

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 21.11.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 10.11.2022

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
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 26.09.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2022/184
- TOP 6 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2022/186
- TOP 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21 - An der Brücke
Vorlage: 2022/196
- TOP 8 Anfragen und Hinweise
- TOP 9 Einwohnerfragestunde
- TOP 10 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause, Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/184

freigegeben am **03.11.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 28.10.2022

79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.11.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Verbesserung der Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek ist eine Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen EDEKA-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsumgestaltung 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. Der neue Markt soll künftig eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² zuzüglich Flächen für eine Bäckerei aufweisen. Da es sich aufgrund der Größe um einen sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ handelt, ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ erforderlich.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Baugrundstück als gemischte Baufläche dar, sodass die 79. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen ist, um das Projekt realisieren zu können.

Im September wurden die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend redaktionelle Hinweise vorgebracht.

Eine Bürgerin hat die grundsätzliche Notwendigkeit eines Neubaus und dessen Auswirkungen auf das Klima hinterfragt. Durch das Neubauvorhaben entstünden mehr Liefer- und Einkaufsverkehre im Ort, die Versiegelung würde steigen, zwei Einzelbäume sowie Wallheckenteile würden entfernt und ein vergleichsweise junges Gebäude auf dem Parkplatz abgerissen werden.

Aus gemeindlicher Sicht entsteht durch den Neubau im Ortszentrum von Wahnbek jedoch kein nennenswerter Mehrverkehr, der über den vom NP-Markt erzeugten Verkehr hinausgeht. Vielmehr ist zu erwarten, dass künftige Verkehre nach Rastede oder Oldenburg zu den dortigen Vollsortimentern entfallen, wenn statt des NP-Marktes ein EDEKA als Vollsortimenter in Wahnbek ansiedelt und somit eine wohrnähere Versorgung gegeben ist.

Für die Errichtung der Anlieferzone des Neubaus ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich. Der Verlust der Eichen wird in der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zudem sind Neupflanzungen im Bereich des künftigen Parkplatzes vorgesehen. Auch ohne die Durchführung der 79. Änderung des Flächennutzungsplans sind für das Baugrundstück bereits Baurechte (als Mischgebiet) vorhanden, sodass durch die jetzige Änderung keine vollständig neue Versiegelung ermöglicht wird.

Im Ergebnis wertet die Gemeinde daher die Stärkung des Nahversorgungsstandorts in der Ortsmitte von Wahnbek und die damit verbundene wohrnähe Versorgung höher als einen Verzicht zugunsten der Erhaltung der derzeitigen Freifläche, die als Scherrasen zudem keinen besonders hohen naturschutzfachlichen Wert hat, sowie der Einzelbäume, die im Randbereich des Vorhabens weichen müssen.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können. Auf die seinerzeitige Beratung dieser Stellungnahmen wird verwiesen (s. Vorlage 2022/098).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Feststellungsbeschluss gefasst werden kann.

Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 21.11.2022 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplans werden bereits für eine Mischbebauung vorgesehene Flächen überplant, die bisher tatsächlich noch unbebaut sind. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte u. a. durch die Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht



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 (in Kursivschrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (in Normalschrift)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<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>
	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ich verweise auf meine Stellungnahme zur im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B der Gemeinde Rastede.</p> <p>Der 79. Flächennutzungsplanänderung stehen keine raumordnerischen Bedenken entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B erfolgt in separater Synopse.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht weise ich darauf hin, dass die Wallheckenkompensation für 17,00 m beeinträchtigter Wallhecke nachzuweisen ist. Das Kompensationsdefizit von 1264 Werteinheiten soll im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto dieses Flächenpools zu übersenden.</p> <p>Hinsichtlich der Planzeichnung weise ich darauf hin, dass in der Präambel auf textliche Festsetzungen hingewiesen wird, die jedoch in der dortigen Darstellung nicht enthalten sind. Um entsprechende Korrektur wird gebeten.</p> <p>Die Vorlage für die Genehmigung bitte ich ebenfalls auf den aktuellen Stand zu bringen (Landkreis Ammerland) Die Landrätin, Im Auftrag).</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis zum Satzungsbeschluss eine aktualisierte Aufstellung übersenden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen, die Präambel wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
2	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 17.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</i></p> <p><i>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</i></p> <p><i>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden das Ergebnis der Abwägung und die entsprechenden Ablichtungen nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg</p> <p>04.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich an 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 Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</p> <p>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</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>Entsprechende Exemplare werden übersandt.</p>
3	<p>EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel</p> <p>03.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE NETZ GmbH</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 veraltetem 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>	
	<p>EWE NETZ GmbH Cloppenburg Str. 302 26133 Oldenburg 12.09.2022 nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</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. Ein Hinweis auf die Stromleitungen wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung EWE Netz GmbH</p>	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer 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 gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburg Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151- 74493155.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<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>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 25.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<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. 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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 26.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung.</i></p> <p><i>Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten.</i></p> <p><i>Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).</i></p> <p><i>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“.</i></p> <p><i>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).</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Festsetzungen in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung IHK</p>	<p>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Für das Verträglichkeitsgutachten gehen die Gutachter davon aus, dass keine konkreten Nachnutzungsoptionen für die Altimmobilie bestehen. Die Verlagerung des Ein-Euro-Ladens sei allerdings weiterhin im Gespräch (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 38).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p><i>Wir regen an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</i></p> <p><i>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Der Hinweis bezieht sich auf die parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung und wird in diesem Zuge abgewogen.</i></p>
	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 11.10.2022 nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Die Gemeinde Rastede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung eines im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters schaffen. Hierbei soll dieser in einen Lebensmittelvollsortimenter umgewandelt und dabei seine Verkaufsfläche von derzeit 825 m² um 475 m² auf dann 1.300 m² erhöht werden. Zudem soll die maximal zulässige Verkaufsfläche eines integrierten Backshops von heute 35 m² um 50 m² auf dann 85 m² erhöht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede definierten zentralen Versorgungsbereichs „NVZ Wahnbek“. Das vorgesehene Sondergebiet soll die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Zur Verträglichkeitsanalyse</p> <p>Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010- 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 - 7 D 96/14.NE).</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse wurde seit dem letzten Beteiligungsschritt im Jahr 2019 überarbeitet und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Dabei wurden allerdings die Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet nicht aktualisiert, sondern aus der damals vorliegenden Version der Analyse übernommen (vgl. Seite 13). Diese Daten sollten auf den aktuellen Stand gebracht und die darauf basierenden Berechnungen und Empfehlungen auf Ihre Gültigkeit hin überprüft werden.</p> <p>Laut OVG Niedersachsen müssen die Berechnungen einer Auswirkungsanalyse die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, RdNr. 34). Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Auswirkungen eines Planvorhabens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gutachter (CIMA) wurden um Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² auf zukünftig 1.300 m². Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wahnbek (Nahversorgungszentrum Wahnbek), wie er im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 11/2015) ausgewiesen ist.</p> <p>Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten wurde auf Basis bereits vorliegender Analysen (Zeitraum März bis Juni 2018) im Mai 2021 aufgrund geringfügiger Änderungen der Planinhalte (geplante Verkaufsflächengröße 1.300 m², vormals 1.200 m²) aktualisiert.</p> <p>Die verwendeten Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftangebot im Einzugsgebiet sind hinreichend aktuell, um eine adäquate Datengrundlage zur Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen und zur übrigen Prüfung vorliegen zu haben. Maßgebliche Faktoren, die zur einer veränderten Nachfragesituation führen würden, sind insbesondere maßgebliche Veränderungen in der Einwohnerzahl und maßgebliche Veränderungen im Kaufkraftniveau. In den letzten Jahren sind hier keine nennenswerten Veränderungen ersichtlich, die zu abweichenden Ergebnissen führen würden.</p> <p>Die Gutachter (CIMA) wurden im Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen:</p> <p>Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt und an die örtliche Nachfrage- und Angebotssituation angepasst.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Wir halten es für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, dass der in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter eine für diese Betriebsform durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. TradeDimensions und bulwiengesa haben eine durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten der angestrebten Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka in Deutschland im Jahr 2019 von 4.870 €/m²/Jahr ermittelt (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021 2022, S. 31).</p> <p>Die zukünftige Flächenproduktivität kann aufgrund projektspezifischer oder regionaler Faktoren anders einzuschätzen sein. Allerdings muss die Herleitung dieser abweichenden Flächenproduktivität die oben genannten Anforderungen erfüllen - also widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sein. Die CIMA geht für den Lebensmittelvollsortimenter von einer Flächenproduktivität von 4.130 €/m²/Jahr aus (vgl. S. 21). Der Gutachter gibt an, diesen Wert aus aktuellen Branchen- und Betriebstypenleistungskennziffern und den lokalen Begebenheiten herzuleiten (vgl. ebd.). Da lediglich die Datenbasis beschrieben wird, die methodische Vorgehensweise aber nicht dargestellt ist, ist die Verträglichkeitsanalyse an dieser Stelle nicht vollständig nachvollziehbar. Wir empfehlen deshalb entweder die methodische Herleitung der Flächenproduktivität nachvollziehbar darzustellen oder alternativ die oben genannte von TradeDimensions und bulwiengesa; ermittelte durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten dieser Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka zu verwenden (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021 2022, S. 31).</p>	<p>Aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation wird sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Marktes auf die Ortsteile Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor (vorrangig) sowie umliegende Siedlungsgebiete (nachrangig) beschränken. Innerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Grundzentrums Wahnbek ist ein Nachfragepotenzial im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren von rd. 8,6 Mio. € vorhanden, aus dem der Lebensmittelmarkt eine Bindung von 45 % erzielen kann. Darüber hinaus stammen weitere Umsatzanteile aus übrigen Siedlungsgebieten.</p> <p>Aufgrund übrigen Angebots (u.a. des Angebots an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) und des Standorts FMZ Stubbenweg mit Kaufland und Aldi im Oldenburger Stadtteil Etzhorn) sind darüberhinausgehende Umsätze eindeutig nicht zu erwarten. Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation.</p> <p>Da die Flächenproduktivität eines Marktes nicht proportional zu seiner Verkaufsflächengröße steigt, werden auf den neu hinzukommenden Verkaufsflächen nicht diejenigen Flächenleistungen erzielt, die bei kleineren Verkaufsflächengrößen erzielt werden. So ist auch die Heranziehung der Ausweisung bundesweiter durchschnittlicher Flächenproduktivitäten einzelner Anbieter, die zumeist auf geringeren durchschnittlichen Verkaufsflächen beruhen, nicht sach- und ortsgerecht. Die für die Prüfung der ökonomischen Wirkungsprognose im Gutachten dargelegten Flächenproduktivitäten des Planvorhabens stellen demnach eine vom Gesetzgeber geforderte, auf die örtlichen Gegebenheiten beruhende realistische Worst-Case-Annahme dar.</p> <p>Die Gutachter halten daher an ihrer im Gutachten getätigten Aussagen und Empfehlungen fest.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält die Entgegnung der CIMA für plausibel und schließt sich den Ausführungen an.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</p> <p>In unserer letzten Stellungnahme hatten wir angeregt, den Regelungen des aktuellen EEKs entsprechend, am Standort der Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann. Die Gemeinde Rastede ist dem bisher mit der Begründung nicht gefolgt, dass der Standort der Altimmoblie außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Planvorhabens läge. Über eine Änderung des betroffenen Bebauungsplanes werde entschieden, sobald ein entsprechendes Planungserfordernis zu erkennen sei. Derzeit wird das EEK der Gemeinde Rastede fortgeschrieben. Im Sinne einer vorausschauenden Einzelhandelsentwicklungsplanung empfehlen wir im Zuge der Fortschreibung die bisherige Empfehlung zum Umgang mit der Altimmoblie überprüfen zu lassen und diese dann ggf. zeitnah in Baurecht umzusetzen.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Wir regen weiterhin 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>Die Anregung bezieht sich auf die parallel aufgestellte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B.</p> <p>Der IHK wird das Ergebnis nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
7	<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 04.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</i></p> <p><i>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
	<p>Fortsetzung Gascade</p>	<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>	<p>Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen ergänzt. Die Gascade wird erneut im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB angesprochen.</p>								
<p>8</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>05.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="548 1305 1220 1372"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN16</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Gasleitungen haben sich nicht bestätigt. Gasleitungen liegen in den angrenzenden Straßen und Wegen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus								
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb								

