßendorf</p>  <p>Rückansicht Nebengebäude Edeka Meßendorf</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	 <p>Rückansicht Edeka Metjendorf</p>  <p>Parkplatz REWE Rastede</p> <p>2. Durchschrift gelangt an Ehepaar X, Donaustraße X in Rastede, mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Einwender 2 Weserstraße Xc 26180 Rastede 26.06.2019</p>	<p>Ich nehme Bezug auf den Bericht in der „Rasteder Rundschau Edeka - Markt in Wahnbek Es geht voran, vom 20 Juni 2019". Na endlich, dachte ich, in Wahnbek tut sich was.</p> <p>Doch je weiter ich den Bericht las, desto wütender wurde ich. Dort stand etwas von „Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans, Sondergebiet, private Grünflächen mit Pflanzbindung. Rückschnitt ., 2,8 m hohe Schutzwände(Schallschutz) usw.</p> <p>Das gipfelte in der Aussage... ."dann muss eine Eiche gefällt werden"</p> <p>Zu den Eichenbäumen.</p> <p>Eiche links vom Wartehäuschen ca. 250 Jahre alt(von mir geschätzt)</p> <p>„Eiche rechts „, „ 200 Jahre alt (von mir geschätzt)</p> <p>Auf dem gleichen Gelände stehen 2 Spitzahornbäume mit zusammen ca. 50 Jahren (von mir geschätzt)</p> <p>Wie abgebrüht muss man eigentlich sein, damit man im Bauausschuss einer solchen Fällaktion zustimmt.</p> <p>Ich hoffe, dass die Aktion noch einmal dringend überdacht wird, und eine andere Lösung gefunden wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die parallel aufgestellte Bebauungsplanänderung und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung abgewogen.</p>
3	<p>Einwender 3 Schulstraße X 26180 Rastede 25.06.2019</p>	<p>Wir sind gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, und zwar aus folgenden Gründen:</p> <p>1. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Beim Bau des NP-Marktes und der LzO ist seinerzeit keine einzige Wohnung gebaut worden, obwohl vorgeschrieben.</p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans ist der Investor nicht mehr zur Schaffung neuen Wohnraums verpflichtet. Die Gemeinde hat dann auch keine Möglichkeit, diesbezüglich Forderungen zur Einhaltung der Bauvorschriften (Wohnbebauung) zu stellen.</p>	<p>Der damalige Bau des Marktes und der LzO sind nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Änderung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet ist erforderlich, weil mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen am neuen Standort der Lebensmittelmarkt unter die Großflächigkeit fällt. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in Mischgebieten nicht zulässig. 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.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>2. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Wallhecke langfristig überleben kann, wenn in unmittelbarer Nähe die vorgesehene Lärmschutzwand gebaut wird. Außerdem sind wir als Eigentümer des Reihenhauses Schulstraße X bei den Schallmessungen nicht berücksichtigt worden, obwohl unser Grundstück direkt gegenüber der Wallhecke liegt.</p> <p>3. In der Begründung finden wir keinen Hinweis auf die Prüfung der Verkehrssituation auf der Schulstraße durch Landkreis und Polizei, da der Anlieferverkehr des geplanten Geschäfts über die Schulstraße läuft. Ca. 12 m lange Edeka-Transporter und Getränketransporter müssten rückwärts in die Lieferzone hinein fahren, und das bei sowieso starken Durchgangsverkehr (Befuhrverkehr, Schulbushaltestelle).</p> <p>4. Der Investor hat sich nicht darüber geäußert, was mit dem alten NP-Markt passiert. Es wäre wünschenswert zu erfahren, ob die Ansiedlung kleiner Geschäfte (Apotheke, Friseur) geplant ist. Dann nämlich würde in Spitzenzeiten die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichen.</p> <p>Abschließend möchten wir noch bemerken, dass man sich als Bauausschussmitglieder doch lieber mal ein persönliches Bild von den Gegebenheiten vor Ort machen sollte und vorab vielleicht mal mit den betroffenen Bürgern sprechen sollte, bevor Beschlüsse gefasst werden!</p>	<p>Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 63 B - 4. Änderung, setzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese umfasst neben der Wallhecke auch einen Schutzstreifen zwischen der Wallhecke und dem Sonstigen Sondergebiet. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Die Lärmschutzwand wird nicht innerhalb des Schutzstreifens und daher auch nicht in unmittelbarer Nähe zur Wallhecke errichtet werden.</p> <p>Die dem Planvorhaben nächstgelegenen Wohnhäuser sind in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Schallmessungen wurden nicht durchgeführt. In vorliegenden Fall ist dies das direkt östlich in der Reihenhauszeile angrenzende Gebäude Schulstraße 54 g (Immissionsort Nr. 12). Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Die Schulstraße ist eine Kreisstraße und als qualifizierte Straße ausreichend ausgebaut, um den Anlieferverkehr aufzunehmen. Auch heute wird der Lebensmittelmarkt bereits über die Schulstraße beliefert. Die Einzelheiten der Belieferung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Die angesprochenen Flächen liegen außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Sobald die Gemeinde ein Planungserfordernis für die angesprochenen Flächen erkennt, wird sie entsprechend reagieren. Dann ist auch der Nachweis ausreichender Stellplätze zu erbringen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 79. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Darstellungen, beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000 im Original
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2018 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Planverfasser

Die 79. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

 (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

 Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 79. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Rastede, den

 Bürgermeister

Genehmigung

Die 79. Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung (Az.) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Westerstede, den

 Landkreis Ammerland
 Der Landrat

Beirratsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az. s.o.) aufgeführten Maßgaben/ Auflagen/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

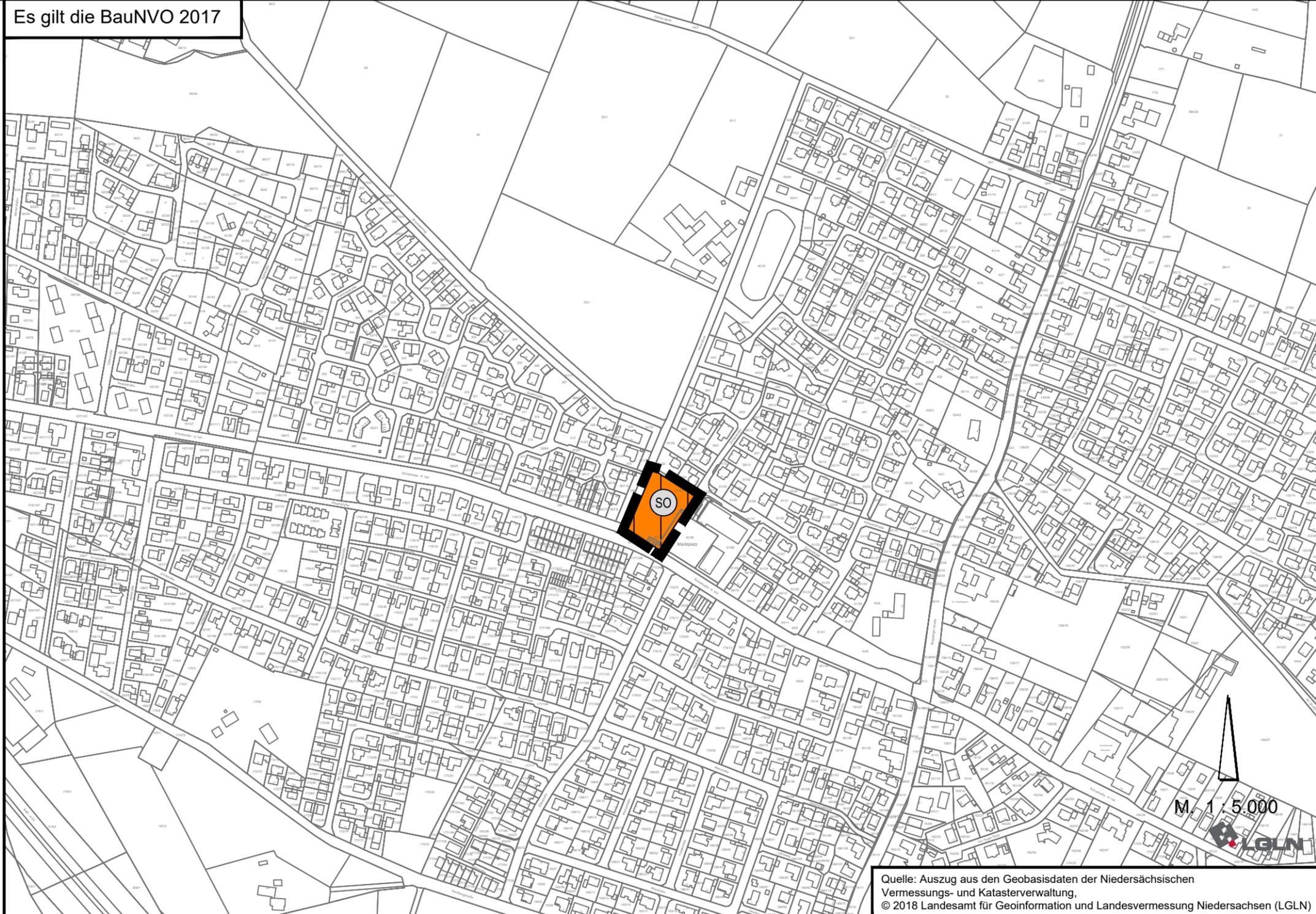
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die 79. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben wegen der Maßgaben/ Auflagen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

 Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 79. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am im Internet und in der NWZ bekannt gemacht worden. Die 79. Flächennutzungsplanänderung ist damit am wirksam geworden.

Rastede, den

 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 79. Flächennutzungsplanänderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 79. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

 Bürgermeister

Planzeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet,
 Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel



Geltungsbereich der FNP-Änderung

GEMEINDE RASTEDE

79. Flächennutzungsplanänderung

Stand: April 2020

Entwurf

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1
 26121 Oldenburg
 Telefon 0441 97174 -0
 Telefax 0441 97174 -73
 Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 Postfach 3867
 26028 Oldenburg
 E-Mail info@nwp-ol.de
 Internet www.nwp-ol.de



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Entwurf

April 2020

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0

Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche

Postfach 3867

E-Mail info@nwp-ol.de

Planung und Forschung

26028 Oldenburg

Internet www.nwp-ol.de



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

1	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Geltungsbereich der Planung	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	6
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3.2	Relevante Abwägungsbelange	9
3.2.1	Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	9
3.2.2	Ergebnisse des Umweltberichtes	10
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen	11
3.2.4	Verkehrliche Belange	12
3.2.5	Belange des Denkmalschutzes	12
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	13
4.	INHALTE DER DARSTELLUNGEN	13
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	13
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	13
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	14

Teil II der Begründung: Umweltbericht
--

1.	EINLEITUNG	15
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15

1.2	Ziele des Umweltschutzes	15
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	18
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	20
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	20
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	22
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	22
2.1.2	Fläche und Boden	22
2.1.3	Wasser	23
2.1.4	Klima und Luft	23
2.1.5	Landschaft	24
2.1.6	Mensch	24
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.1.8	Wechselwirkungen	24
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	25
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	25
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	25
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	26
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	26
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	26
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen	26
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	26
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	27
2.4.1	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	27
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	28
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	28
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	28
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	29
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	31

Anlagen:

Biotoptypenplan

CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019

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

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Ein bereits östlich angrenzend an den Änderungsbereich ansässiger Lebensmitteleinzelhandel beabsichtigt, seine Verkaufsflächen von derzeit ca. 825 qm auf ca. 1.200 qm zu erhöhen. Dazu soll ein Neubau mit größerer Verkaufsfläche innerhalb des Änderungsbereichs errichtet werden. Das Vorhaben fällt damit unter die Großflächigkeit des § 11 BauNVO. Es ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes und damit die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich derzeit als gemischte Baufläche dar.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Der Änderungsbereich wird im Süden durch die Schulstraße (Kreisstraße 144) begrenzt. Im Osten grenzen Stellplatzflächen an. Die nördliche Grenze wird durch einen Fuß- und Radweg gebildet. Westlich grenzt die Straße „Hohe Brink“ an den Änderungsbereich an.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist derzeit baulich ungenutzt. Er 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). Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend sind ein Fuß- und Radweg und freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Zum

nördliche angrenzenden Wohngebiet besteht eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr. Östlich angrenzend befindet sich der Marktplatz/ Stellplatzflächen der bereits ansässigen Einzelhandelseinrichtungen. Hier befinden sich der Lebensmittelmarkt mit Backshop und ein Restpostenmarkt sowie die Landessparkasse zu Oldenburg. Westlich des Änderungsbereiches liegt die Straße „Hohe Brink“. Westlich der Straße sind Doppelhäuser vorhanden. An der Schulstraße, auf der dem Änderungsbereich gegenüberliegenden Seite, befinden sich Wohnhäuser, ein Restaurant und ein Zeitschriftengeschäft mit Postshop.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

• 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.“

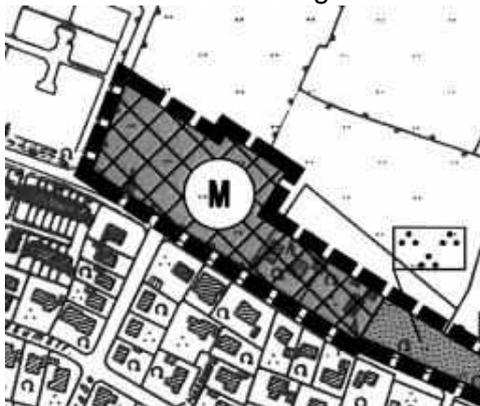
• Regionale Raumordnung

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. 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 oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung 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 m und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Für

den östlichen Rand dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz / Dorfplatz“ ausgewiesen. Für den westlichen Rand wird eine Grünfläche festgesetzt und die Wallhecke nachrichtlich dargestellt.

Nördlich angrenzend werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Östlich angrenzend werden öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz / Dorfplatz“ festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 63 B wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die öffentliche Verkehrsfläche um wenige Meter in Richtung Westen verschoben und eine Eingrünung des Mischgebietes festgesetzt.

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

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ein bereits östlich angrenzend an den Änderungsbereich ansässiger Lebensmitteleinzelhandel beabsichtigt, seine Verkaufsflächen von derzeit ca. 825 qm auf ca. 1.200 qm zu erhöhen. Dazu soll ein Neubau mit größerer Verkaufsfläche innerhalb des Änderungsbereichs errichtet werden. In diesem Zuge plant auch der Backwarenkonzessionär mit umzuziehen und seine Grundfläche von 35 qm auf ca. 160 qm vergrößern.

Die derzeitige Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den wirtschaftlichen und kundenfreundlichen Ansprüchen. Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes 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. Durch den Gebäudeneubau des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Dem Ortsteil Wahnbek ist regionalplanerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Planung entspricht der regionalplanerisch zugewiesenen Funktion.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich dieser 79. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ist das Planvorhaben als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu klassifizieren. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind auf der Basis der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche nicht zulässig. Die Gemeinde Rastede steht den Planungen des Vorhabenträgers positiv gegenüber. Sie ändert daher den Flächennutzungsplan und stellt im Zuge dieser 79. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Parallel dazu führt die Gemeinde Rastede die 4. Änderung des Bebauungsplans 63B „Ortszentrum Wahnbek“ durch. In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B kann aus der beabsichtigten Flächennutzungsplandarstellung ein

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ entwickelt werden.

Die angedachte Verkaufsflächenerweiterung wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens betrachtet. Die Aussagen der Einzelgutachter werden in die Planunterlagen eingearbeitet. 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. Das Gutachten wurde in die Planunterlagen eingearbeitet.

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen begründet werden. Auch enthält das BauGB 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.

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.

Der Änderungsbereich ist von bebauten Flächen umgeben und liegt im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Damit wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und insofern der Ausstoß von Treibhausgasen verringert. Die am westlichen Rand vorhandenen Gehölzstrukturen (Wallhecke) werden gesichert.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

- 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.

Ausführungen bezogen sich auf das Bebauungsplanverfahren bzw. auf das konkrete Vorhaben. Die Stellungnahme wird in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung abgewogen.

- Bürger kritisierten das Fällen einer Eiche.

Der Hinweis bezieht sich auf die parallel aufgestellte Bebauungsplanänderung und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung abgewogen.

- Bürger kritisierten, dass beim Neubau des alten Lebensmittelmarktes und der LZO seinerzeit keine einzige Wohnung gebaut worden sei, obwohl vorgeschrieben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sei der Investor nicht mehr zur Schaffung neuen Wohnraums verpflichtet.

Der damalige Bau des Marktes und der Bank sind nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung. Die Änderung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet ist erforder-

lich, weil mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen am neuen Standort der Lebensmittelmarkt unter die Großflächigkeit fällt. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in Mischgebieten nicht zulässig. 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 befürchten, dass die Wallhecke aufgrund der Nähe zur Lärmschutzwand nicht überleben könnte. Außerdem sei das Reihenhaus Schulstraße 54 f bei den Schallmessungen nicht berücksichtigt worden.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 63 B - 4. Änderung, setzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese umfasst neben der Wallhecke auch einen Schutzstreifen zwischen der Wallhecke und dem Sonstigen Sondergebiet. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Die Lärmschutzwand wird nicht innerhalb des Schutzstreifens und daher auch nicht in unmittelbarer Nähe zur Wallhecke errichtet werden.

Die dem Planvorhaben nächstgelegenen Wohnhäuser sind in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Schallmessungen wurden nicht durchgeführt. In vorliegendem Fall ist dies das direkt östlich in der Reihenhauszeile angrenzende Gebäude Schulstraße 54 g (Immissionsort Nr. 12). Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

- Bürger kritisierten, dass die Verkehrssituation auf der Schulstraße durch den Landkreis und die Polizei nicht untersucht wurde. Der Anlieferverkehr des geplanten Geschäfts laufe über die Schulstraße. Ca. 12 m lange Edeka-Transporter und Getränketransporter müssten rückwärts in die Lieferzone hinein fahren. Die Schulstraße sei durch starken Durchgangsverkehr (Berufsverkehr, Schulbushaltestelle) belastet.

Die Schulstraße ist eine Kreisstraße und als qualifizierte Straße ausreichend ausgebaut, um den Anlieferverkehr aufzunehmen. Auch heute wird der Lebensmittelmarkt bereits über die Schulstraße beliefert. Die Einzelheiten der Belieferung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

- Bürger fragen nach, was mit der Altimmoblie geschehen solle, ob die Ansiedlung kleiner Geschäfte (Apotheke, Friseur) geplant sei. Dann würde die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichen.

Die angesprochenen Flächen liegen außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Sobald die Gemeinde ein Planungserfordernis für die angesprochenen Flächen erkennt, wird sie entsprechend reagieren. Dann ist auch der Nachweis ausreichender Stellplätze zu erbringen.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Ammerland hat darum gebeten, die fehlenden Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und mit der Fachbehörde abzustimmen.

Der Anregung wurde entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.

- Der Landkreis Ammerland und die Moorriem-Ohmsteder Sielacht haben angemerkt, dass die Oberflächenentwässerung noch 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. 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 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.. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH.

- Die IHK hat Anregungen zur 4. Bebauungsplanänderung und zur Altimmoblie vorgebracht.

Der Hinweis zur parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung wird im Bebauungsplanverfahren abgewogen.

Die Altimmoblie liegt außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Der Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen bereits eine gemischte Baufläche dar.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Wahnbek. 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.

Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor.¹ Die Gemeinde Rastede verfügt zudem über ein Einzelhandelskonzept.

Die Gutachter haben die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche bzw. einen Verkaufsflächenzuwachs von 455 qm betrachtet. Auch die Verlagerung und Erweiterung des Bäckereikoncessionärs (von 35 qm auf dann 140 qm Verkaufsfläche - inkl. Sitz-/ Gastrobereich innen) 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 durchgeführt.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß den Kriterien des § 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 entspricht den Zielsetzungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes Rastede. Es ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Kriterien des REHK für den Landkreis Ammerland. Das Vorhaben entspricht dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot, dem Integrationsgebot dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot gemäß LROP Niedersachsen.

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.

¹ CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

Das Vorhaben ist wirkungsanalytisch gemäß Kriterien des § 11 (3) BauNVO als verträglich zu bewerten und entspricht den Zielen der Landesraumordnung. Zudem ist es konform mit den Zielsetzungen und Standortanforderungen des aktualisierten Einzelhandelskonzepts Rastede (11/2015) sowie den Zielen und Kriterien des REHK Ammerland 2010.

3.2.2 Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Belange von Natur und Landschaft sind – wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes – im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden deshalb nur einzelne besonders relevante Aspekte aufgeführt. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht sei verwiesen.

Bestand

Der Änderungsbereich besteht aus einem Scherrasen, einer Strauch-Baum-Wallhecke, einem Einzelbaum und ein kleiner Teilbereich eines Parkplatzes. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, ein Parkplatz, Einzelhandelseinrichtungen sowie die Straßen „Schulstraße“ mit Einzelbaum und „Hohe Brink“.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gemischte Baufläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,35 ha.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung hervorgerufen. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden vorbereitet.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen dargestellt. Es werden hingegen auf der Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen festgesetzt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden durch das überschlägige Bilanzierungsdefizit von **640 Werteinheiten** verdeutlicht. Das exakte Kompensationsdefizit sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) ermittelt. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.

Natura 2000 Verträglichkeit

Innerhalb des Änderungsbereiches und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Funchsbüsche, Ipweger Büsche* (2715-332) befindet sich rund 1,6 km nordöstlich des Änderungsbereiches.²

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

Die Flächennutzungsplanänderung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Änderungsbereich befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird auf der Ebene des Bebauungsplanes als Bestand übernommen, daher werden die Schutzziele und Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Kulturlandschaft an der Wahnbäke* befindet sich rund 500 m südlich des Änderungsbereiches.³ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan⁴ und im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede⁵ 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 Änderungsbereich 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 der Flächennutzungsplanänderung absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Änderung nicht dauerhaft entgegenstehen.⁶

3.2.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen

Auf Grund der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt.⁷ Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Gutachter haben den geplanten Lebensmittelmarkt mit Bäckerei und die Stellplatzsituation betrachtet. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant.

Die Gutachter haben als Schallemitenten den Kfz-Verkehr, Be- und Entladeaktivitäten sowie technische Anlagen im Außenbereich und die Terrasse der Bäckereifiliale betrachtet. Es wurden 15 maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt.

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

⁴ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

⁵ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

⁶ s. Umweltbericht

⁷ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

An einem Immissionsort westlich des Änderungsbereiches wurden tags Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt, die im Wesentlichen auf die Warenanlieferungen zurückzuführen sind. Nachts wurden an den Immissionsorten 11 bis 14 Überschreitungen festgestellt, die im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per LKW vor 6 Uhr entstehen. Die Gutachter haben daher eine Schallschutzwand in einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferzone vorgeschlagen. Die Lkw-Anlieferungen dürften nicht nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifiliale dürfe nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen müsse.

Die Gutachter sind – unter Berücksichtigung der zuvor genannten Schallminderungsmaßnahmen – zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten oder eingehalten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschemissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 63B.

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Mit der Erstellung des Gutachtens wurde der Nachweis erbracht, dass die Planung umsetzbar ist. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass von dem Vorhaben keine unzulässigen Emissionen ausgehen. Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Flächennutzungsplans damit nicht entgegen.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sowie die benachbarten Nutzungen stehen insgesamt 111 Pkw-Stellplätze am östlichen Rand des Plangebietes und östlich des Plangebietes zur Verfügung. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die Anlieferung soll über eine neue Zufahrt am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches erfolgen.

3.2.5 Belange des Denkmalschutzes

Aus dem Änderungsbereich 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 ge-

meldet 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.

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, 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. 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. Inhalte der Darstellungen

Der Änderungsbereich wird entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (1) BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 (3) BauNVO dargestellt.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Auslegungsbeschluss im Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung
Feststellungsbeschluss im Rat

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,35 ha.

Rastede, den

L.S.

Der Bürgermeister

Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes vom zugrunde gelegen.

Rastede, den

L.S.

Der Bürgermeister

Teil II der Begründung: 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 (in der Fassung vom 03. November 2017).

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 bereitet mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die Verlagerung und Vergrößerung eines angrenzenden Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop/ Bäckerei vor. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gemischte Baufläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,35 ha befindet sich im Zentrum der Ortslage Wahnbek nördlich der „Schulstraße“ und östlich der Straße „Hohe Brink“.

Parallel zu der 79. Flächennutzungsplanänderung wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B 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)

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.

Bei der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird Innenentwicklung durchgeführt. Der Änderungsbereich befindet sich im Zentrum von Wahnbek und wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

<p><i>Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></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 Änderungsbereiches sind neben der Wohnnutzung auch Arbeitsstätten vorhanden.</p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und ausgewertet.</p> <p>Im Umfeld des Änderungsbereiches sind keine Störfall-Betriebe vorhanden. Weiterhin werden durch die Änderung keine Störfall-Betriebe vorbereitet.</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>Der Änderungsbereich grenzt an Bebauung an.</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 Änderungsbereiches und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet <i>Funchsbüsche, Ipweger Büsche</i> (2715-332) befindet sich rund 1,6 km nordöstlich des Änderungsbereiches.⁸</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung 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>Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich verlagern. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. 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 Verkaufsflächenenerweiterung und damit die Stärkung des</p>

8

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

	bestehenden Standortes höher als ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der unversiegelten Scherrasenfläche.
<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>	Der Änderungsbereich 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.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<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>	Der Änderungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und unterliegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63B, der in diesem Bereich jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Der Änderungsbereich besteht aus einer Scherrasenfläche. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist mit einer Flächeninanspruchnahme (Erhöhung der GRZ) auszugehen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
<p>Im Änderungsbereich befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird auf der Ebene des Bebauungsplanes als Bestand übernommen, daher werden die Schutzziele und Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet <i>Kulturlandschaft an der Wahnbäke</i> befindet sich rund 500 m südlich des Änderungsbereiches.⁹ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	
Ziele des speziellen Artenschutzes	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i>	Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes gutachterlich untersucht und ausgewertet.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i>	Es werden im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan aufgrund der Erhöhung der zulässigen Versiegelung Beeinträchtigungen des Bodens vorbereitet. Die Beeinträchtigungen müssen auf der Ebene des Bebauungsplanes nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i>	Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen. Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.
kommunale Landschaftsplanung	
Im Landschaftsrahmenplan ¹⁰ und im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede ¹¹ sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für den Änderungsbereich angegeben.	

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

¹⁰ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

¹¹ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹². 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,*
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)¹³: *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 sind¹⁴, 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*

¹² 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.

¹³ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

¹⁴ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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 Änderungsbereiches ist jedoch lediglich mit dem Vorkommen von störungstoleranten Arten auszugehen.

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

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 Änderungsbereiches 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 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 müssen gegebenenfalls Bäume gefällt werden. Vor einer Fällung von Gehölzen sollte eine Überprüfung auf Vorkommen durchgeführt werden. Bei einem Besatz müsste gegebenenfalls Ersatzquartiere geschaffen werden. Dadurch bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bestehen.

Fazit

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 der Flächennutzungsplanänderung absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Änderung 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 (Basiszenario)

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 Drachenfels¹⁵ erfasst. Die Bestandsaufnahme wurde im November 2018 durchgeführt. Der Bestandsplan befindet sich im Anhang der Begründung.

Änderungsbereich: Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus einem Scherrasen (GR) mit der Dominanz von Weidelgras, weiteren Grünlandgräsern und vereinzelt Kräutern. Entlang der westlichen Änderungsgebietsgrenze verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) aus Eichen, Birken, Haselnuss, Zitterpappeln sowie Efeu und Brombeere im Unterwuchs. In dem südöstlichen Änderungsbereiches befindet sich eine Eiche (HEA) und im Osten des Änderungsbereiches befindet sich ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Parkplatzes (OVP).

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

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

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B, der jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan langfristig umgesetzt wird. Dabei würde der Scherrasenfläche versiegelt sowie überbaut und gegebenenfalls der nicht festgesetzte Baum gefällt werden.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“, der bisher nicht vollständig umgesetzt wurde. Der Änderungsbereich ist daher überwiegend unversiegelt.

Der Änderungsbereich befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Der Ursprungsbodentyp ist mittlerer Pseudogley-Podsol.¹⁶

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.¹⁷

¹⁵ 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

¹⁶ NIBIS® Kartenserver: Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

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.¹⁸

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.¹⁹

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²⁰ Ein Oberflächen-gewässer ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan voraussichtlich umgesetzt werden. Durch die Versiegelung wird möglicherweise kleinräumig das Grundwasser beeinträchtigt.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland wird der Änderungsbereich 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. Es ist ein hoher Staubanteil vorhanden und die Gehölzstrukturen haben eine sehr geringe Filterwirkung.²¹ Die jährliche Durchschnittstemperatur wird mit 9 °C angegeben und der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt rund 780 mm.²²

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfäl-

¹⁷ NIBIS® Kartenserver: Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

¹⁸ NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

¹⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: November 2018)

²⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie (Zugriff: November 2018)

²¹ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

²² NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2018)

tige 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 Änderungsbereiches 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 rechtskräftige Bebauungsplan voraussichtlich umgesetzt werden. Die Freifläche wird überbaut und das Landschaftsbild würde sich kleinräumig verändern.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Die nächstgelegene Wohnnutzung grenzt nördlich an den Änderungsbereich. In der Umgebung des Änderungsbereiches sind neben der Wohnnutzung auch Arbeitsstätten in Form des Supermarktes, der Gewerbebetriebe, der Postfiliale und der Geldinstitute vorhanden. Der Änderungsbereich 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 die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche und der rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt werden. Es würden gegebenenfalls Wohnnutzung oder Arbeitsstätten entstehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

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

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

- Änderung der Darstellung einer gemischten Baufläche als Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gemischte Baufläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Dadurch wird eine Erhöhung der maximal möglichen Versiegelung vorbereitet. Durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung (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 Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gemischte Baufläche als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Dadurch wird voraussichtlich eine höhere zulässige Versiegelung ermöglicht.