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	<p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>	<p>Eine Erkundung der Baugrundverhältnisse erfolgt auf Ebene der Vorhabenplanung.</p> <p>Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet im Bergwerksfeld: Oldenburg Kohlenwasserstoffe. Davon ist die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teile angrenzender Gemeinden betroffen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Belange des Bergbaus stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte vor.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Vodafone	Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 04.10.2022 nach § 4 (2) BauGB	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die nachfolgende Umsetzungsebene. Gemäß dem der Stellungnahme beigefügtem Lageplan liegen die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB 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



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
-----	--	---------------	---

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:

1. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 31.08.2022
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftverkehrsbehörde – mit Schreiben vom 15.09.2022
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle OL-Nord mit Schreiben vom 26.09.2022
4. OOWV Brake mit Schreiben vom 23.09.2022
5. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.09.2022
6. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 09.09.2022
7. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 22.08.2022 + 05.09.2022
8. Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 02.09.2022
9. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 02.09.2022
10. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 01.09.2022
11. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022
12. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 30.08.2022
13. Haaren Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 Hainbuchenstr. X 26180 Rastede 03.06.2019</p> <p>nach § 3 (1) BauGB</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	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	 <p>Seitenansicht Edeka Metjendorf</p>  <p>Rückansicht Nebengebäude Edeka Metjendorf</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	 <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</p> <p>26.06.2019</p> <p>nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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(Schall-schutz) usw.</i></p> <p><i>Das gipfelte in der Aussage... „dann muss eine Eiche gefällt werden“</i></p> <p><i>Zu den Eichenbäumen.</i></p> <p><i>Eiche links vom Wartehäuschen ca. 250 Jahre alt(von mir geschätzt)</i></p> <p><i>„Eiche rechts „, „ 200 Jahre alt (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Auf dem gleichen Gelände stehen 2 Spitzahornbäume mit zusammen ca. 50 Jahren (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Wie abgebrüht muss man eigentlich sein, damit man im Bauausschuss einer solchen Fällaktion zustimmt.</i></p> <p><i>Ich hoffe, dass die Aktion noch einmal dringend überdacht wird, und eine andere Lösung gefunden wird.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Hinweis bezieht sich auf die parallel aufgestellte Bebauungsplanänderung und wird im Zuge der Bebauungsplanänderung abgewogen.</i></p>
3	<p>Einwender 3 Schulstraße X 26180 Rastede</p> <p>25.06.2019</p> <p>nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>Wir sind gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, und zwar aus folgenden Gründen:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Der damalige Bau des Marktes und der LzO sind nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung.</i></p> <p><i>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.</i></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 (Berufsverkehr, 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>Zur Entwurfsfassung wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann.</p> <p>Die Festsetzung auf Bebauungsplanebene 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>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p><i>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!</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
<p>4</p>	<p>Einwender 4 Weserstraße X 26180 Rastede-Wahn- bek 28.09.2022 nach § 3 (2) BauGB</p>	<p>In Bezug auf die Neubaupläne, betreffend des Supermarkts wünsche ich mir, dass möglichst gut abgewogen wird, welche Entscheidung die geringsten schädlichen Auswirkungen auf Umwelt und Klima haben wird.</p> <p>Der Sommer 2022 wird wohl jedem vor Augen geführt haben, dass unser Spielraum für negative Auswirkungen auf die Natur immer kleiner wird und dass wir nicht länger das Motto haben sollten "Lass uns wirtschaften, wie wir wollen, und die Natur passt sich an!", sondern das Motto "Unsere Wirtschaft, unsere Baupläne müssen verträglich und an die Natur angepasst sein."</p> <p>In zwei Artikeln der Rasteder Rundschau vom Juli 2022, welche auf zwei direkt aufeinanderfolgenden Seiten abgedruckt wurden, geht es um einen ZENTRALEN ASPEKT des neuen Projekts.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung stellt das Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses dar.</p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Scherrasenfläche im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. 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.</p> <p>Bei dem Neubauprojekt wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Lösung, klimaschonende und eine ökologische Ausrichtung gelegt. Auch wenn die einzelnen Maßnahmen über den Regelungsinhalt einer Flächennutzungsplanänderung hinausgehen, werden sie im Folgenden aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die komplette Dachfläche des Lebensmittelmarktes wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Mit den geplanten Photovoltaikmodulen kann der Eigenverbrauch zu ca. 90 % gedeckt werden - die vorgelagerte Dachfläche des Backshops wird begrünt - die Fassade wird zum großen Teil, insbesondere in östliche Richtung zum Parkplatz hin begrünt - es ist eine Wärmepumpe und eine Wärmerückgewinnung aus Kühlmöbeln sowie ein Heizsystem über Betonkernaktivierung vorgesehen - es ist eine erhöhte Dachdämmung zur Vermeidung einer Klimatisierung im Sommer geplant - es sollen Ökostrom und energiesparende LED-Technologie zum Einsatz kommen

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 4</p>	<p>Der erste Artikel aus der Rundschau beklagt die extremen Schwierigkeiten, die sich aus der zunehmenden Bodenversiegelung ergeben betreffend Starkregenereignisse usw. Der zweite Artikel lobt die Planungen für den neu angedachten EDEKA-Supermarkt mit circa 1300m² Grundfläche.</p> <p>Daraus ergibt sich die Frage nach den Folgen für den Wasserhaushalt. Es wurde beschrieben, dass unterirdische Zisternen die anfallenden Wassermengen aufnehmen sollen. - Ist dies so großzügig berechnet, dass diese Zisternen den Regen der häufiger werdenden Unwetter wirklich aufnehmen können oder muss befürchtet werden, dass die Nachbarn nicht nur mit mehr Lärm und Abgasen, sondern auch mit einem erhöhten Risiko für Überflutungen zu rechnen haben?</p> <p>Ich bin SEHR ZUFRIEDEN damit, dass Umwelt- und Klimaschutz bei dem neuen EDEKA-Markt so viel Beachtung finden, aber vielleicht könnte dies noch gesteigert werden? Die Bäckerei soll eine Dachbegrünung erhalten; wäre es möglich, die ganze Dachfläche zu begrünen und trotzdem Photovoltaik-Anlagen zu installieren?</p>	<p>Insgesamt soll ein klimaneutraler Markt mit maximal einer Spitzenlastabdeckung im Winter gebaut werden. Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen. Es sind auch E-Mobility-Stellplätze geplant.</p> <p>Im Bereich der geplanten Parkplatzfläche werden Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes vorgesehen. Außerdem sind Schließfächer für Helme etc. geplant. Damit wird der nicht motorisierte Verkehr gefördert.</p> <p>Die Wallhecke am westlichen Plangebietsrand wird weitgehend und eine Eiche südöstlich des geplanten Marktes erhalten. Damit kann das örtliche Stadtklima positiv beeinflusst werden. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes soll erhalten und folgegenutzt werden. Damit werden Ressourcen gespart. Die Baustoffe aus dem Abrissobjekt werden recycelt.</p> <p>Weitere Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>Für jede zusätzlich versiegelte Fläche innerhalb eines Entwässerungskonzeptes ist der hydraulische Nachweis zu erbringen, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird, bevor es in das bestehende Entwässerungsnetz gedrosselt eingeleitet wird. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Insofern sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht zu befürchten.</p> <p>Es werden bereits eine Vielzahl von Maßnahmen getroffen, die dem Umwelt- und Klimaschutz zugute kommen. Grundsätzlich ist eine Kombination von Dachbegrünung und aufgeständerten Photovoltaikanlagen machbar. Derzeit ist dies aber nicht beabsichtigt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 4</p>	<p>In Hamburg hat man mit großzügiger Dachbegrünung sehr gute Erfahrungen gemacht mit Reduzierung der Umgebungstemperatur in heißen Sommern - und noch heißere Sommer liegen vor uns.</p> <p>Ich selbst kann nicht ausrechnen, was am besten für Klima und Umwelt in unserem Ortsteil Wahnbek wäre...</p> <p>a) das Projekt zu unterlassen mit =>möglicherweise mehr Autoverkehr aufgrund von Einkäufen in Oldenburg oder Rastede</p> <p>Oder</p> <p>b) das Projekt zu starten mit =>mehr Lieferverkehr vor Ort in Wahnbek =>mehr Einkaufsverkehr vor Ort =>mehr Parkplätzen / Versiegelung =>Gefährdung einer Wallhecke =>Versiegelung von 1300m² Fläche</p> <p>=>Abriss zweier noch recht junger, angrenzender Gebäude. Das abgerissene Material soll recycelt werden, dies wird nicht zu 100% möglich sein und sollte dabei etwas Freifläche entstehen, wird es dem Untergrund auch nicht gleich möglich sein, so hohe Wassermengen wie vor der Bebauung aufzunehmen.</p> <p>=>Fällung zweier Eichen (Eine der Eichen hat einen Umfang von 272 cm. Laut schneller Internetrecherche bedeutet dies ein Alter von ungefähr 240 Jahren. Den Wert eines so alten Baumes kann man aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten, auf baumpflegeportal.de (abgerufen am 28.9.22) habe ich verschiedene Zahlen für den Wert einer 100jährigen Buche gefunden. Eine 240 Jahre alte Eiche ist dementsprechend mehr als doppelt so viel "wert", soweit dies überhaupt in Zahlen ausgedrückt werden kann. Beispielzahlen für eine 100jährigen Buche:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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. Eine exakte Bilanzierung im Sinne einer umfassenden Folgenabschätzung kann auch die Gemeinde Rastede nicht erbringen. Sie ist aus Sicht der Gemeinde Rastede aber auch für eine Entscheidungsfindung nicht erforderlich. Die derzeitige Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den wirtschaftlichen und kundenfreundlichen Ansprüchen. Die Planung dient einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek und ist damit ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Das Gebäude des bestehenden NP Marktes soll nach derzeitigem Stand folgegenutzt werden.</p> <p>Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standischer wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 4	<p>Baumwert für den Klimaschutz: 210? Holzwert: 490? Wert eines Ersatzbaumes/Methode Koch: 2400? Volkswirtschaftlicher Wert: 66.000? Schattenspender, Förderung von Bodenlebewesen, Symbiose mit anderen Lebewesen, Aufenthaltsort für Menschen, eventuell nutzbare Früchte, Filterung von Staub, Schaffung von Lebensraum, Windschutz, organisches Material, Holzwertzuwachs, Bereitstellung von Sauerstoff)</p> <p>Es wäre zu begrüßen, wenn möglichst viele Bäume auf dem Parkplatz gepflanzt werden könnten (siehe oben, Wert der Bäume).</p>	<p>Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen.</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, 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-Cloppenburg

Planverfasser
Die 79. Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.
Oldenburg, den
(Unterschrift)