Aufgrund 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. Es wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden vorbereitet.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die zulässige Versiegelungsrate geringfügig erhöht. Konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung vorbereitet. Aufgrund der lediglich geringen Erhöhung der Versiegelung sind großräumige Änderungen des Klimas nicht ersichtlich. Es werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima vorbereitet.

Aussagen zur Luftqualität können auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht getroffen werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude sowie der bestehende Supermarkt mit Parkflächen. Aufgrund der Umgebungsbebauung wird sich der Supermarkt in das Ortsbild einprägen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild werden voraussichtlich nicht vorbereitet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Supermarktes und die Vergrößerung eines Backshops/ Bäckerei ermöglicht. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde eine Verträglichkeitsstudie ausgewertet und die Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept ausgewertet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes durch ein Schallgutachten untersucht und ausgewertet.

Durch die Planung wird kein Störfall-Betrieb vorbereitet.

Erhebliche negative Auswirkungen werden voraussichtlich nicht vorbereitet.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Sachgüter sind nicht vorhanden.

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

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen dargestellt.

Es werden hingegen auf der Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen festgesetzt. Als Maßnahmen werden die Wallhecke als private Grünfläche und ein Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen über Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschoße getroffen.

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.
- 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 betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nachfolgend wird eine überschlägige Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages²³ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

²³ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Den Biotoptypen werden Wertstufen (Multiplikationsfaktoren) zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Der Bestandsbiotyp gemischte Baufläche wird im Bereich der Versiegelung (maximal zulässig 60%²⁴; Flächengröße: 2.083 m²) mit einer Wertstufe von 0 bewertet. Die unversiegelte Fläche (Flächengröße: 1.388 m²) wird mit einer Wertstufe von 1 bewertet und besitzt daher einen Flächenwert von 1.388 WE. Das Sonstige Sondergebiet des Planzustandes wird im Bereich der Versiegelung (maximal zulässig 80%²⁵; Flächengröße 2.993 m²) mit der Wertstufe 0 bewertet. Die unversiegelte Fläche wird mit einer Wertstufe von 1 bewertet und besitzt daher den Flächenwert von 748 WE.

Daraus ergibt sich das überschlägige Bilanzierungsdefizit von **640 Werteinheiten**, welches die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) darstellt.

Das exakte Kompensationsdefizit sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) ermittelt. Das exakte Kompensationsdefizit wird in der im Parallelverfahren aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B ermittelt. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.

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.

Der Änderungsbereich befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Ein östlich angrenzender Supermarkt möchte seinen Standort aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche in den Änderungsbereich verlagern. Ein alternativer Standort bietet sich nicht an, da es sich um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich handelt. Weiterhin befindet sich der Änderungsbereich in einer verkehrsgünstigen Lage an der Schulstraße und dadurch ist eine gute Erreichbarkeit der Wohngebiete gegeben. 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 Darstellung 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)²⁶ im November 2018.

²⁴ Gemäß § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung BauNVO
²⁵ Gemäß § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung BauNVO
²⁶ Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von An-

- 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 Städtetags²⁷.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers²⁸, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz²⁹, des Landschaftsrahmenplans³⁰ sowie des Landschaftsplans³¹ 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.

hang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz, Stand Juli 2016

²⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

²⁸ NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

²⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Umweltkartenserver.

³⁰ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

³¹ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

- 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 bereitet mit der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung für die für die Verlagerung und Vergrößerung eines angrenzenden Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop/ Bäckerei vor. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gemischte Baufläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,35 ha und befindet sich im Zentrum der Ortslage Wahnbek nördlich der „Schulstraße“ und östlich der Straße „Hohe Brink“.

Natura 2000-Gebiete sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Im Änderungsbereich befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird auf der Ebene des Bebauungsplanes als Bestand übernommen, daher werden die Schutzziele und Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Kulturlandschaft an der Wahnbäke* befindet sich rund 500 m südlich des Änderungsbereiches.³² 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 Flächennutzungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Der Änderungsbereich besteht aus einem Scherrasen, einer Strauch-Baum-Wallhecke, einem Einzelbaum und ein kleiner Teilbereich eines Parkplatzes. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, ein Parkplatz, Einzelhandelseinrichtungen sowie die Straßen „Schulstraße“ mit Einzelbaum und „Hohe Brink“.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan insbesondere durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung hervorgerufen. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden vorbereitet.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen dargestellt. Es werden hingegen auf der Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen festgesetzt.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden durch das überschlägige Bilanzierungsdefizit von **640 Werteinheiten** verdeutlicht. Das exakte Kompensationsdefizit sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) ermittelt.

³²

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- 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
- Landkreis Ammerland (1995): 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

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:	Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf einer gemischten Baufläche. 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:	Durch die Erhöhung der Versiegelung werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vorbereitet.
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“ 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:	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:	Das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der erhöhten Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
a) Auswirkungen auf ...														
Tiere	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Der Änderungsbereich ist bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Es wird die maximale Versiegelung erhöht.	
Pflanzen	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Der Änderungsbereich ist bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Es wird die maximale Versiegelung erhöht.	
Fläche	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Für den Änderungsbereich liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der das Gebiet als gemischte Baufläche darstellt. Bei der Änderung wird die maximal zulässige Versiegelung erhöht.	
Boden	X	X	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Für den Änderungsbereich liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, der das Gebiet als gemischte Baufläche darstellt. Bei der Änderung wird die maximal zulässige Versiegelung erhöht.	
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen. Die maximal zulässige Versiegelung wird erhöht.	
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es können keine Aussagen zur Luftqualität getroffen werden.	
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine großräumige Änderung des Klimas ersichtlich.	
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	Der Supermarkt passt sich in das Ortsbild ein.	
biologische Vielfalt	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Der Änderungsbereich ist bereits als gemischte Baufläche dargestellt.	
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	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten	

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	
auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung													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 Änderung 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 den Änderungsbereich 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.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenz-werte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselwirkungen hinaus sind keine beson-

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2020/091

freigegeben am **25.08.2020**

GB 1

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 10.06.2020

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	08.09.2020	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen vom 07.09.2020 berücksichtigt.
2. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 63B - Ortszentrum Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen Edeka-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsumgestaltung inklusive des integrierten Backshops/Bäckerei geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von 825 m² auf maximal 1200 m² erweitert werden. Die Bäckerei beabsichtigt eine Vergrößerung ihrer Grundfläche auf 165 m² zur Einrichtung eines Cafés.

Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Gleichzeitig kann die Attraktivität des Lebensmittelmarktes durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Derzeit weist der Bebauungsplan Nummer 63B diesen Bereich als Mischgebiet aus. 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. Hierfür wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B durchgeführt. Auf die bisherige Beratung des Aufstellungsbeschlusses wird insoweit verwiesen (siehe Vorlage 2019/015).

Auf Basis des Vorentwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B hat zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Anregungen innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden von vier Einwendern eingebracht. Schwerpunktmäßig wurde von einem Anlieger, der direkt angrenzend zum Plangebiet wohnt, vorgetragen, dass durch die Erweiterung eine negative Beeinträchtigung hinsichtlich der neu zu erwartenden Schallemissionen insbesondere im Hinblick auf verträgliches Wohnen und der daraus resultierenden Wertminderung des eigenen Grundstückes befürchtet wird.

Hierzu wurde für das Planvorhaben eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu befürchten ist. Daneben wurde allerdings mit dem Investor eine Abstimmung herbeigeführt, die darauf abzielt, dass zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäude eine Verbindung erstellt wird, die dazu beitragen soll, die Emissionen auf dem Gelände weitestgehend zu belassen.

Eine gesonderte Berücksichtigung im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist jedoch nicht erforderlich beziehungsweise möglich, weil dieser Teilbereich, in dem die Verbindung in Form einer Mauer hergestellt wird, einen anderen Bebauungsplanbereich betrifft. Es wird jedoch im Rahmen des städtebaulichen Vertrages dafür Sorge getragen, dass dem Investor die Verpflichtung auferlegt wird, diese Verbindung herzustellen. Damit einher geht dann auch der Verzicht auf die Möglichkeit, direkt vom Marktplatz aus in das nördlich angrenzende Wohngebiet „Donaustraße“ im Bedarfsfall hineinfahren zu können. Die Verwaltung hat jedoch im Hinblick darauf, dass seit Bestehen dieser Möglichkeit keine entsprechende Nutzung stattgefunden hat, darauf verzichtet, diese auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Dies gilt allerdings nur für die Benutzung durch PKWs; die Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger einschließlich in der Bewegung eingeschränkter Personen wird gewährleistet.

Insbesondere für den Fall, dass eine Notfallsituation eintritt, die ein Verlassen des Wohnbaugebietes auf dem üblichen Verkehrsweg verhindert, wurde mit dem Landkreis Ammerland abgestimmt, dass der Geh- und Radweg ausnahmsweise hierfür genutzt werden kann. Insofern können die Anregungen und Hinweise des Anliegers grundsätzlich berücksichtigt werden.

Auf der nachfolgenden Baugenehmigungsebene ist darüber hinaus gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Daher wird die Planung auch objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben.

Weitere Anregungen von Anwendern wurden zur städtebaulichen Gestaltung vorgebracht. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der kein konkretes Vorhaben absichert. Es liegt jedoch bereits eine Vorhabenplanung vor, die auch im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers optimiert wurde. Die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers wird nicht über örtliche Bauvorschriften geregelt, sondern über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgesichert.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit der Erweiterung des NP-Marktes angezweifelt, da die Versorgung durch Wochenmärkte und ein vielfältiges Angebot in Wahnbek sichergestellt sei. Zusätzlich würde das Landschaftsbild beeinträchtigt, da durch die geplante Änderung der bisherige Marktplatz zugebaut wird.

Die Umwandlung des jetzigen NP-Marktes in einen Edeka-Markt dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes in Wahnbek. Der bisherige Marktplatz wird durch diese Planung hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt, da er nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan baulich nur ungenutzt war und die Vorgaben aus dem Bebauungsplan bisher nicht umgesetzt wurden.

Am westlichen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden, die als zu erhalten festgesetzt werden. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,5 m begrenzt. Dadurch kann sich der geplante Edeka-Markt in das Ortsbild einfügen. Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek und ist damit optimal positioniert. Für das Planvorhaben liegt eine Verträglichkeitsstudie vor, die diesen Bedarf bestätigt.

Von einem Einwender wurde angeregt, nochmals zu prüfen, ob die Fällung der bisher im Bebauungsplan Nr. 63B festgesetzten Eiche notwendig ist. In Bezug auf die Neuplanung des Edeka-Marktes ist der Verzicht auf die besagte Eiche erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen. Anstelle dessen wird eine Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes mit einer Pflanzerverbindungsbindung versehen.

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigelegt.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise vorgetragen, die sich auf die spätere Bauausführung beziehen und daher zur Kenntnis genommen werden.

Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass die Festsetzung des Cafés mit einer Grundfläche von 165 m² exklusive der Außensitzplätze zu sehen ist und Stellplätze in den nicht-überbaubaren Flächen an den straßenrandseitigen Bereichen zur Schulstraße nicht zulässig sind. Darüber hinaus wurde zu der Abweichung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um städtebauliche Begründung gebeten, die entsprechend ergänzt wurde.

Der Landkreis regte weiterhin an, dass örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt werden sollten. Hierauf wird zur Entwurfsfassung verzichtet, da die Gemeinde die äußere Gestaltung des Gebäudes über einen städtebaulichen Vertrag sichern wird.

Der Anregung der IHK, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ in der textlichen Festsetzung zu konkretisieren wird nicht entsprochen, da die zulässigen Nutzungen durch den §1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert sind.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs kann die öffentliche Auslegung beschlossen werden. Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Straßen durch das Planungsbüro NWP gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung - Entwurf
3. Begründung mit Umweltbericht - Entwurf