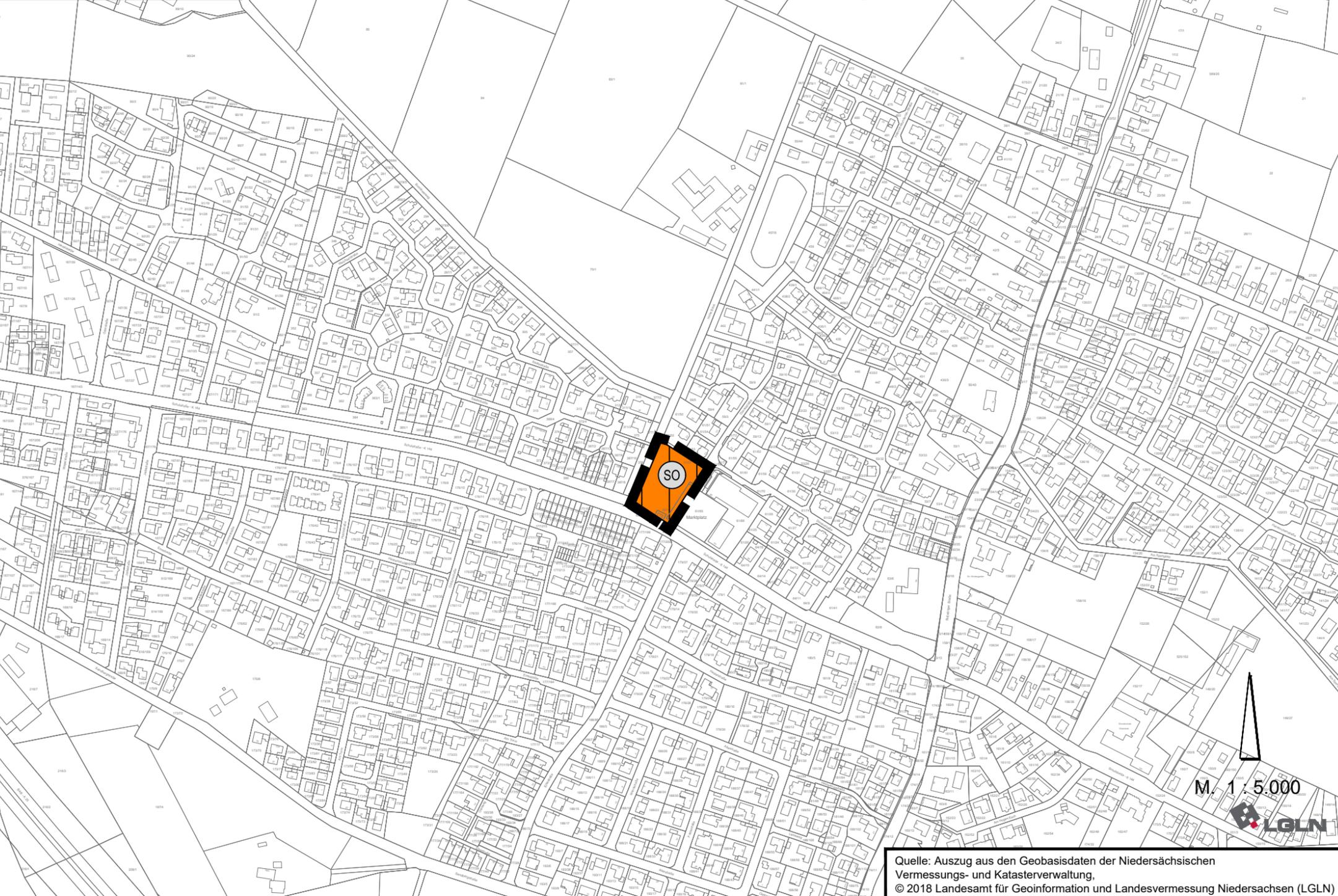
Aufstellungsbeschluss
Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Rastede, den
Bürgermeister

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 ausgelegen.
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
Die Landrätin
Im Auftrage

Beitrittsbeschluss
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 ausgelegen.
Rastede, den
Bürgermeister



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

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

GEMEINDE RASTEDE

79. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Oktober 2022

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Oktober 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



**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	6
2.2	Belange des Klimaschutzes	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	8
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	10
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
3.2	Relevante Abwägungsbelange	14
3.2.1	Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	14
3.2.2	Ergebnisse des Umweltberichtes	15
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen	17
3.2.4	Verkehrliche Belange	18
3.2.5	Belange des Denkmalschutzes	19
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	19
4.	INHALTE DER DARSTELLUNGEN	20
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	20
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	20
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	20

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. EINLEITUNG	21
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	21
1.2 Ziele des Umweltschutzes	21
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	24
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet	26
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände	26
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	27
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.1.2 Fläche und Boden	28
2.1.3 Wasser	28
2.1.4 Klima und Luft	29
2.1.5 Landschaft	29
2.1.6 Mensch	30
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	30
2.1.8 Wechselwirkungen	30
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden	31
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser	31
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft	31
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft	32
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen	32
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	32
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen	32
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	32
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	32
2.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	33
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	34
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	34
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	35
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen	37

Anlagen:

Biotoptypenplan

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

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

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

Teil I 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, seinen Standort um wenige Meter in Richtung Westen in den Änderungsbereich hinein zu verlagern und seine Verkaufsflächen von derzeit ca. 825 qm auf ca. 1.300 qm zu erhöhen und einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 85 qm zu errichten. Dazu soll ein Neubau 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 ergeben 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 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 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.“

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

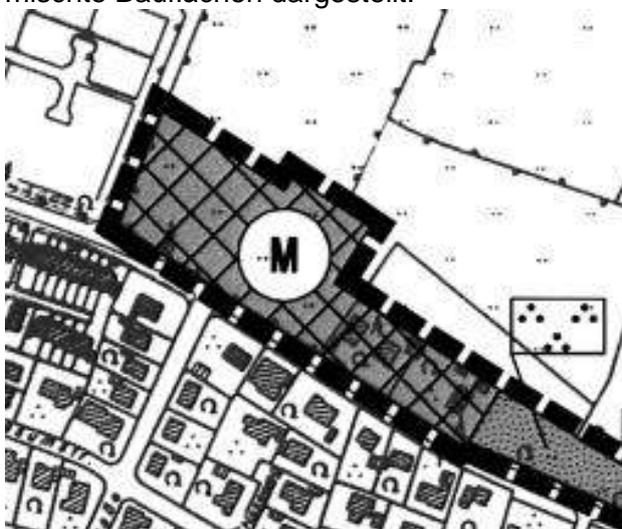
- **Regionale Raumordnung**

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Flächennutzungsplan

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. 1.300 qm zu erhöhen. Dazu soll ein Neubau mit größerer Verkaufsfläche innerhalb des Änderungsbereichs errichtet werden. Der Backwarenkonzessionär plant eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche von 35 qm auf 85 qm (inkl. Sitz- und Gastrobereich innen). Die Sitzplätze des Backshops sollen innerhalb und außerhalb des Gebäudes geschaffen werden.

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. Es sind steigende Anteile für Bio-, laktose-, glutenfreie-, vegane-, vegetarische-, regionale und nachhaltige Produkte (Einführung der Bio-Eigenmarke Naturkind) beabsichtigt. 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.

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

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.

Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes von der Schulstraße aus geplant. Westlich der Anlieferzone verläuft eine Wallhecke parallel zur Straße „Hohe Brink“. Es wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich. Das Gutachten wird in die Planunterlagen eingearbeitet.

Außerdem wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

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.

2.2 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.

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. Südlich des Plangebietes an der Schulstraße liegt unmittelbar die Bushaltestelle „Elbestraße“. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Bei dem Neubauprojekt wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Lösung, klimaschonende und eine ökologische Ausrichtung gelegt. Auch wenn die einzelnen Maßnahmen über den Regelungsinhalt einer Flächennutzungsplanänderung hinausgehen, werden sie im Folgenden aufgeführt:

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

Insgesamt soll ein klimaneutraler Markt mit maximal einer Spitzenlastabdeckung im Winter gebaut werden. Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen. Es sind auch E-Mobility-Stellplätze geplant.

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

Die Wallhecke am westlichen Plangebietsrand wird weitgehend und eine Eiche südöstlich des geplanten Marktes erhalten. Damit kann das örtliche Stadtklima positiv beeinflusst werden. Die Entwässerung soll über Rückhaltekanäle erfolgen. Dadurch wird der Oberflächenwasserabfluss minimiert. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes soll erhalten und folgegenutzt werden. Damit werden Ressourcen gespart. Die Baustoffe aus dem Abrissobjekt werden recycelt.

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 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.

- 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.

Zur Entwurfsfassung wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtprofil hergestellt werden kann.

Die Festsetzung auf Bebauungsplanebene 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 Altimmobilie vorgebracht.

Der Hinweis zur parallel durchgeführte Bebauungsplanänderung wird im Bebauungsplanverfahren abgewogen.