Gemeinde Rastede: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.06.2019	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.063 B der Gemeinde Rastede aufgrund der vorgelegten Unterlagen aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.</p> <p>Die Schallausbreitungsberechnungen wurden ausweislich des schalltechnischen Gutachtens (Projekt-Nr.: 16.028-5 der ted GmbH vom 08.11.2018) unter Berücksichtigung einer 2,8 m hohen Schallschutzwand westlich der Anlieferzone des NP-Marktes und einer Länge von ca. 40 m im Plangebiet mit einem Schalldämmmaß R_w von mindestens 20 dB durchgeführt. Nur unter diesen und weiteren organisatorischen Voraussetzungen wäre ein Immissionskonflikt nicht zu erwarten. Meine untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - regt daher dringend an, eine geeignete zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung) i. V. m. einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu treffen (Zulässigkeit der Nutzungen im SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ unzulässig bis zur Fertigstellung dieser Schallschutzwand). Die Konfliktlösung sollte nicht auf die Baugenehmigungsebene verschoben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird 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.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Es stellt sich weiterhin die Frage, ob am Immissionspunkt 12 durch die Schallschutzwand der Schall kanalisiert wird, sodass dies zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels an dem Immissionsort führt. Da hier die Immissionsrichtwerte bereits ausgeschöpft sind, wären hierfür weitere Maßnahmen erforderlich. Ist dieser Effekt in den Berechnungen berücksichtigt worden?</p> <p>Des Weiteren lässt sich aus der Schallimmissionsprognose nicht erkennen, welche Art von LKW für die Anlieferungen berücksichtigt worden sind. So würde sich beispielsweise aus den Eingangsdaten für Warenanlieferung an Werktagen (Tabelle 9) allein für die Ruhezeiten ergeben (50 NP-Paletten und 20 Rollcontainer im Ruhezeitenbereich), dass die dort eingesetzten LKW jeweils 23 Paletten-Stellplätze besitzen. Hieraus ließe sich schließen, dass dort nur kleinere Fahrzeuge ohne Anhänger eingesetzt werden. Sollte dies nicht der Fall sein und beispielsweise LKW mit Anhänger eingesetzt werden, so ist die Annahme der Überfahrten der Ladebordwände zu korrigieren. Auch ist eine Anlieferungszeit von 15 min zu gering angesetzt, da dies bedeuten würde, dass in 15 min 23 Paletten ein- und ausgeladen werden.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, ist ohne die Berücksichtigung von Schallminderungsmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm nicht möglich. Im Gutachten sind daher Maßnahmen aufgeführt und untersucht worden. Bei Berücksichtigung der weiteren Nutzung des bestehenden Discounter-Gebäudes (siehe Kapitel 6.3) ist nach Tabelle 26 am Immissionspunkt 7 der Tagesimmissionswerte von 55 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Der Gutachter kommt jedoch zu der Aussage, dass die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in Variante 1 an Werktagen tags an allen Immissionsorten mindestens eingehalten werden. Hier wird um entsprechende Prüfung gebeten.</p>	<p>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 in Tabelle 22, Tabelle 25, Tabelle 26, Tabelle 27, Tabelle 28 und Tabelle 29 dargestellten Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose enthalten.</p> <p>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. Die in der Schallimmissionsprognose auf S. 18 im Absatz Nr. 2 genannte Einwirkdauer von 15 Min. bezieht sich auf den Betrieb eines Lkw-eigenen Kühlaggregates im Rahmen einer Anlieferung. Hier ist nicht die Dauer einer Anlieferung gemeint.</p> <p>Der Tippfehler in Tabelle 26 des Entwurfs der Schallimmissionsprognose wurde korrigiert. Der Beurteilungspegel an Werktagen am IO 7 lautet 55 dB(A).</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Bzgl. der Maßnahme, Kleintransporter für die Belieferung der Bäckerei im Nachtzeitraum zu verwenden, sind vermutlich hierfür geringere Schalleistungspegel als bei LKW-Anlieferungen angesetzt worden. Dies ist aus der Tabelle 23 nicht zu erkennen, da die zweite Tabellenhälfte (S.34) sich auf Tabelle 19 bezieht (siehe Tabellenbezeichnung). Hier wird um Ergänzung gebeten.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 die zulässigen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes fest. Nicht ausgeführt wird in diesem Zusammenhang, ob die zulässigen Außensitzplätze / Terrasse des Cafes in 140 qm große Grundfläche für den Bäckereikonzessionär (Cafe? / Bäckerei) mit einbezogen wurden oder dieses zusätzlich noch zu betrachten ist.</p> <p>In dem sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 zulässig. Da die Schulstraße auf der einen Seite und der Radweg im Bereich der Donaustraße auf der anderen Seite des Bebauungsplangebietes direkt angrenzen, empfehle ich aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Stellplätze auf den straßenrandseitigen, nicht überbaubaren Flächen auszuschließen. Dieses würde gleichzeitig auch ein Schutz des sich im straßenrandseitigen Bereich befindlichen als zu erhalten festgesetzten Baumes bedeuten.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 3 abweichende Bestimmungen treffen.</p>	<p>Die Bezeichnung der Tabelle auf S. 34 wurde in „Fortsetzung Tabelle 23“ geändert. Als eine Schallminderungsmaßnahme wurde auf S. 32 der Schallimmissionsprognose u. a. die Belieferung der Bäckereifiliale nachts vor 600 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes berücksichtigt, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss. Unter dieser Voraussetzung ist nachts kein immissionsrelevanter Einfluss durch die Entladung im Rahmen der Belieferung der Bäckereifiliale zu erwarten.</p> <p>Zur Entwurfsfassung wird für das Café eine Grundfläche von 165 qm festgesetzt. Diese versteht sich exclusive der Außensitzplätze. Zur Verdeutlichung wird das in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird zur Entwurfsfassung gefolgt. Zur Entwurfsfassung wird die textliche Festsetzung Nr. 3 geändert, so dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Festsetzung über die Abweichung im Bebauungsplan bedarf der städtebaulichen Begründung. Dabei sind die Grundsätze der Bauleitplanung und des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu beachten. Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, wie es hier der Fall ist, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen führen. Insgesamt können die städtebaulichen Gründe, die unter den allgemeinen Gesichtspunkten des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4) auf bestimmte Maßnahmen der Innenentwicklung ausgerichtet sind, von Bedeutung sein. Bei Abweichungen „nach oben“ sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die städtebaulichen Gründe, die für eine Abweichung sprechen oder sie erfordern, mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleiches abzuwägen (vergl. Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 21 zu § 19). Die Begründung unter Nummer 5.2 empfehle ich daher noch entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt örtliche Bauvorschriften über Gestaltung fest. Die Verfahrensvermerke sind diesbezüglich noch zu ergänzen, damit die örtlichen Bauvorschriften auch an der öffentlichen Auslegung teilnehmen und nach entsprechendem Satzungsbeschluss zur Anwendung kommen können.</p> <p>Hinsichtlich § 2 - Dachneigung - weise ich darauf hin, dass im Rahmen des Sondergebietes sämtliche Gebäude als gewerbliche Bauten Hauptgebäude darstellen. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 63 B enthielt örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bezüglich geneigter Dächer. Jedoch sind hier Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad festgesetzt worden. Hier empfehle ich noch auszuführen, aus welchen Gründen die örtlichen Bauvorschriften, die auch für das ursprüngliche, hier festgesetzte Mischgebiet, Gültigkeit hatten, nicht in dieser Form übernommen worden sind.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Gemeinde Rastede sieht die Voraussetzungen für die Überschreitungen als gegeben an: 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 Nachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu erbringen. Die Begründung wird um diese Ausführungen ergänzt.</p> <p>Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung wird zur Entwurfsfassung verzichtet. Die Gemeinde Rastede sichert die äußere Gestaltung des Gebäudes über einen städtebaulichen Vertrag ab. Dieses Instrument bietet der Gemeinde mehr Möglichkeiten. Eine weitere Abwägung zu den nebenstehenden Punkten ist daher entbehrlich.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die vielen Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und mit der Fachbehörde abzustimmen sind.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Oberflächenentwässerung ist noch nachzuweisen. Hierfür ist ein Grobkonzept mit den bestehenden und den zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Gebietes sichergestellt wird.</p> <p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich zur Vereinfachung im Baugenehmigungsverfahren die untere Bezugshöhe der Schulstraße als NN Höhenangabe mit in die Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p>Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.</p> <p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b 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 erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Festsetzung der NN Höhe ist nicht erforderlich. Die Gebäudehöhe wird über der angrenzenden Schulstraße festgesetzt.</p>
2	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 17.06.2019	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich der Kreisstraße K 144 „Schulstraße“ innerhalb einer gemäß § 4 (2) NStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die o. g. Bauleitplanungen dienen der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von eines Sonstigen Sondergebietes.</p> <p>Die Belange des Landkreises Ammerland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL) im Rahmen der technischen Verwaltung der Kreisstraßen, sind als Straßenbau- lastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von jeweils zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden das Ergebnis der Abwägung und die entsprechenden Ablichtungen nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 03.06.2019	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandwahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p>	<p>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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartnerin Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.06.2019	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Plan-auskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 25.06.2019	<p>Mit Schreiben vom 22.05.2019 haben Sie die Moorriem-Ohmsteder Sielacht in den v. g. Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Aufgrund der höheren versiegelten Fläche ist zu prüfen, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha noch einzuhalten sind.</p> <p>Der Oberflächenentwässerungsplan ist der Sielacht vorzulegen.</p>	<p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b 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 erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>
6	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 26.06.2019	<p>Ein östlich des Plangebiets liegender Lebensmittelmarkt mit Backshop plant eine Verlagerung in das Plangebiet hinein. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² um 375 m² auf dann 1.200 m² und die Verkaufsfläche des Backshops von heute 35 m² um 105 m² auf dann 140 m² erhöht werden. Bisher ist im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, soll im Baugebiet die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung. Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten. Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „NVZ Wahnbek“.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem ein von der CIMA Beratung und Management GmbH im Juni 2018 erstelltes Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek bei (Verträglichkeitsgutachten).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die <u>Grundfläche</u> des Backshops wird zur Entwurfsfassung auf 165 qm erhöht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</p> <p>Im EEK wird für das „NVZ Wahnbek“ das Ziel formuliert, tragfähige Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der Zentren relevanten Sortimenten zu etablieren. Hieraus leiten die Gutachter für das „NVZ Wahnbek“ unter anderem ab, dass die Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimenten im Hauptsortiment in kleinflächigen Ladenkonzepten nur bis 200 qm Verkaufsfläche erfolgen soll (vgl. EEK, S. 40).</p> <p>Für das Verträglichkeitsgutachten gehen die Gutachter davon aus, dass keine konkreten Nachnutzungsoptionen für die Altimmoblie bestehen. Die Verlagerung des Ein-Euro-Ladens sei allerdings weiterhin im Gespräch (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 38).</p> <p>Wir regen deshalb an, für die Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Wir regen an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die zulässigen Nutzungen sind durch den § 1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert.</p> <p>Der IHK wird das Ergebnis nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
7	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 04.06.2019	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung GASCADE	<p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen ergänzt. Die Gascade wird erneut im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB angeschrieben.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.05.2019
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie mit Schreiben vom 26.06.2019
3. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 13.06.2019
4. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 27.05.2019
5. VBN mit Schreiben vom 24.06.2019
6. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 14.06.2019
7. LWK Niedersachsen, Bezirksstelle OL Nord mit Schreiben vom 04.06.2019
8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 03.06.2019
9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.06.2019

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 Hainbuchenstr. X 26180 Rastede 03.06.2019</p>	<p>Mit dieser Eingabe fordere ich Sie auf, sich für eine nicht nur funktionell ausgerichtete äußere Gestaltung der Markterweiterung einzusetzen. Mit der Umsetzung der derzeitigen Pläne bekommt Wahnbek seinen typisch niedersächsischen „Dreiseithof“, zu dem nur noch das schmiedeeiserne Hoftor fehlt. Ich wünsche mir eine im Gegensatz zu den bisher bestehenden einfallslosen Gebäuden eine Auflockerung der allseitigen Fronten durch Material, Farbe und Fenster. Dadurch und durch eine eventuelle Aufstockung für Büros oder Wohnungen erreichen Sie eine Abwechslung im Gebäudebestand. Die derzeitige Parkplatzgestaltung ist eine wahre Billiglösung, bei der vor allem bei nassem Wetter die einzelnen Parkbuchten nicht voneinander unterschieden werden können. Deshalb schlage ich eine völlige Neugestaltung des „Marktplatzes“ vor. Dabei sollten einzelne Parkstreifen wie beim neuen REWE-Markt durch großzügig bepflanzte Beetanlagen umsäumt und die einzelnen Parkbuchten durch farblich abgesetzte Pflastersteine besser optisch abgegrenzt werden.</p> <p>Zur Erläuterung meiner Gedanken füge ich einige Fotos des EDEKA-Marktes in Metjendorf und des neuen REWE-Marktes in Rastede bei.</p> <p>Anlagen: 5 Fotos</p> 	<p>Durch den geplanten Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Die Platzsituation wird durch den Neubau eingefasst und ist daher auch städtebaulich sinnvoll. 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 langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.</p> <p>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 jedoch nicht über örtliche Bauvorschriften, sondern über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern. Die vorhandenen Stellplätze liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Das gilt auch für eine Neugestaltung des Marktplatzes.</p> <p>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.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	 <p>Seitenansicht Edeka Meßendorf</p>  <p>Rückansicht Nebengebäude Edeka Meßendorf</p>	

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 1	 <p>Rückansicht Edeka Metjendorf</p>  <p>Parkplatz REWE Rastede</p>	

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Einwender 2 29.05.2019	<p>Änderung Bebauungsplan Nr. 63 - Versorgungsgebiet Wahnbek Gespräch mit Ehepaar X, Herrn Architekten Röben und Firma Bohmann vom 28.05.2019</p> <p>1. Am 28.05.2019 fand im Rathaus ein Gespräch unter Beteiligung von Ehepaar X, Donaustraße X in Rastede und Firma Bohmann betreffend die mögliche Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 63 Versorgungszentrum Wahnbek statt.</p> <p>Anlass hierfür war die von Ehepaar X geäußerte Bitte gewesen, Anregungen und Hinweise in Bezug auf das geplante Vorhaben vortragen zu wollen und gemeinsam mit dem Investor besprechen zu können.</p> <p>Das Ehepaar X wies ausführlich auf die bereits seinerzeit bestehenden Schallprobleme bei der Errichtung des Versorgungszentrums in seinem jetzigen Zustand hin und erklärte, dass erst nach der Realisierung der jetzigen Einhausung zur Warenanlieferung eine deutliche Verbesserung der Gesamtsituation eingetreten sei.</p> <p>Wenn jetzt, wie in den Darstellungen zum Bebauungsplan ausgeführt, davon ausgegangen werden müsse, dass die Einhausung entfernt wird, würden sich die ursprünglichen Probleme wieder einstellen und womöglich durch die bauliche Erweiterung des Versorgungszentrums sogar noch verstärkt werden. Insbesondere Herr X erläuterte, dass nach dortiger Auffassung entgegen der Annahme des Schallgutachtens Warenlieferungen nicht nur zu anderen Zeitpunkten stattgefunden haben, sondern sich die schon ohnehin auftretenden Emissionen auch durch zusätzliche Geräuschentwicklungen, wie beispielsweise den Transport von Waren in dafür vorgesehenen Collis, verstärkt hätten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der derzeitige Lebensmittelmarkt ist nicht Gegenstand dieser Planung. Er liegt zudem außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Für das Planvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt nicht nur den Rückbau der Einhausung, sondern den Rückbau der gesamten Lieferzone am vorhandenen Marktgebäude. An dieser Stelle sind stattdessen Parkplätze vorgesehen. Die alte Lärmquelle "Warenanlieferung" entfällt somit. Die Anlieferzone des geplanten Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Die Anlieferung wurde in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p>Darüber hinaus steht zu befürchten, dass durch die Erweiterung der Parkplatzfläche auf der Ostseite des neu geplanten Geländes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze hin auch dauerhaft Fahrgeräusche entstehen würden, die die Wohnqualität in dem nördlich angrenzenden Bereich beeinträchtigen würden.</p> <p>Zusätzlich wurde die Nachfrage gestellt, an welcher Stelle die erforderlichen Lüftungsanlagen angeordnet werden sollen, da auch von dort ausgehende Geräuschentwicklungen befürchtet werden.</p> <p>Konkret wurde vom Ehepaar X darum gebeten zu prüfen, ob zwischen dem jetzt bestehenden und dem neu geplanten Gebäude eine Verbindung mit der Höhe der jeweiligen Seitenwand der Gebäude entstehen könnte, um eine Schallschutzwirkung zu erzielen.</p> <p>Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes rückwärtig zum nördlichen Gebäude des Versorgungszentrums Parkplätze insbesondere für Mitarbeiter auf der Rückseite anzulegen. Alternativ wurde vorgeschlagen, diese Parkplätze unmittelbar im Randbereich zur Geh/Radweganlage auf der Nordseite der Schulstr. vorzusehen.</p>	<p>Die neu geplanten Stellplätze im Übergang des Marktplatzes zum Wohngebiet sind in der Schallimmissionsprognose als Emissionsquellen berücksichtigt (s. Seiten 15/16). Eine Abschirmung des Parkplatzes zur Wohnbebauung ist hiernach nicht erforderlich. Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Diese Wand befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das ganz konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>Für den Lebensmittelmarkt wurde in der Schallimmissionsprognose als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich eine Außeneinheit eines Kältesystems an der nördlichen Gebäudeecke im Bereich des Technikraumes berücksichtigt. Für die Bäckerei wurden eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage in Ansatz gebracht. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>In den derzeit vorliegenden Hochbauplanungen wurde die Anregung berücksichtigt. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Plangebietes. Eine Notwendigkeit für eine Wand in diesem Bereich wurde in der Immissionsprognose nicht erkannt.</p> <p>Die Anlage von Parkplätzen im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes (rückwärtig des derzeitigen Marktes) ist aufgrund des aktuell dort rechtskräftigen Bebauungsplans 63 B nicht zulässig, da dieser Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Eine Änderung des Bebauungsplans ist für diesen Bereich aktuell nicht vorgesehen, zumal dieser Grundstücksteil als "unversiegelte" Fläche für die Einhaltung der GRZ herangezogen wird.</p> <p>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.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p>Der Unterzeichner erklärte, dass hinsichtlich der „Mitarbeiterparkplätze“ bereits Gespräche mit dem Landkreis aufgenommen worden waren; jedenfalls bislang ist für die Bauaufsichtsbehörde hier keine Umsetzungsmöglichkeit zu erkennen, da davon ausgegangen wird, dass diese Plätze tatsächlich nicht in Anspruch genommen werden würden. Eine Anlage von Parkplätzen im Bereich unmittelbar an die Schulstr. angrenzend wird aus gestalterischen Gründen seitens der Gemeinde wohl eher nicht favorisiert werden.</p> <p>Bezüglich der Verbindung zwischen den Gebäuden sieht der Bebauungsplan - dies bereits seit dem Zeitpunkt seiner erstmaligen Aufstellung - eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Donaustr. vor, die nach der seinerzeitigen Konzeption vor allem für den Notfall gedacht gewesen war. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass diese Durchfahrtsmöglichkeit allenfalls von Fahrrädern in Anspruch genommen worden ist; die Durchfahrtsmöglichkeit war für größere Fahrzeuge gesperrt und ist zumindest nach Kenntnis des Unterzeichners auch nicht geöffnet worden. Es sei durchaus nachzuvollziehen, dass der Eindruck bestehen könnte, mit der Entwicklung des Versorgungszentrums Veränderungen im Emissionsbereich verbunden seien. Insofern sei auch der Wunsch nach einer möglichst weitgehenden Reduzierung beispielsweise durch die Schaffung des verbindenden Elementes denkbar. Unabhängig von bautechnischen Anforderungen müsste jedenfalls die seinerzeitige Idee aufgegriffen und entweder für nicht mehr erforderlich erklärt werden, dann aber zumindest die Schaffung einer Alternative geprüft werden. Hierfür würde sich, da tatsächlich auf Notfallzwecke begrenzt, möglicherweise die Nutzung des Fahrradweges anbieten, der unmittelbar nördlich an das neu geplante Gebäude angrenzen würde.</p> <p>Auf Nachfrage von Herrn Röben wurde erklärt, dass bei einer Schaffung eines verbindenden Elementes eine Durchgangs-/Durchfahrtsmöglichkeit für Fußgänger/Radfahrer kein Problem darstellen würde.</p> <p>Von Herrn Röben und Herrn Bohmann wurde mitgeteilt, dass die Lüftungsanlagen, die für den Betrieb des Supermarktes notwendig sind, auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen sind und deshalb zu keinen negativen Beeinträchtigungen in Bezug auf Ehepaar führen würden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Diese Wand befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes. 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.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 2	Auf Nachfrage des Ehepaares X erklärte der Unterzeichner, dass die von ihnen vorgetragene Anregungen und Hinweise als solche zum Bauleitplanverfahren gewertet werden. Eine nochmalige Darstellung durch das Ehepaar X selbst ist nicht erforderlich. Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Rechtsanwalt X 28195 Bremen 26.06.2019	<p>Hiermit zeige ich Ihnen die rechtliche Vertretung der Eheleute X, Donaustraße X, 26180 Rastede, an. Eine auf uns lautende Vollmacht der Einwender haben wir als Anlage E1 ebenso beigefügt wie den Eigentumsnachweis (Anlage E2) des Amtsgerichts Westerstede, der die zuvor genannten Eheleute als Eigentümer der zuvor genannten Liegenschaft ausweist.</p> <p>17.</p> <p>Die Einwender sind sog. Planaußenlieger, die - nur von der Donaustraße getrennt - sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes mit ihrem Grundstück befinden. Beide Liegenschaften, d.h. einerseits die Liegenschaft der Einwender, andererseits das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63, befinden sich im Ortszentrum Wahnbek.</p> <p>Zur besseren Orientierung haben wir wegen der Einzelheiten eine Luftbildaufnahme (Anlage E3) beigefügt, die zum einen das Plangebiet in Form der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B nördlich der Schulstraße (K144) und südwestlich der Donaustraße ebenso zeigt wie das Grundstück der Einwender nordwestlich der Donaustraße bzw. des Plangebiets. Unmittelbar gegenüber in nordöstlicher Richtung des Bauvorhabens, d.h. der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ befindet sich das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück der Einwender. Unmittelbar gegenüber - nur durch die Donaustraße getrennt - befindet sich das Schlafzimmer der Einwender sowie der Terrassen- und Gartenbereich.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Anlass der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung eines bereits ansässigen Lebensmittelmarktes inklusive eines integrierten Backshops/Bäckerei zu schaffen. Der Lebensmittelmarkt steht östlich an den Änderungsbereich angrenzend und beabsichtigt, seinen Standort in das Plangebiet hinein zu verlagern. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von 825 m² auf max. 1.200 m² - also sog. großflächigen Einzelhandel - erweitert werden. Die Bäckerei beabsichtigt eine Vergrößerung ihrer Grundfläche auf 140 m².</p> <p>Der Geltungsbereich der Planung liegt im Ortszentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so die Planbegründung unter 2.2. Im Süden des Plangebietes wird ein Teilstück der Verkehrs-parzelle der Schulstraße, die 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 begrenzt. Westlich grenzt das Flurstück 34/5 bzw. die Straße „Hohe Brink“ an den Geltungsbereich an.</p> <p>Ein Blick von Süden auf das Plangebiet ist auf S. 4 der Begründung dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend sind ein Fuß- und Radweg und freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Zum nördlich angrenzenden Wohngebiet besteht eine Verbindung über den Fuß- und Radverkehr. Östlich angrenzend befindet sich der Marktplatz/Stellplatzflächen der bereits ansässigen Einzelhandelseinrichtungen. Hier befinden sich der Lebensmittelmarkt mit Backshop und ein Restpostenmarkt sowie die Landessparkasse zu Oldenburg. Auf S. 5 der Planbegründung nimmt der Entwurf hinsichtlich des neuen Einzelhandelsprojektes auf das LROP Ziff. 2.3 02 Bezug, insbesondere zu dem Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtungsverbot - zitierend - Stellung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwurfsfassung wird die zulässige Grundfläche des Backshops/ Bäckerei auf 165 qm erhöht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte wieder.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt nach dem Entwurf des Bebauungsplans das Plangebiet als sog. gemischte Baufläche dar (Bl. 6 Begründung), Die 4. Änderung bezieht sich auf den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 B. Dieser 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 Frishöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Für den östlichen Rand dieser 4. Änderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Dorfplatz“ festgesetzt. Nördlich angrenzend werden ein Fuß- und Radweg sowie allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Östlich angrenzend werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Dorfplatz“ festgesetzt.</p> <p>Der geplante Verkaufsflächenzuwachs soll als Ziel der Planung 375 m² betragen. Es handelt sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Der Vergrößerung ist innerhalb des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes nicht zulässig. Deswegen die Planänderung als Ziel der Planung. Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden, so die Planbegründung. Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sowie die benachbarten Nutzungen stehen insgesamt 111 Pkw-Stellplätze östlich des Plangebietes zur Verfügung. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Die Anlieferung erfolgt von der Schulstraße aus.</p> <p>Die Planung wurde durch einen Einzelhandelsgutachter im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben die Gutachter ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze sind bereits östlich des Änderungsbereichs vorhanden. Außerdem wurde ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten wurde in den Planungsunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Die Verträglichkeitsstudie hat das Fachbüro CIMA für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek aus Hannover erstellt mit Datum 11.06.2018. Hierauf wird in der Planbegründung S. 10, 4.2, Bezug genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte wieder.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	<p>Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind auf S. 11 dargestellt. Nach dem Fazit des Einzelhandelskonzeptes entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rastede. Es sei vertraglich und diene maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum. Die oben genannten Gebote aus dem LROP Niedersachsen seien eingehalten. Unter 4.3 werden die Belange des Immissionschutzes, gewerbliche Lärmimmissionen benannt. Auf S. 12 ff. führen die Schallgutachter Einzelheiten aus. Die Schallgutachter haben für einen Tag mit hohem Aufkommen acht Anlieferungen in Ansatz gebracht, davon drei zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen haben die Gutachter zwei Lieferverkehre für die Bäckereifiliale angesetzt.</p> <p>Es wurden 15 maßgebliche Immissionsorte beachtet, u.a. auch das Haus der Einwender, Donaustraße 20. Auf S. 13 ist erkennbar, dass es sich hierbei um den I03 handelt. Die Gutachter gehen einerseits von Immissionsrichtwerten für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für das Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aus. Hinsichtlich des IO 13 westlich des Plangebietes haben sie eine Schallschutzwand von Höhe von 2,80 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Die Lkw Anlieferungen dürften nicht nachts zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifilialen dürfte nachts vor 6.00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen müsse.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen erwarten die Schallgutachter keinen Emissionskonflikt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des Schallgutachtens wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Inhalte des Schallgutachtens wieder.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Gleiches gelte gem. Ziff. 4.5 für die Belange des Verkehrs und die Anlieferungszone, die westlich des Gebäudes geplant sei. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sei ein sonstiges Sondergebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Gebäudehöhe von 8,5 m. Hinsichtlich der Stellplätze seien gem. Ziff. 5.4, S. 17 der Planbegründung, in den sonstigen Sondergebieten Stellplätze auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus gibt es nach 5.5 Örtliche Bauvorschriften insbesondere hinsichtlich der Dachneigung (20 Grad).</p> <p>Darüber hinaus gibt es einen Umweltbericht, der u.a. auf das Bundesimmissionsschutzgesetz hinsichtlich der Warenanlieferungen die Überschreitungen von Immissionswerten und die Schallschutzwand eingeht. Auch eine Artenschutzprüfung habe stattgefunden. Vermeidungsmaßnahmen seien eingehalten worden.</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass außergerichtliche Gespräche und Verhandlungen mit der Gemeinde Rastede geführt wurden. Da diese bis zum Abschluss des Auslegungszeitraumes nicht verbindlich geregelt werden konnten, wahren die Einwender ihre Interessen und erheben folgende fristwahrenenden Einwendungen:</p> <p>II.</p> <p>1. Die Einwender haben mit Vertretern der Gemeinde Rastede am 28.05.2019 im Rathaus ein Gespräch unter Beteiligung der Fa. Bohmann und der Gemeinde, Herrn Henkel, geführt. Sofern der Unterzeichner es richtig verstanden hat, ist Vertraulichkeit vereinbart worden, sodass wechselseitig vorausgesetzt wird, dass die in dem Vermerk vom 29.05.2019 aufgeführten Punkte, die Herr Henkel aufgezeichnet hat, wechselseitig bekannt sind. Anlass war die Bitte der Einwender, auf seinerzeit bestehende Schallprobleme bei der Errichtung des Versorgungszentrums diese bei der jetzigen Umplanung und Realisierung des jetzigen Bauvorhabens zu berücksichtigen, insbesondere die Einhausung zur Warenlieferung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Planinhalte wieder. Zur Entwurfsfassung wird jedoch auf örtliche Bauvorschriften verzichtet. Zudem sind Stellplätze nur noch auf den überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Im Kern ging es um auftretende Emissionen, die vermieden werden sollen, um die Wohnqualität aufrechtzuerhalten. Hinsichtlich von Teilen der Parkplätze und Mitarbeiterparkplätze seien auch Gespräche mit dem Landkreis aufgenommen worden. Die Ausführungen, die in dem Gespräch am 28.05.2019 gemacht wurden und Gegenstand des Vermerks von Herrn Henkel vom 29.05.2019 sind, werden zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.</p> <p>Wichtig sind den Einwendern folgende Punkte:</p> <p>2. Die durchgezogene Wand und das Dach mit eventuell schmalem Durchlass für Fußgänger und Fahrräder soll einen Schallschutz für das Grundstück der Einwender gewährleisten.</p> <p>22. Die Lüftungsanlagen sollen zur Westseite zur Straße Hohe Brink angebracht werden, sodass kein Lärm für die Einwender zu erwarten ist. Die ist den Einwendern deshalb wichtig, weil seinerzeit Lüftungsanlagen nachgebaut wurden.</p>	<p>Der Vermerk zu dem Gespräch vom 28.05.2019 ist unter Punkt 2 in dieser Synopse wiedergegeben.</p> <p>Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Diese Wand befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes. 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.</p> <p>Für den Lebensmittelmarkt wurde in der Schallimmissionsprognose als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich eine Außeneinheit eines Kältesystems an der nördlichen Gebäudeecke im Bereich des Technikraumes berücksichtigt. Für die Bäckerei wurden eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage in Ansatz gebracht. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten. Das gilt auch für den Fall von nachträglich eingebauten Lüftungsanlagen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>4. Als direkt betroffene Anwohner der Änderung des Vorhabens sehen sich die Einwender nach wie vor, insbesondere durch zu erwartenden Lärm, beeinträchtigt auch in ihrer Lebensqualität.</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass aus ihrer Sicht sich auch der Gesetzgeber im Bundesbaugesetzbuch sich lärmtechnisch nicht „neutral“ verhält, sondern an mehreren Stellen darauf hinweist, dass die Belange des Umweltschutzes und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Beachtung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in erheblicher Art und Weise Beachtung finden müssen.</p> <p>Die Einwender befürchten, dass durch den Abriss der heutigen Einhausung für die Anlieferung eine freie Parkplatzfläche in Richtung ihres Hauses geschaffen wird und dies zu weiteren erheblichen Schallbelastungen führt.</p> <p>Neben der psychischen Belastung durch den Verlust von Lebensqualität sehen sie auch einen erheblichen Wertverlust in ihrer Immobilie. Entgegen der vorliegenden Begutachtung sind sie der Auffassung, dass es erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere die Gesundheit, gibt.</p> <p>5. Hinsichtlich der Lärmbelästigung und dem Schutz vor Geruchsbelästigungen zweifeln die Einwender das Prognosegutachten zur Lärmbelastung an, weil sie aus der Erfahrung der Vergangenheit beim Neubau des NP Marktes die Gewissheit haben, dass nicht alle baurechtlich vorgeschalteten „Bedingungen“ eingehalten werden. Hinsichtlich der Anzahl der Anlieferungen kommt es erfahrungsgemäß zu Abweichungen, auch hinsichtlich der Uhrzeiten. Es sei nicht ihre Aufgabe, den Bau dauerhaft zu überwachen.</p>	<p>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.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt den Rückbau der Einhausung und die geplanten Stellplätze. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung von Schallminderungsmaßnahmen die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Auch das Wohnhaus der Einwender wurde als Immissionsort berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Der Bebauungsplan sichert aber kein konkretes Vorhaben ab. Daher kann es zu Abweichungen zwischen den Aussagen der Schallimmissionsprognose und dem realisierten Vorhaben kommen. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Ggf. sind Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen. An diese hat sich der Vorhabenträger zu halten.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Durch die Erweiterung wurden seinerzeit auch Lüftungsanlagen installiert, die ursprünglich so nicht geplant waren; insbesondere in den Sommermonaten verursachten diese bis zu 24 Stunden Lärm täglich. Aus diesen Erfahrungen haben sie gelernt, dass sie rechtzeitig ihre Interessen wahrnehmen müssen, insbesondere was das Thema Lärmschutz, auch durch An- und Ablieferungen und die Lüftungs- und Kühlungsanlagen, sowohl des feststehenden Gebäudes als auch der anliefernden Lieferfahrzeuge, angeht. Hinzu kommt das Zusammenschieben von Einkaufswagen, die nicht gummiert sind und das ständige Schlagen der Pkw-Türen, Kofferraumklappen, Be- und Entladen der Fahrzeuge und die Gespräche der Kunden und Mitarbeiter untereinander.</p> <p>Die Einwender sind der Auffassung, dass diese Fragen des atypischen Lärms, insbesondere der zuvor genannten Geräuschentwicklung und Lüftungsgeräusche durch Kühlaggregate etc., in den Prognosen der Schallgutachter nicht hinreichend berücksichtigt wurde.</p> <p>6. Die Einwender sind der Auffassung, dass es nicht zu Versorgungsengpässen kommen wird. Die Versorgung ist durch Wochenmärkte und ein vielfältiges Angebot etc. sichergestellt. Ihnen als ortskundige Gemeinde sind die Einzelheiten bekannt, dass es dort Fleischereien, Fischhandel, Obst, Gemüse etc. und Bäckereien gibt. Eine nochmalige Modernisierung des NP Marktes halten die Einwender nicht für erforderlich.</p> <p>7. Die Einwender treten dem Gutachten zum Landschaftsbild dahingehend entgegen, dass dort behauptet wird, dass es nur kleinräumige Veränderungen gebe. Das ist nicht der Fall. Der gesamte bisherige Marktplatz wird zugebaut. Andere Nutzungen sind dann nicht mehr möglich.</p> <p>8. Es gibt entgegen den Ausführungen der Gutachten aus Sicht der Einwender sehr wohl Nachteile auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere für den Kiosk und die Bäckerei Schulze Mühlenfeld. Auch für den Wochenmarkt gibt es so keine Zukunft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Markt ist nicht Gegenstand dieser Planung.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis auf der Basis des konkreten Vorhabens zu erbringen. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden.</p> <p>Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>9. Es gibt eine negative Beeinflussung auf die Umwelt und das Ortsbild, da eine erhebliche weitere Grünfläche versiegelt wird. Dies gilt auch für den Eichenbestand und die Wallhecke.</p> <p>10. Hinsichtlich der Öffnungszeiten und der Nachtanlieferung wird hinterfragt, ob dies auch eingehalten wird. In der Vergangenheit gab es durchaus andere Erfahrungen. Die Öffnungszeiten werden später auf 21.00 Uhr ausgedehnt. Die Fahrzeuge zur Anlieferung sind nachts schon jetzt willkürlich vorgefahren und haben Lärm verursacht. Es ist mit erheblicher weiterer Pkw-Nutzung auch in der Nachtzeit zu rechnen. Dies gilt auch für die Anlieferung an Sonn- und Feiertagen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B 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, sodass 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.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die südwestlich gelegene Eiche als zu erhalten festgesetzt. Da die Anlieferung in diesem Abschnitt des Plangebietes geplant ist, kann die Eiche bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63. B nicht festgesetzt werden. Anstelle dessen wird die Eiche im südöstlichen Plangebiet mit einem Pflanzgebot versehen.</p> <p>Die Wallhecke wird im Bestand übernommen.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Der Bebauungsplan sichert aber kein konkretes Vorhaben ab. Daher kann es zu Abweichungen zwischen den Aussagen der Schallimmissionsprognose und dem realisierten Vorhaben kommen. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Ggf. sind Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen. An diese hat sich der Vorhabenträger zu halten.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	<p>11. Bereits jetzt gibt es eine „nächtliches Treiben und Vandalismus“. Hier ist mit weiteren zusätzlichen Aktivitäten zu rechnen, insbesondere durch quietschende Autoreifen und anderes, was bisher schon zu mehrmaligen Polizeieinsätzen geführt hat. Es muss vermieden werden, dass sich das Gelände (weiter) zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt.</p> <p>12. Als Zwischenergebnis weisen die Einwender darauf hin, dass sie derzeit nur Nachteile in Bezug auf weiteren Lärm und unangenehme Gerüche haben. Insbesondere in den Nachtzeiten und Sonn- und Feiertagen ist damit zu rechnen, dass die „auf dem Papier“ stehenden Angaben nicht eingehalten werden. Die Angaben des Lärmgutachtens stehen in keinem Verhältnis zur Realität. Das Gutachten des Einzelkonzeptes scheint den Einwendern so ausgerichtet zu sein, dass</p> <p>a) ein einzelner Investor bestmöglich seine noch nicht wirtschaftlich genutzte Fläche anlegen kann und</p> <p>b) die Gemeinde Rastede den Wunsch des Investors ohne Erwägungen von alternativen Lösungen und ohne aktive Einbindung der angrenzenden Anwohner unterstützt.</p> <p>Wir bitten höflich um Zusendung einer Eingangsbestätigung dieser Einwendungen.</p> <p>Anlage: Vollmacht</p> <p>Anlage: Eigentumsnachweis</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Einwände sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Fragen des Vollzugs.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten siehe vorstehend. Die Gutachten wurden von renommierten Gutachtern erstellt. Für die Gemeinde liegt kein Grund vor, an den gutachterlichen Ergebnissen zu zweifeln.</p> <p>Alternativen bieten sich insofern nicht an, als dass der Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek richtig verortet ist. Die Bürger haben die Möglichkeit im Zuge der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ihre Anregungen vorzubringen.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3		
4	<p>Einwender 4 Weserstraße X 26180 Rastede 26.06.2019</p>	<p>Ich nehme Bezug auf den Bericht in der „Rasteder Rundschau Edeka - Markt in Wahnbek. Es geht voran, vom 20 Juni 2019". Na endlich, dachte ich in, in Wahnbek tut sich was.</p> <p>Doch je weiter ich den Bericht las, desto wütender wurde ich. Dort stand etwas von „Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans, Sondergebiet, private Grünflächen mit Pflanzbindung. Rückschnitt ., 2,8 m hohe Schutzwände(Schallschutz) usw.</p> <p>Das gipfelte in der Aussage... ."dann muss eine Eiche gefällt werden"</p> <p>Zu den Eichenbäumen.</p> <p>Eiche links vom Wartehäuschen ca. 250 Jahre alt(von mir geschätzt)</p> <p>„Eiche rechts „ „, 200 Jahre alt (von mir geschätzt)</p> <p>Auf dem gleichen Gelände stehen 2 Spitzahornbäume mit zusammen ca. 50 Jahren (von mir geschätzt)</p> <p>Wie abgebrüht muss man eigentlich sein, damit man im Bauausschuss einer solchen Fällaktion zustimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Pflanzbindung einer Eiche entfällt. Anstelle dessen wird eine Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes mit einer Pflanzbindung versehen.</p> <p>Ein Verzicht auf die Eiche ist erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen.</p>