Die Altimmobilie liegt außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmobilie 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

- Bürger bitten darum, gut abzuwägen, welche Entscheidung die geringsten schädlichen Auswirkungen auf Umwelt und Klima haben wird. Sie regen an, den Umwelt- und Klimaschutz noch mehr zu beachten, vielleicht auch eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik vorzusehen. Es wäre auszurechnen, ob es für das Klima und die Umwelt besser wäre, auf das Projekt zu verzichten und ggf. mehr Autoverkehr aufgrund von Einkäufen in Oldenburg oder Rastede zu verursachen oder das Projekt umzusetzen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung stellt das Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses dar. Das Plangebiet umfasst eine Scherrasenfläche im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. 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. Bei dem Neubauprojekt wird ein besonderer Wert auf eine nachhaltige Lösung, klimaschonende und eine ökologische Ausrichtung gelegt (s. Kapitel 2.2).

Insgesamt soll ein klimaneutraler Markt mit maximal einer Spitzenlastabdeckung im Winter gebaut werden. Es werden deutlich mehr Bäume auf der Stellplatzfläche (außerhalb des Änderungsbereiches) gepflanzt werden als derzeit im Bestand auf der Stellplatzfläche bestehen. Es sind auch E-Mobility-Stellplätze geplant. Im Bereich der geplanten Parkplatzfläche werden Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes vorgesehen. Außerdem sind Schließfächer für Helme etc. geplant. Damit wird der nicht motorisierte Verkehr gefördert.

Die Wallhecke am westlichen Plangebietsrand wird weitgehend und eine Eiche südöstlich des geplanten Marktes erhalten. Damit kann das örtliche Stadtklima positiv beeinflusst werden. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes soll erhalten und folgegenutzt werden. Damit werden Ressourcen gespart. Die Baustoffe aus dem Abrissobjekt werden recycelt. Grundsätzlich ist eine Kombination von Dachbegrünung und aufgeständerten Photovoltaikanlagen machbar. Derzeit ist dies aber nicht beabsichtigt. Weitere Maßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde auch nicht erforderlich. 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. Eine exakte Bilanzierung im Sinne einer umfassenden Folgenabschätzung kann auch die Gemeinde Rastede nicht erbringen. Sie ist aus Sicht der Gemeinde Rastede aber auch für eine Entscheidungsfindung nicht erforderlich. Die derzeitige Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den wirtschaftlichen und kundenfreundlichen Ansprüchen. Die Planung dient einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek und ist damit ein wichtiges Ziel der Gemeinde. Das Gebäude des bestehenden NP Marktes soll nachzeitigem Stand folgegenutzt werden.

- Bürger fragen nach den Folgen für den Wasserhaushalt. Nachgefragt wird, ob die Zisternen so großzügig berechnet wurden, dass diese den Regen aufnehmen können oder ob mit einem erhöhten Risiko für Überflutungen zu rechnen 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.

Für jede zusätzlich versiegelte Fläche innerhalb eines Entwässerungskonzeptes ist der hydraulische Nachweis zu erbringen, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird, bevor es in das bestehende Entwässerungsnetz gedrosselt eingeleitet wird. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorzulegen. Insofern sind Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht zu befürchten.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ausführungsebene. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung mit der EWE Netz GmbH. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Ein Hinweis auf die Stromleitungen wurde in die Begründung aufgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Gasleitungen haben sich nicht bestätigt. Gasleitungen liegen in den angrenzenden Straßen und Wegen.

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

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

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

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

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. 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 Einzelhandelskonzeptes 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 dem kleinen 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 hervorge-

rufen. 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

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 Umsetzungs-

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

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

⁴ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

⁵ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

ebene 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 Backshop 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.

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Betrieb an Werktagen – Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

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

Betrieb an Sonn- und Feiertagen – Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

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

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

Ergebnisse mit Schallschutzwand

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

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, 19.05.2021

ferung der Bäckereifiliale darf **nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter** erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss.

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

Geräusche durch An- und Abfahrtverkehr

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

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Mit der Erstellung des Gutachtens wurde der Nachweis erbracht, dass die Planung umsetzbar ist. 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

Die Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes werden östlich des Marktes – außerhalb des Änderungsbereiches - geschaffen. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht.

Die Parkplatzfläche wird neu gestaltet und erweitert. Die Erweiterung wird durch den Abriss des östlich der Stellplatzfläche vorhandenen Bestandsgebäudes möglich. Die Gemeinde Rastede geht davon aus, dass die Zufahrtssituation auch zukünftig ausreichend ist, um den Verkehr aufzunehmen.

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

Die Anlieferung soll über eine neue Zufahrt am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches erfolgen. Das Schallschutzgutachten hat gezeigt, dass im Bereich der Anlieferzone eine Lärmschutzwand erforderlich ist.

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 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.

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 Anlagene genehmigung.

Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches befinden sich Stromleitungen der EWE Netz GmbH.

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 (2021): Fortschreibung 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 Tötungsverbotes 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 (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 Drachenfels¹⁵ erfasst. Die Bestandsaufnahme wurde im November 2018 durchgeführt. Der Bestandsplan befindet sich im Anhang der Begründung. Zudem wurde für den Baumbestand im Westen des Plangebietes ein Baumgutachten (Braukmann, 3/2022) erstellt.

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 Unter-

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

wuchs. Im südwestlichen sowie im südöstlichen Änderungsbereich befindet sich je 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

Besondere Werte von Böden sind im Landschaftsrahmenplan nicht abgegrenzt.¹⁸

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.¹⁹

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

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

¹⁸ Landkreis Ammerland (2021)

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

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.²⁰

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²¹ Ein Oberflächengewässer ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Besondere Werte und Funktionen zur Wasser- und Stoffretention liegen nicht vor.²²

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

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

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

²² Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

²³ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

²⁴ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2018)

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 bauleitplane-

risch 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. Im Parallel aufgestellten Bebauungsplan wird die Wallhecke überwiegend als Bestand übernommen, doch wird auf der südlichen Teilfläche der Wallheckenstatus durch Reduzierung des Schutzstreifens aufgehoben.

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 weitgehend als private Grünfläche und ein Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen über Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschoße getroffen.

Auch werden Maßnahmen zur Dach- und zur Fassadenbegrünung festgesetzt sowie zur Ausstattung mit Photovoltaikanlagen.

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 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 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 Städtetages²⁵ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. 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%²⁶; Flächengröße: 2.083 m²) mit einer Wertstufe von 0 bewertet. Die unversiegelte

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

²⁶ Gemäß § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung BauNVO

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%²⁷; 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. 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)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.

²⁷ Gemäß § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung BauNVO
²⁸ 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

- 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.

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.
- 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).

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

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 weitgehend als Bestand übernommen. Die Wallhecke wird überwiegend als Bestand übernommen, doch wird auf der südlichen Teilfläche der Wallheckenstatus durch Reduzierung des Schutzstreifens aufgehoben..

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Kulturlandschaft an der Wahnbäke* befindet sich rund 500 m südlich des Änderungsbereiches.³⁴ 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 hervorgehoben. 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.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

³⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

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 (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan
- NIBIS® Kartenserver: Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)
- NIBIS® Kartenserver: Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)
- NIBIS® Kartenserver: Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: November 2018)
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Dezember 2018)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede
- CIMA: Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek, Hannover 19.05.2021
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021
- Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann; Sachverständigenbüro: Entwurf NP-Markt Wahnbek, Anlieferung, Rastede-Loy, 02.03.2022 (Baumgutachten

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 erstellt und ausgewertet.
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung													
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.: 2022/186

freigegeben am **03.11.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 01.11.2022

4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.11.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B mit Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B 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 1.300 m² erweitert werden.

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 langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Derzeit weist der Bebauungsplan Nr. 63 B 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. 63 B durchgeführt.