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 4	Ich hoffe, dass die Aktion noch einmal dringend überdacht wird, und eine andere Lösung gefunden wird.	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B "Ortszentrum Wahnbek", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westerstede, den (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

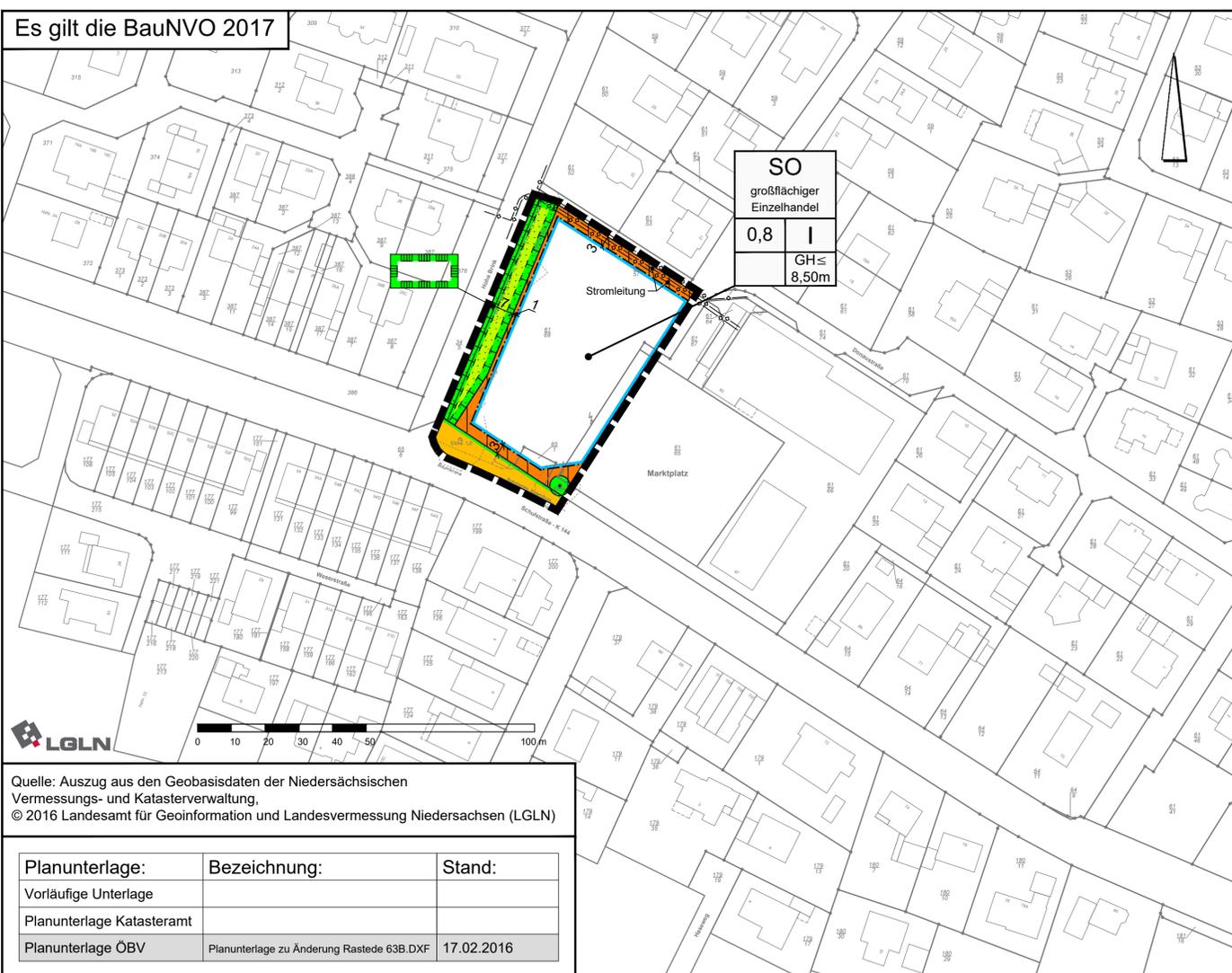
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage zu Änderung Rastede 63B.DXF	17.02.2016

Textliche Festsetzungen

- SO „Großflächiger Einzelhandel“**
Das SO „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckereikonzessionär.
Zulässig sind:
 - ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, zuzügl 165 m² Grundfläche für einen Bäckereikonzessionär (exclusive Außensitzplätze), soweit dieser 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.

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Rasterder Liste:

Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9)
Foto und Zubehör	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel) Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	Augenoptiker (WZ 47.78.1) Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepack (WZ 47.72.2)
Sanitätswaren	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)

- Versiegelung**
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.
- Stellplätze**
In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- Gebäudehöhe**
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.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
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.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

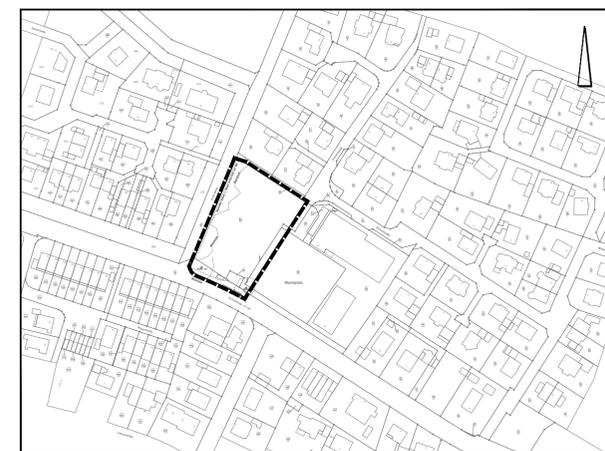
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,5m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 zu erhaltender Baum
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**
 unterirdische Leitung (Nachrichtliche Übernahme)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B "Ortszentrum Wahnbek"



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

April 2020

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Begründung

Entwurf

April 2020

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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	9
4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	10
4.1 Ergebnisse dereteiligungsverfahren	10
4.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	10
4.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	13
4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	15
4.1.3 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15
4.2 Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	15
4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen	17
4.4 Ergebnisse des Umweltberichts	19
4.5 Belange des Verkehrs	20
4.6 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen	20
4.7 Belange der Archäologischen Denkmalpflege	21
5. INHALTE DER 4. ÄNDERUNG	21
5.1 Art der baulichen Nutzung	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Grünplanerische Festsetzungen	23
5.4 Stellplätze	23
6. ERGÄNZENDE ANGABEN	23
6.1 Flächenbilanz	23
6.2 Daten zum Verfahrensablauf	23
TEIL II: UMWELTBERICHT	25
1. EINLEITUNG	25
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	25
1.2 Ziele des Umweltschutzes	26
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	30
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet	32
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände	32
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	33
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	33

2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
2.1.2	Fläche und Boden	34
2.1.3	Wasser	34
2.1.4	Klima und Luft	35
2.1.5	Landschaft	35
2.1.6	Mensch	36
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.1.8	Wechselwirkungen	36
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	37
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	37
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	37
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	38
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	38
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	38
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	39
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen	39
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	39
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	39
2.4.1	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	40
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	41
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	42
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	42
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	42
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	44

Anlagen:

Biotoptypenplan

CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019

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/ Bäckerei 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 1.200 qm erweitert werden. Der Backshop/ Bäckerei beabsichtigt eine Vergrößerung seiner Grundfläche auf 165 qm (Verkaufsfläche maximal 140 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) 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 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 Bäume 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. Östlich angrenzend befindet sich der Marktplatz/ Stellplatzflächen der bereits ansässigen Einzelhandelseinrichtungen. 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.“

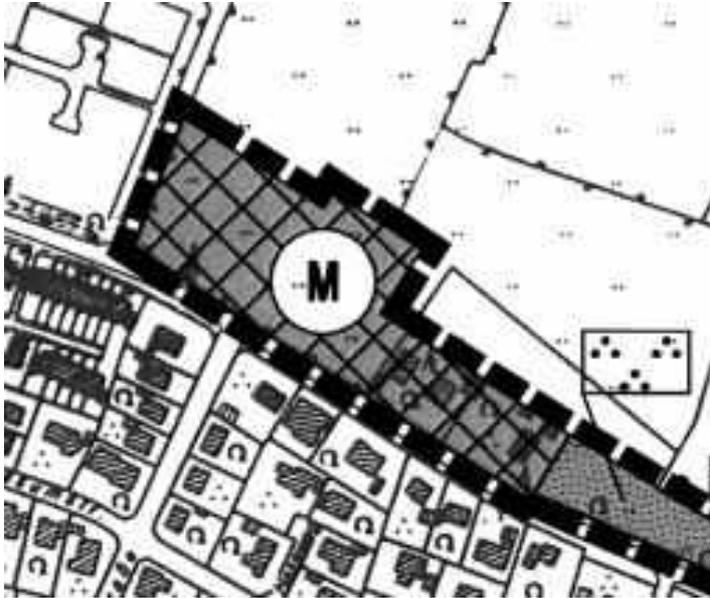
• Regionale Raumordnung

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. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ vor. Die 4. Änderung bezieht sich auf den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 B.

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 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. 63 B wurde ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die öffentliche Verkehrsfläche um wenige Meter in Richtung Westen verschoben und eine Eingrünung des Mischgebietes festgesetzt. Die 1. Änderung wird am südwestlichen Rand im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche tangiert.

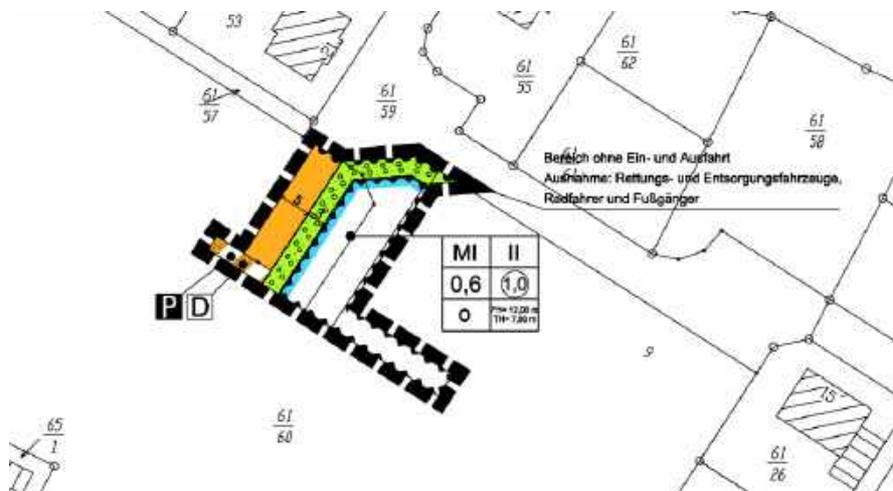


Abb.: Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B

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. 63 B „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 1.200 qm erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit 375 qm. Der Backwarenkonzessionär plant eine Vergrößerung seiner Grundfläche von 35 qm auf 165 qm (Verkaufsfläche maximal 140 qm). 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.

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 und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek. Dem Ortsteil Wahnbek ist regionalplanerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sowie die benachbarten Nutzungen stehen insgesamt 111 Pkw-Stellplätze östlich des Plangebietes zur Verfügung. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Die Anlieferung erfolgt von der Schulstraße aus. Dazu ist die Fällung einer Eiche erforderlich, die Pflanzbindung für diese Eiche entfällt entsprechend. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand wird anstelle dessen mit Pflanzbindung versehen.

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.

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/ Bäckerei .

Die notwendigen Stellplätze sind bereits östlich des Änderungsbereichs vorhanden. Sie sind planungsrechtlich bereits abgesichert und werden über die Schulstraße erschlossen.

Außerdem wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Prognose wurde in die Planunterlagen eingearbeitet.

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. Die am westlichen Rand vorhandenen Gehölzstrukturen werden (Wallhecke) gesichert.

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 Platzsituation wird durch den Neubau eingefasst und ist daher auch städtebaulich sinnvoll. 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 langfristig 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 jedoch nicht über örtliche Bauvorschriften, sondern über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern. Die vorhandenen Stellplätze liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind daher nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Das gilt auch für eine Neugestaltung des Markplatzes.

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 Geräusentwicklungen 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. Diese Wand befindet sich östlich außerhalb des Plangebietes.

Für den Lebensmittelmarkt wurde in der Schallimmissionsprognose als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich eine Außeneinheit eines Kältesystems an der nördlichen Gebäudeecke im Bereich des Technikraumes berücksichtigt. Für die Bäckerei wurden eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage in Ansatz gebracht. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. 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. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Plangebietes. 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 Anlage von Parkplätzen im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes (rückwärtig des derzeitigen Marktes) ist aufgrund des aktuell dort rechtskräftigen Bebauungsplans 63 B nicht zulässig, da dieser Bereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Eine Änderung des Bebauungsplans ist für diesen Bereich aktuell nicht vorgesehen, zumal dieser Grundstücksteil als "unversiegelte" Fläche für die Einhaltung der GRZ herangezogen wird.

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 Be-

reich 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 langfristig 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 substantziellen 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 westli-

chen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Die Gehölzbestände am westlichen Rand werden 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.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B 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.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die südwestlich gelegene Eiche als zu erhalten festgesetzt. Da die Anlieferung in diesem Abschnitt des Plangebietes geplant ist, kann die Eiche bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63. B nicht festgesetzt werden. Anstelle dessen wird die Eiche im südöstlichen Plangebiet mit einem Pflanzgebot versehen.

Die Wallhecke wird im Bestand übernommen.

- Bürger kritisieren das Fällen einer Eiche.

Die Pflanzbindung einer Eiche entfällt. Anstelle dessen wird eine Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes mit einer Pflanzbindung versehen. Ein Verzicht auf die Eiche ist erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen.

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 Schallimmiss-

sionsprognose nicht erkennen, welche Art von LKW für die Anlieferungen berücksichtigt worden sind. Weitere Ergänzungen zum Schallgutachten 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 in Tabelle 22, Tabelle 25, Tabelle 26, Tabelle 27, Tabelle 28 und Tabelle 29 dargestellten Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose enthalten.

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. Die in der Schallimmissionsprognose auf S. 18 im Absatz Nr. 2 genannte Einwirkdauer von 15 Min. bezieht sich auf den Betrieb eines Lkw-eigenen Kühlaggregates im Rahmen einer Anlieferung. Hier ist nicht die Dauer einer Anlieferung gemeint.

Den weiteren Anregungen zur Ergänzung im Schallgutachten wurde nachgekommen.

- 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.

Den Anregungen 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 Gestaltung wird zur Entwurfsfassung verzichtet. Die Gemeinde Rastede sichert die äußere Gestaltung des Gebäudes über einen städtebaulichen Vertrag ab. Dieses Instrument bietet der Gemeinde mehr Möglichkeiten. Eine weitere Abwägung war daher entbehrlich.

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

Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b 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 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. 63 b 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 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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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 1.200 qm Verkaufsfläche betrachtet. Auch die Verlagerung und Erweiterung des Bäckereikonzessionärs (von 35 qm auf dann 140 qm Verkaufsfläche inkl. Sitz-/Gastrobereich innen) 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 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

¹ CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

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 Fachmarktzentums 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 – innerhalb Rastedes wie auch im Umland – 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. 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.
- Fazit Einzelhandelskonzept: Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes Rastede. Es ist verträglich und 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:
 - Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des faktischen zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Wahnbek in einer siedlungsstrukturell voll integrierten Lage. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.
 - Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot. Knapp 72 % der sortimentsbezogenen Gesamtumsätze wie auch des Gesamtumsatzes generieren sich aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des GZ Wahnbek.
 - Der Planvorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich. Im Rasteder Vergleich liegt für den Standort eine gute ÖPNV-Anbindung vor. Das Integrationsgebot wird hiermit erfüllt.
 - Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der vorgesehenen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.
 - Das untersuchte Vorhaben entspricht dem Beeinträchtungsverbot.

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 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 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 Bäckerei betrachtet. Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes mit Bäckereifiliale sowie die benachbarten Nutzungen sollen insgesamt 111 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 8 Anlieferungen in Ansatz gebracht, davon 3 zwischen 6:00 und 7:00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen haben die Gutachter 2 Lieferverkehre für die Bäckereifiliale angesetzt.

Die Gutachter haben als Schallemitenten 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 die Außeneinheit eines Kältesystems und für die Bäckerei eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage berücksichtigt.

Für den Bereich des derzeitigen Marktes und des Sonderpostenmarktes und der Bank 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

² Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019

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

Am Immissionsort 13 wurden tags Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt, die im Wesentlichen auf die Warenanlieferungen zurückzuführen sind. Nachts wurden an den Immissionsorten 11 bis 14 Überschreitungen festgestellt, die im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per LKW vor 6 Uhr entstehen. Die Gutachter haben daher eine Schallschutzwand in einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferzone vorgeschlagen. Die Lkw-Anlieferungen dürften nicht nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifiliale dürfe nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen müsse.

Die Gutachter sind – unter Berücksichtigung der zuvor genannten Schallminderungsmaßnahmen – zu dem Ergebnis gekommen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten oder eingehalten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 63B.

Betrieb an Feiertagen

Der Betrieb der Bäckerei an Sonn- und Feiertagen von 8 Uhr bis 12 Uhr wurde ebenfalls gutachterlich untersucht. Unter Berücksichtigung der o.g. Schallminderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschritten oder eingehalten.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen erwarten die Schallgutachter weder für den Betrieb an Werktagen noch für den Betrieb an Feiertagen einen Immissionskonflikt.

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.

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 Artenschutz 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“.

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 3.717 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. 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 **799 Werteinheiten** verdeutlicht. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen.

Natura 2000 Verträglichkeit

Im Plangebiet und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Funchsbüsche, Ipweger 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 als Bestand übernommen, daher werden die Schutzziele und Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.

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

Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sowie die benachbarten Nutzungen stehen insgesamt 111 Pkw-Stellplätze östlich des Plangebietes zur Verfügung. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die bestehende Situation soll nicht verändert werden.

Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen

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

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 (1995): Landschaftsrahmenplan.

⁶ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

⁷ s. Umweltbericht

Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b 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 mit Bäckereikonzessionär.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche, zuzügl 165 m² Grundfläche für einen Bäckereikonzessionär (exclusive Außensitzplätze), soweit dieser 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.

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 Nachweis 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 nachrichtlich dargestellt (Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes) 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.

5.4 Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Stellplätze nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3.717 m²
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	2.997 m ²
Private Grünfläche	471 m ²
Verkehrsfläche	249 m ²

6.2 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 (in der Fassung vom 03. November 2017).

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/ Bäckerei. 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 3.717 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 einer Anpflanzfläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün (mit Wallhecke), ein Dorfplatz und eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gasreglerstation“ festsetzt.

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

Gesamtfläche des Plangebietes	3.717 m²
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“	2.997 m ²
Private Grünfläche	471 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. Bei dem Schallschutzgutachten wurde das skizzierte Vorhaben als Grundlage für die Emissionsberechnung verwendet. Zurückzuführen auf die Warenanlieferung wurde tagsüber an 13 Immissionsorten die Überschreitung von Immissionsrichtwerten festgestellt. Nachts wurde an vier Immissionsorten Überschreitungen festgestellt, die im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per LKW vor 6 Uhr entstehen. Die Gutachter haben eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Die LKW-Anlieferungen dürfen nicht nachts zwischen 22:00 und 6 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifiliale dürfen</p>

⁸ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019

	<p>nachts vor 6 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung, vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung, erfolgen müsse. 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 Feiertagen, unterschritten oder eingehalten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 63B.</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 <i>Funchsbüsche, Ipweger Büsche</i> (2715-332) befindet sich rund 1,6 km nordöstlich des Plangebietes.⁹</p> <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 notwen-</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</p>

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

<p><i>digen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>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.</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 gesichert.</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>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Im Plangebiet befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird als Bestand übernommen, daher werden die Schutzziele und Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet <i>Kulturlandschaft an der Wahnbäke</i> befindet sich rund 500 m südlich.¹⁰ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	

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

<p>Ziele des speziellen Artenschutzes</p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>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. Zurückzuführen auf die Warenanlieferung wurde tagsüber an 13 Immissionsorten die Überschreitung von Immissionsrichtwerten festgestellt. Nachts wurde an vier Immissionsorten Überschreitungen festgestellt, die im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per LKW vor 6 Uhr entstehen. Die Gutachter haben eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Die LKW-Anlieferungen dürfen nicht nachts zwischen 22:00 und 6 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifiliale dürfen nachts vor 6 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung, vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen müsse. 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 Feiertagen unterschritten oder eingehalten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 63B.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen,</i></p>	<p>Es entstehen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens. Die Beeinträchtigungen müssen</p>

¹¹ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019

<p><i>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]</i></p>	<p>nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen. Für das Plangebiet liegt bereits durch den Bebauungsplan N. 63 b 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.</p>
<p>kommunale Landschaftsplanung</p>	
<p>Im Landschaftsrahmenplan¹² und im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede¹³ sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet angegeben.</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.

¹² Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

¹³ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

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.