Im September wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden überwiegend Hinweise, die sich auf die spätere Bauausführung beziehen und daher zur Kenntnis genommen werden oder redaktionelle Änderungen vorgetragen, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat die Aktualität der im Einzelhandelsgutachten der CIMA verwendeten Ansätze zur Nachfragesituation und Kaufkraftniveau aus dem Jahr 2019 sowie die angenommene Flächenproduktivität hinterfragt. Da jedoch seitdem keine nennenswerten Veränderungen, die diese Kennzahlen beeinflussen, aufgetreten sind, hält die CIMA an den in ihrem Gutachten verwendeten Kennzahlen und den getroffenen Empfehlungen fest. Die Gemeinde schließt sich den diesbezüglichen Aussagen der CIMA an und hält die Ansiedlung des EDEKA-Marktes am Standort weiterhin für verträglich.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Anwohnerin des rückwärtigen Wohngebietes, die sich bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 2019 geäußert hat, ihre Bedenken hinsichtlich höherer Schallemissionen und einer daraus resultierenden Wertminderung ihres Grundstücks erneut vorgetragen.

Die für das Planvorhaben erstellte Schallimmissionsprognose hat festgestellt, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu erwarten ist. Obwohl immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich, hat sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet, eine Lärmschutzwand im Übergang zum Wohngebiet Donaustraße zu errichten, um die Lärmimmissionen auf das Wohngebiet noch stärker zu reduzieren.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Abwägungsvorschläge enthalten in kursiver Schrift zudem die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, um diese im Zuge der Gesamtabwägung berücksichtigen zu können. Auf die seinerzeitige Beratung dieser Stellungnahmen wird verwiesen (s. Vorlage 2022/090).

Inhaltliche Änderungen waren infolge der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Nähere Ausführungen werden in der Sitzung am 21.11.2022 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages von dem Grundstückseigentümer getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B werden bereits für eine Mischbebauung vorgesehene Flächen überplant, die bisher tatsächlich noch unbebaut sind. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch die Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht



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 (in kursiver Schrift)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (in Normalschrift)

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<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 Bbauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p><i>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?</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Schallgutachter haben dazu folgendes ausgeführt: Die schalltechnischen Berechnungen wurden konform zur DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung von Reflexionen an Wänden, Gebäudefassaden etc. durchgeführt. Entsprechend sind die durch mögliche Reflexionen an der Schallschutzwand bedingten Immissionsanteile bereits in den dargestellten Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose enthalten.</i></p> <p><i>Die Schallimmissionsprognose wurde zur Entwurfsfassung überarbeitet. Die Anzahl der Anlieferungen per Lkw (Kfz > 2,8 t) sowie die Anzahl der angelieferten Paletten und Rollcontainer wurden auf Basis der Betriebsbeschreibung bei den Berechnungen berücksichtigt. Die in der Schallimmissionsprognose genannte Einwirkdauer von 15 Min. bezog sich auf den Betrieb eines Lkw-eigenen Kühlaggregates im Rahmen einer Anlieferung. Hier war nicht die Dauer einer Anlieferung gemeint.</i></p> <p><i>Gemäß aktueller Auskunft des Betreibers sollen die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden. An Sonn- und Feiertagen sollen am Markt keine Warenanlieferungen stattfinden.</i></p> <p><i>Der Tippfehler in Tabelle 26 des Entwurfs der Schallimmissionsprognose wurde korrigiert. Der Beurteilungspegel an Werktagen am IO 7 lautet 55 dB(A).</i></p> <p><i>Als eine Schallminderungsmaßnahme wurde der Schallimmissionsprognose u. a. die Belieferung der Bäckereifiliale nachts vor 6:00 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.</i></p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</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>Zur Entwurfsfassung wurde in der Festsetzung Nr. 1 folgendes ergänzt: Zulässig sind: Ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche, zuzügl 85 m² Verkaufsfläche für einen Backshop (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs), soweit der Backshop in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf eine detaillierte Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wurde verzichtet. Der angesprochene Baum ist als zu erhalten festgesetzt und damit ausreichend gesichert. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auf Umsetzungsebene sichergestellt.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<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 wurde zur Entwurfsfassung um diese Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die Verfahrensvermerke wurden entsprechend ergänzt.</p> <p>Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung wird verzichtet. Ein geneigtes Dach ist nicht länger städtebauliches Ziel im Plangebiet. Moderne Einzelhandelsgebäude verfügen heute häufig über begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p><i>Fortsetzung Landkreis Ammerland</i></p>	<p><i>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die vielen Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und mit der Fachbehörde abzustimmen sind.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Als Untere Bauaufsichtsbehörde bitte ich zur Vereinfachung im Baugenehmigungsverfahren die untere Bezugshöhe der Schulstraße als NN Höhenangabe mit in die Planzeichnung aufzunehmen.</i></p>	<p><i>Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.</i></p> <p><i>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63B und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal innerhalb des Stellplatzbereiches erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</i></p> <p><i>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine NN Höhenangabe ist nicht erforderlich. Die Gebäudehöhe wird über der angrenzenden Schulstraße festgesetzt und ist im Zuge der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</i></p>
	<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p> <p>04.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Ich nehme Bezug auf die Beteiligung vom 30.08.2022 durchgeführt von der NWP Planungsgesellschaft für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass für jede zusätzlich versiegelte Fläche innerhalb eines Entwässerungskonzeptes der hydraulische Nachweis zu erbringen ist, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten wird, bevor es in das bestehende Entwässerungsnetz gedrosselt eingeleitet wird. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht weise ich zur Vereinfachung im Genehmigungsverfahren daraufhin, dass die Untere Bezugshöhe der Schulstraße als NN Höhenangabe mit in die Planzeichnung aufgenommen werden sollte.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Nach der Abwägungsentscheidung sollen keine Festsetzungen in Bezug auf den aktiven Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Das Entwässerungskonzept wird vor der Erschließung der Unteren Wasserbehörde vorgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine NN Höhenangabe ist nicht erforderlich. Die Gebäudehöhe wird über der angrenzenden Schulstraße festgesetzt und ist im Zuge der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.</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
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Die erforderlichen Maßnahmen, die im Schallgutachten dargelegt worden sind, sollen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren behandelt und umgesetzt werden, da sich gegebenenfalls an dem Entwurf auch noch Änderungen ergeben können. Dieser Auffassung kann grundsätzlich zugestimmt werden, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der eingereichten Planung nachzuweisen.</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die Wallheckenkompensation für die 17,00 m beeinträchtigte Wallhecke nachzuweisen ist. Das Kompensationsdefizit in der Größenordnung von 1264 Werteeinheiten soll im Flächenpool der Gemeinde Rastede nachgewiesen werden. Hierzu ist dem Landkreis eine aktuelle Übersicht über das Ökokonto dieses Flächenpools zu übersenden.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 soll die Dachbegrünung festgesetzt werden. Als Rechtsgrundlage wird hier § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB genannt. § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB befasst sich mit der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Als Festsetzung sollte hier § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB gewählt werden.</p> <p>Danach können aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.</p> <p>Wie sich bereits aus dem Gesetzestext ergibt, kann die Festsetzung sich auch auf Teile baulicher Anlagen beziehen. Damit sind auch Festsetzungen zur Begrünung von Hauswänden, Mauern und Dächern möglich. Die Rechtsgrundlage bitte ich daher entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird dem Landkreis zum Satzungsbeschluss eine aktualisierte Aufstellung übersenden</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Rechtsgrundlage wird von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	Auch müssen diese Festsetzungen städtebaulich erforderlich sein. Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat die Gemeinde die der Festsetzung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption darzulegen und sich mit allen betroffenen öffentlichen und privaten Belangen auseinanderzusetzen. Um entsprechende Ergänzung der Begründung wird daher gebeten.	Die Begründung stellt bereits das Ergebnis eines umfangreichen Abwägungsprozesses dar. Die Begründung zu den Grünfestsetzungen wird um einzelne Aspekte reaktionell ergänzt.
2	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 17.06.2019</p> <p>nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</i></p> <p><i>Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen.</i></p> <p><i>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden das Ergebnis der Abwägung und die entsprechenden Ablichtungen nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</i></p>
	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg Kaiserstr. 27 26122 Oldenburg 04.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Das Plangebiet der o. g. Bauleitplanungen liegt nördlich an 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 Straßenbaulastträger der Kreisstraße 144 nicht betroffen.</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 Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	Es sind keine Anmerkungen oder Hinweise vorzutragen. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Abschluss des Verfahrens werden entsprechende Exemplare übersandt.
3	EWE NETZ GmbH Neue Straße 23 26316 Varel 03.06.2019 nach § 4 (1) BauGB	<i>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. 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.</i>	<i>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.</i>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer 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 gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<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>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail-Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151- 74493155.</p>	
4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 18.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>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:</i></p> <p><i>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Deutsche Telekom Technik GmbH</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>	
5	<p>Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 25.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<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 innerhalb des Stellplatzbereiches erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>
6	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 26.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwurfsfassung wurde das Konzept angepasst. Der Lebensmittelmarkt soll 1.300 qm Verkaufsfläche, der Backshop 85 m² Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) erhalten.</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
	<p>Fortsetzung IHK</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>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.</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>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 11.10.2022 nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Die Gemeinde Rastede möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung eines im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters schaffen. Hierbei soll dieser in einen Lebensmittelvollsortimenter umgewandelt und dabei seine Verkaufsfläche von derzeit 825 m² um 475 m² auf dann 1.300 m² erhöht werden. Zudem soll die maximal zulässige Verkaufsfläche eines integrierten Backshops von heute 35 m² um 50 m² auf dann 85 m² erhöht werden. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rastede definierten zentralen Versorgungsbereichs „NVZ Wahnbek“. Das vorgesehene Sondergebiet soll die Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erhalten.</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). Das REHK ist aufgrund seines Alters von rund 12 Jahren allerdings veraltet und kann nicht mehr zur Bewertung des Planvorhabens herangezogen werden.</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“. Da in Rastede neben dem vorliegenden Vorhaben weitere Ansiedlungen von Lebensmittelanbietern im Gespräch sind, wird das EEK derzeit fortgeschrieben.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem ein von der CIMA Beratung und Management GmbH im Mai 2021 erstelltes Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek bei (Verträglichkeitsgutachten).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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>Wir hatten uns schon in der vorherigen Beteiligungsstufe mit unserer Stellungnahme vom 26. Juni 2019 zu dem Vorhaben geäußert. Das Planvorhaben ist seitdem dahingehend modifiziert worden, dass die angestrebte Verkaufsflächengröße von 1.200 m² auf 1.300 m² angehoben und die Angaben zur angestrebten Verkaufsfläche des Backshops konkretisiert wurden.</p> <p>Zur Verträglichkeitsanalyse</p> <p>Verträglichkeitsgutachten können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 - 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 - 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014-1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010- 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 - 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 - 7 D 96/14.NE).</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse wurde seit dem letzten Beteiligungs-schritt im Jahr 2019 überarbeitet und an den aktuellen Planungsstand angepasst. Dabei wurden allerdings die Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet nicht aktualisiert, sondern aus der damals vorliegenden Version der Analyse übernommen (vgl. Seite 13). Diese Daten sollten auf den aktuellen Stand gebracht und die darauf basierenden Berechnungen und Empfehlungen auf Ihre Gültigkeit hin überprüft werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gutachter (CIMA) wurden um Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen: Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine geplante Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² auf zukünftig 1.300 m². Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wahnbek (Nahversorgungszentrum Wahnbek), wie er im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 11/2015) ausgewiesen ist.</p> <p>Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten wurde auf Basis bereits vorliegender Analysen (Zeitraum März bis Juni 2018) im Mai 2021 aufgrund geringfügiger Änderungen der Planinhalte (geplante Verkaufsflächengröße 1.300 m², vormals 1.200 m²) aktualisiert.</p> <p>Die verwendeten Daten zur Nachfragesituation und dem Kaufkraftangebot im Einzugsgebiet sind hinreichend aktuell, um eine adäquate Datengrundlage zur Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen und zur übrigen Prüfung vorliegen zu haben. Maßgebliche Faktoren, die zur einer veränderten Nachfragesituation führen würden, sind insbesondere maßgebliche Veränderungen in der Einwohnerzahl und maßgebliche Veränderungen im Kaufkraftniveau. In den letzten Jahren sind hier keine nennenswerten Veränderungen ersichtlich, die zu abweichenden Ergebnissen führen würden.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Laut OVG Niedersachsen müssen die Berechnungen einer Auswirkungsanalyse die Betrachtung eines „realistischen Worst-Case-Szenarios“ ermöglichen (vgl. Urteil des OVG Niedersachsen vom 22.12.2014, 1 MN 118/14, RdNr. 34). Die Flächenproduktivität ist ein wichtiger Faktor bei der Berechnung der Auswirkungen eines Planvorhabens.</p> <p>Wir halten es für ein „realistisches Worst-Case-Szenario“, dass der in Rede stehende Lebensmittelvollsortimenter eine für diese Betriebsform durchschnittliche Flächenproduktivität erreichen wird. TradeDimensions und bulwiengesa haben eine durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten der angestrebten Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka in Deutschland im Jahr 2019 von 4.870 €/m²/Jahr ermittelt (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021 2022, S. 31).</p> <p>Die zukünftige Flächenproduktivität kann aufgrund projektspezifischer oder regionaler Faktoren anders einzuschätzen sein. Allerdings muss die Herleitung dieser abweichenden Flächenproduktivität die oben genannten Anforderungen erfüllen - also widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sein. Die CIMA geht für den Lebensmittelvollsortimenter von einer Flächenproduktivität von 4.130 €/m²/Jahr aus (vgl. S. 21). Der Gutachter gibt an, diesen Wert aus aktuellen Branchen- und Betriebstypenleistungskennziffern und den lokalen Begebenheiten herzuleiten (vgl. ebd.). Da lediglich die Datenbasis beschrieben wird, die methodische Vorgehensweise aber nicht dargestellt ist, ist die Verträglichkeitsanalyse an dieser Stelle nicht vollständig nachvollziehbar. Wir empfehlen deshalb entweder die methodische Herleitung der Flächenproduktivität nachvollziehbar darzustellen oder alternativ die oben genannte von TradeDimensions und bulwiengesa; ermittelte durchschnittliche Flächenproduktivität von Verkaufsstätten dieser Vertriebsschiene des Unternehmens Edeka zu verwenden (vgl. Hahn Gruppe: 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021 2022, S. 31).</p>	<p>Die Gutachter (CIMA) wurden im Abwägungshilfe gebeten. Sie sind auf die Stellungnahme der IHK wie folgt eingegangen:</p> <p>Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt und an die örtliche Nachfrage- und Angebotssituation angepasst.</p> <p>Aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation wird sich das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Marktes auf die Ortsteile Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor (vorrangig) sowie umliegende Siedlungsgebiete (nachrangig) beschränken. Innerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes des Grundzentrums Wahnbek ist ein Nachfragepotenzial im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren von rd. 8,6 Mio. € vorhanden, aus dem der Lebensmittelmarkt eine Bindung von 45 % erzielen kann. Darüber hinaus stammen weitere Umsatzanteile aus übrigen Siedlungsgebieten.</p> <p>Aufgrund übrigen Angebots (u.a. des Angebots an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) und des Standorts FMZ Stubbenweg mit Kaufland und Aldi im Oldenburger Stadtteil Etzhorn) sind darüberhinausgehende Umsätze eindeutig nicht zu erwarten. Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation.</p> <p>Da die Flächenproduktivität eines Marktes nicht proportional zu seiner Verkaufsflächengröße steigt, werden auf den neu hinzukommenden Verkaufsflächen nicht diejenigen Flächenleistungen erzielt, die bei kleineren Verkaufsflächengrößen erzielt werden. So ist auch die Heranziehung der Ausweisung bundesweiter durchschnittlicher Flächenproduktivitäten einzelner Anbieter, die zumeist auf geringeren durchschnittlichen Verkaufsflächen beruhen, nicht sach- und ortsgerecht. Die für die Prüfung der ökonomischen Wirkungsprognose im Gutachten dargelegten Flächenproduktivitäten des Planvorhabens stellen demnach eine vom Gesetzgeber geforderte, auf die örtlichen Gegebenheiten beruhende realistische Worst-Case-Annahme dar.</p> <p>Die Gutachter halten daher an ihrer im Gutachten getätigten Aussagen und Empfehlungen fest.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält die Entgegnung der CIMA für plausibel und schließt sich den Ausführungen an.</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>In unserer letzten Stellungnahme hatten wir angeregt, den Regelungen des aktuellen EEKs entsprechend, am Standort der Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann. Die Gemeinde Rastede ist dem bisher mit der Begründung nicht gefolgt, dass der Standort der Altimmoblie außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Planvorhabens läge. Über eine Änderung des betroffenen Bebauungsplanes werde entschieden, sobald ein entsprechendes Planungserfordernis zu erkennen sei. Derzeit wird das EEK der Gemeinde Rastede fortgeschrieben. Im Sinne einer vorausschauenden Einzelhandelsentwicklungsplanung empfehlen wir im Zuge der Fortschreibung die bisherige Empfehlung zum Umgang mit der Altimmoblie überprüfen zu lassen und diese dann ggf. zeitnah in Baurecht umzusetzen.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Wir regen weiterhin an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die bisherige Abwägung wird beibehalten. Die Altimmoblie liegt außerhalb des Geltungsbereichs 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	<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 04.06.2019 nach § 4 (1) BauGB</p>	<p><i>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</i></p> <p><i>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