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,*
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.*

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.

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.

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 muss gegebenenfalls ein Baum gefällt werden. Vor der Fällung sollte eine Überprüfung auf Vorkommen durchgeführt werden. Da die Wallhecke und somit der Großteil der Bäume nicht betroffen ist, kann von Ausweichmöglichkeiten ausgegangen werden. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang bestehen.

Fazit

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.

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.

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. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1,0 m und eine weitere Eiche (HEA) an der Verkehrsfläche (OVS), an der sich auch eine Bushaltestelle befindet. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Parkplatzes (OVP).

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

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“.

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.

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.¹⁸

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.¹⁹

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.²⁰

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.²¹

¹⁸ NIBIS® Kartenserver: Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)

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

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

²¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: November 2018)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²² Ein Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland wird das Plangebiet 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. Es ist ein hoher Staubanteil vorhanden und die Gehölzstrukturen haben eine sehr geringe Filterwirkung.²³ Die jährliche Durchschnittstemperatur wird mit 9 °C angegeben und der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt rund 780 mm.²⁴

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im 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.

²² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten - Hydrologie (Zugriff: November 2018)

²³ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

²⁴ 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. In der Umgebung des Plangebietes sind neben der Wohnnutzung 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 Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- 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, eines Einzelbaumes und einer Verkehrsfläche.

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 Straßengeleitgrün) wird bei der Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche und Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Wallhecke bleibt somit erhalten. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Einzelbaum wird überplant. Es wird jedoch ein Einzelbaum im Südosten des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes bleiben die wertgebenden Gehölze somit überwiegend erhalten. Durch die 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. 68 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 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. 63 b 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 klimarelevante Wallhecke und ein Einzelbaum werden als zu erhalten festgesetzt. Es entstehen daher 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 festgesetzt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht ersichtlich.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Supermarktes und die Vergrößerung eines Backshops/ Bäckerei ermöglicht. Für die Planung liegt eine Verträglichkeitsstudie²⁵ 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 Schallgutachten²⁶ untersucht und ausgewertet. Bei dem Schallschutzgutachten wurde das skizzierte Vorhaben als Grundlage für die Emissionsberechnung verwendet. Zurückzuführen auf die Warenanlieferung wurde tagsüber an 13 Immissionsorten die Überschreitung von Immissionsrichtwerten festgestellt. Nachts wurde an vier Immissionsorten Überschreitungen festgestellt, die im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per LKW vor 6 Uhr entstehen. Die Gutachter haben eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Die LKW-Anlieferungen dürfen nicht nachts zwischen 22:00 und 6 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifiliale dürfen nachts vor 6 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung, vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen müsse. 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 Feiertagen, unterschritten oder eingehalten werden. Das gilt auch bei Berücksichtigung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 63B.

²⁵ CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

²⁶ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019

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.

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 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.
- 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.

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 sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere 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 dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Wallhecke sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialab-lagerungen (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.

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 Städtetages²⁷ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

²⁷ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Bestand - Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63B

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
öffentliche Grünfläche	475	4	1.900
Mischgebiet	2.340		
versiegelt (80%)	1.872	0	0
unversiegelt (20%) z.B. GRT	468	1	468
Anpflanzfläche im Mischgebiet	75	3	225
Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Gasreglerstation	62	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Dorfplatz	215	0	0
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: Radweg und Bushaltestelle	350	0	0
Einzelbaum	200	4	800
Summe	3.717		3.393

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

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel	2.997		
versiegelt (95 %)	2.847	0	0
unversiegelt (5 %) z.B. GRT	150	1	150
Private Grünfläche	471	4	1.884
öffentliche Straßenverkehrsfläche	249	0	0
Einzelbaum	140	4	560
Summe	3.717		2.594

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden durch das Bilanzierungsdefizit von **799 Werteinheiten** verdeutlicht.

Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen.

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)²⁸ im November 2018.
- 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 Städtetags²⁹.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers³⁰, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz³¹, des Landschaftsrahmenplans³² sowie des Landschaftsplans³³ ausgewertet.
- Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde die *Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede*³⁴ ausgewertet.
- Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahe Versorgung wurde das *Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek*³⁵ 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).

-
- ²⁸ Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz, Stand Juli 2016
- ²⁹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- ³⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- ³¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Umweltkartenserver.
- ³² Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.
- ³³ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede
- ³⁴ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 30.08.2019
- ³⁵ CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 11.06.2018

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.
- 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/ Bäckerei. 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 als Bestand übernommen, daher werden die Schutzziele und Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Kulturlandschaft an der Wahnbäke* befindet sich rund 500 m südlich.³⁶ 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, einem Einzelbaum, einem Teilbereich eines Parkplatzes und einer Verkehrsfläche. In der Umgebung

³⁶ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

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 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 **799 Werteinheiten** verdeutlicht. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 30.08.2019
- 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
- Landkreis Ammerland (1995): 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, 08.11.2018

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.
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 überwiegend erhalten.

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	
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.
h) Erhaltung der bestmöglichen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.

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	
Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden													
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.

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2020/122

freigegeben am **24.08.2020**

Stab

Sachbearbeiter/in: Henkel, Günther

Datum: 10.08.2020

Veränderung von Vergabekriterien für die Reihenhausbauung in Wohnbaugebieten

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	07.09.2020	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	06.10.2020	Verwaltungsausschuss
Ö	06.10.2020	Rat

Beschlussvorschlag:

Bei der Vergabe von Reihenhausgrundstücken an Bauherrengemeinschaften sind die Vergaberichtlinien der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken sowie das ergänzende Kriterium „Vorherige Gewährung von Grundeigentum für Wohnzwecke durch die Gemeinde“ nicht zu berücksichtigen, wenn wenigstens 60 % der Reihenhausgrundstücke eines Baukomplexes diese Kriterien erfüllen.

Sach- und Rechtslage:

Mit Beschluss vom 05.11.2019 (vgl. Vorlage 2019/217 und Niederschrift über die Sitzung des Rates) war festgelegt worden, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Vergabe für Mehrfamilienhäuser bei Reihenhausgrundstücken durchgeführt werden soll.

Dabei war festgelegt worden, dass Bauherrengemeinschaften zu mindestens 30 % berücksichtigt werden und bei ihnen die Vergabekriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Anwendung kommen sollen.

Zwischenzeitlich, jedoch noch vor der Corona-Krise, ist ein Aufruf an interessierte Bauherrengemeinschaften erfolgt, wobei sich anhand der insgesamt vorliegenden Bewerber (15) gezeigt hat, dass das Interesse eher verhalten ist. Dennoch wäre eine Vergabe zumindest von Teilbereichen durchaus möglich.

Als problematisch erweist sich jedoch, dass zum einen nicht sämtliche Bewerber für einen Reihenhauskomplex in vollständigem Umfang die Vergabekriterien erfüllen.

Zum anderen, vermutlich durch ein Redaktionsversehen begründet, weisen die Vergabekriterien nicht (mehr) das Merkmal auf, dass dann die Vergabe nicht möglich ist, wenn der / die Bewerber*in bereits zu einem früheren Zeitpunkt ein Grundstück von der Gemeinde erhalten hat. Aus der Diskussion insgesamt war für die Verwaltung jedoch nicht zu entnehmen, dass dieses Kriterium keine Anwendung mehr finden sollte.

Bei Anwendung dieser Regelungen ergeben sich Vergabeprobleme. Innerhalb zweier Bauherrengemeinschaften beziehungsweise Interessierten findet sich die Situation, dass potenzielle Käufer eines Reihenhauses vorhanden sind, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits ein Wohnhausgrundstück von der Gemeinde erhalten haben. Die Beweggründe für die Beteiligung an der jetzigen Bauherrengemeinschaft sind unterschiedlich; der Verkauf des früheren Hausgrundstückes war durch Trennung begründet beziehungsweise das Alter der Interessenten begründete den Wunsch, nochmals neu, dafür aber deutlich kleiner zu bauen. Folglich würde keine Möglichkeit bestehen, diese Interessenten bei der Vergabe eines (Teil-) Grundstücks zu berücksichtigen.

Auch für zukünftige Interessenten kann in ihrer Gesamtheit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Teilbereich eines / einer Interessenten/-in nicht den Vergabekriterien entspricht. Dies würde dazu führen müssen, dass mindestens dieser Teilbereich des Baukomplexes und damit womöglich die Bauherrengemeinschaft insgesamt unberücksichtigt bleiben müsste. Zwar könnte man einwenden, dass sich dann der Teil der Bauherrengemeinschaft, der die Bedingungen erfüllt, einen zusätzlichen Teil „suchen müsste / bzw. könnte“.

Allerdings gilt bei Bauherrengemeinschaften, dass diese nicht nach dem Prinzip des Zufalls entstehen, sondern typischerweise durch Bekanntschaften / Freundschaften vorgeprägt sind und aus dieser Gemeinschaftssituation heraus der Wunsch nach der Realisierung eines solchen Bauvorhabens entsteht. Auch wenn zu einem späteren Zeitpunkt natürlich die Möglichkeit bestehen könnte, dass durch Wegzug, Tod oder Verkauf ein Wechsel in der Gemeinschaft eintritt, ist doch mindestens zum Zeitpunkt des Baubeginns die Gemeinschaft häufig ausschlaggebender Faktor. Dies gilt insbesondere bei der Gründung einer Bauherrengemeinschaft, wo im Sinne des Wortes gefordert werden müsste, dass man sich zwar eines Bauträgers bedient, allerdings ausschließlich als ausführendes und nicht als vorbereitendes Organ der Bautätigkeit. Folglich wird auch die Bauherrengemeinschaft gefordert, sich bei Planung, Finanzierung und Baubetreuung in besonderer Weise zu engagieren.

Wenn nun durch Anwendung der genannten Regularien ein Teil der Interessengemeinschaft ausscheiden muss, ist damit möglicherweise das gesamte Vorhaben infrage gestellt. Dies führt aus Sicht der Verwaltung auch deshalb zu einem unbefriedigenden Ergebnis, weil diese Verfahrensweise ausschließlich bei Bauherrengemeinschaften zur Anwendung käme, die aus der Beschlussituation heraus eher besonders gefördert werden sollten. Bei den Bauträgern nämlich werden unter Berücksichtigung der Vorlage 2019/022 „lediglich“ die Vergabekriterien für die Grundstücke im Bereich „Feldrosenweg“ angelegt. Dies aber könnte bei entsprechend geringer Beteiligung durchaus dazu führen, dass im weiteren Verlauf der Umsetzung Grundstücksbereiche an Personen vergeben werden, die die Kriterien, gegebenenfalls teilweise, ebenfalls nicht erfüllen.

Die Verwaltung spricht sich deshalb dafür aus, bei der Bewertung der Vergabe von Grundstücken an Bauherrengemeinschaften dann von den Kriterien durch die Gemeinde abzusehen, wenn diese bei wenigstens 60 % der Mitglieder der Bauherrengemeinschaft, also künftiger Eigentümer, gegeben sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 - Vergabekriterien



Richtlinie

der Gemeinde Rastede über die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken

(Grundstücksvergaberichtlinie)

1. Anwendungsbereich

Innerhalb der von der Gemeinde Rastede ausgewiesenen Wohnbaugebiete werden 55 % der Grundstücke an Bewerber/innen mit Kindern vergeben und 35 % an Bewerber/innen ohne Kinder. Die restlichen 10 % der Grundstücke werden für den Geschosswohnungsbau, insbesondere Mietwohnungen, oder soziale Einrichtungen vorgehalten.

Diese Richtlinie gilt für den Erwerb von (Teil-)Grundstücken von der Gemeinde Rastede durch die Bewerbergruppen mit und ohne Kinder für die Eigennutzung (Selbstbezug).

Die Vergabekriterien für die Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, werden jeweils separat durch den Rat der Gemeinde Rastede beschlossen.

2. Begriffsdefinitionen

- **Bewerber/innen**
Volljährige, geschäftsfähige Personen, die sich auf ein Grundstück bewerben.
- **Familienmitglieder**
Sämtliche Mitglieder der Familie bis zum zweiten Grad der Verwandtschaft (Bewerber/innen, Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern und Geschwister)

3. Kriterien

Bei der Vergabe der Grundstücke gelten die folgenden Hauptkriterien:

Kinder

Berücksichtigt werden Kinder bis einschließlich 16 Jahren, die dauerhaft im Haushalt leben. Für das erste Kind gibt es 9 Punkte, für das zweite 6, für das dritte 3 und für jedes weitere Kind 1,5 Punkte.

Arbeitsort Rastede

Sofern mindestens ein/e Bewerber/in ihren/seinen Arbeitsort in der Gemeinde Rastede hat, erhält das Bewerberpaar pauschal 4,5 Punkte. Der Nachweis des Arbeitsplatzes ist durch Arbeitsverträge, eine Bestätigung des Arbeitgebers und/oder Gehaltsabrechnungen nachzuweisen.

Sofern mindestens ein/e Bewerber/in einer selbstständigen Tätigkeit innerhalb der Gemeinde nachgeht, erhält das Bewerberpaar pauschal 4,5 Punkte. Der Nachweis der Selbstständigkeit ist durch Gewerbeanmeldungen und Einkommensnachweise (z.B. Steuerbescheid) zu erbringen.

Für den Arbeitsort werden pro Bewerbung maximal 4,5 Punkte vergeben.

Wohnort Rastede

Bewerber/innen die ihren Hauptwohnsitz bereits in der Gemeinde Rastede haben oder in der Vergangenheit hatten, erhalten 3 Punkte je Bewerber/in, maximal 6 Punkte je Bewerbung.

Behinderung und gesundheitliche Beeinträchtigung

Für Familienmitglieder, die am Stichtag (Tag der Bewerbung) im gemeinsamen Haushalt leben, im zukünftigen Haushalt ihren Hauptwohnsitz haben werden und die eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen, werden max. 3 Punkte vergeben:

- Schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertengesetzbuches IX) mit einem Grad von 70 oder mehr.
- Pflegebedürftige Familienmitglieder (im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes) bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3.

Zum Nachweis der Schwerbehinderung bzw. der Pflegebedürftigkeit sind der Schwerbehindertenausweis bzw. der Bescheid der Pflegekasse vorzulegen.

Sollten aufgrund der erreichten Punktzahl (Punktgleichheit) mehr Bewerber/innen einen Anspruch auf ein Grundstück haben, als tatsächlich zur Verfügung stehen, wird folgendes Nebenkriterium herangezogen:

Wohneigentum

Diejenigen Bewerber/innen, die bisher kein Wohneigentum in der Gemeinde Rastede haben, erhalten jeweils 3 Punkte.

Sofern weiterhin Punktgleichheit herrscht, entscheidet das Los.

Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks besteht nicht.

4. In Kraft treten

Diese Richtlinie tritt am 05.11.2019 in Kraft



Krause
Bürgermeister