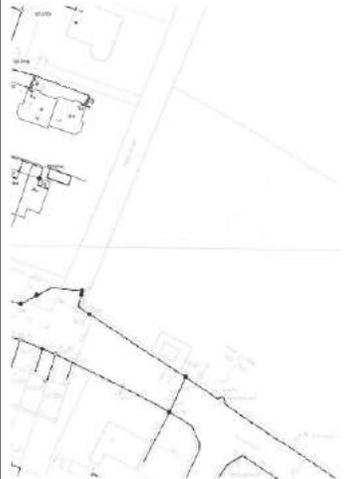
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung								
		<p><i>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.</i></p> <p><i>Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p><i>Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung in den Planunterlagen ergänzt. Die Gascade wird erneut im Zuge der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB angeschrieben.</i></p>								
8	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>05.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p> <table border="1" data-bbox="548 1305 1220 1372"> <thead> <tr> <th>Objektname</th> <th>Betreiber</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Leitungsstatus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HD_PN16</td> <td>EWE NETZ GmbH</td> <td>Gashochdruckleitung</td> <td>betriebsbereit / in Betrieb</td> </tr> </tbody> </table>	Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	<p>Die EWE Netz GmbH wurde am Verfahren beteiligt. Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungsabfrage im Internet verwiesen. Die Leitungsabfrage über die genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes Stromleitungen der EWE Netz GmbH. Die Leitungen sind im Planteil nachrichtlich dargestellt. Gasleitungen haben sich nicht bestätigt. Gasleitungen liegen in den angrenzenden Straßen und Wegen.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus								
HD_PN16	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb								

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung LBEG</p>	<p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Eine Erkundung der Baugrundverhältnisse erfolgt auf Ebene der Vorhabenplanung.</p> <p>Nach dem NIBIS Kartenserver liegt das Plangebiet im Bergwerksfeld: Oldenburg Kohlenwasserstoffe. Davon ist die gesamte Gemeinde Rastede und weite Teile angrenzender Gemeinden betroffen. Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Die Belange des Bergbaus stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte vor.</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>
9a	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover</p> <p>04.10.2022</p> <p>nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.08.2022.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die nachfolgende Umsetzungsebene. Gemäß dem der Stellungnahme beigefügtem Lageplan liegen die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9b	<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Vahrenwalder Str. 236 30179 Hannover 04.10.2022 nach § 4 (2) BauGB</p>	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die nachfolgende Umsetzungsebene.</p>

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (1) BauGB 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

Keine Anregungen und Bedenken nach § 4 (2) BauGB hatten:

1. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 31.08.2022
2. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Luftverkehrsbehörde – mit Schreiben vom 15.09.2022



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Bezirksstelle OL-Nord – mit Schreiben vom 26.09.2022		
4.	OOVV Brake mit Schreiben vom 23.09.2022		
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.09.2022		
6.	Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 09.09.2022		
7.	Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 22.08.2022 + 05.09.2022		
8.	Die Autobahn GmbH des Bundes mit Schreiben vom 02.09.2022		
9.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 02.09.2022		
10.	TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 01.09.2022		
11.	Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022		
12.	Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 30.08.2022		
13.	Haaren-Wasseracht mit Schreiben vom 30.08.2022		

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 nach § 3 (1) BauGB</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 style="text-align: center; font-size: small;">Panorama Edeka Metjendorf</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 derzeitige Planung sieht vor, das Gebäude östlich des Markplatzes abzureißen und einen großzügigen Parkplatz neu anzulegen. Es sollen deutlich mehr Bäume auf dem Parkplatz gepflanzt werden als bislang.</p> <p>Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes selber kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.</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 zur Entwurfsfassung durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Letzteres gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern.</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>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 1</p>	 <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	<p>Einwender 2 29.05.2019 nach § 3 (1) BauGB</p>	<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>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>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> <p>Die neu geplanten Stellplätze im Übergang des Marktplatzes zum Wohngebiet sind in der Schallimmissionsprognose als Emissionsquellen berücksichtigt. Eine Abschirmung des Parkplatzes zur Wohnbebauung ist hiernach nicht erforderlich. Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. 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>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 2</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>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>Für den Lebensmittelmarkt wurde in der Schallimmissionsprognose die immissionsrelevanten technischen Komponenten des derzeitigen Planungsstandes der Hochbauplanung 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. Eine Notwendigkeit für eine Wand in diesem Bereich wurde in der Immissionsprognose nicht erkannt.</p> <p>Die Stellplätze sollen zentral geschaffen werden. 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> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p>Bezüglich der Verbindung zwischen den Gebäuden sieht der Bebauungsplan - dies bereits seit dem Zeitpunkt seiner erstmaligen Aufstellung - eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Donastr. 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>Auf Nachfrage des Ehepaares X erklärte der Unterzeichner, dass die von ihnen vorgetragenen 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.</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. 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> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 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 Beeinträchtigungsverbot - zitierend - Stellung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt.</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 Frsthöhe 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>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 der Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung 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 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 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 verträglich und diene maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum. Die oben genannten Gebote aus dem LROP Niedersachsen seien eingehalten.</p> <p>Unter 4.3 werden die Belange des Immissionsschutzes, 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung wieder. Zur Entwurfsfassung wurde das Konzept angepasst. Der Lebensmittelmarkt soll 1.300 qm Verkaufsfläche, der Backshop 85 m² Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) erhalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte zur Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten wurde auf der Grundlage der aktuellen Hochbauplanung aktualisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Gutachtens zur Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Gutachtens zur Vorentwurfsfassung 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>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 IO3 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>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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Schallgutachtens zur Vorentwurfssfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Planinhalte wieder. Zur Entwurfssfassung wird jedoch auf die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung verzichtet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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>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 fristwahrenden 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>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 schmalen Durchlass für Fußgänger und Fahrräder soll einen Schallschutz für das Grundstück der Einwender gewährleisten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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. 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>

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>34. 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>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 erhobener 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>Für den Lebensmittelmarkt wurden in der überarbeiteten Schallimmissionsprognose die derzeit technischen Anlagen berücksichtigt. Als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich haben die Gutachter für den Lebensmittelmarkt einen Tischkühler im Dachbereich über dem Kältemaschinenraum und zudem in der Nordwand des Kältemaschinenraumes je eine Zu- und Abluftöffnung berücksichtigt. Weiterhin soll im Außenbereich westlich des Leergutlager eine Wärmepumpe sowie im westlichen Bereich der Anlieferzone eine Müllpresse betrieben werden. Für die Bäckerei wurde im Außenbereich eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage in Ansatz gebracht.</p> <p>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> <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>

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>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>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>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> <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>

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>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 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 weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,5 m begrenzt. Dadurch kann sich der geplante Supermarkt in das Ortsbild einfügen. Innerhalb des Plangebietes besteht zudem Baurecht, so dass eine Überbauung der Scherrasenfläche bereits möglich ist.</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> <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 zentralen Versorgungsbereichen schließen die Gutachter aus. Es ist weder von einer substanziellen Schädigung zentraler Versorgungsbereichen, 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>

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>9. <i>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.</i></p> <p>10. <i>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.</i></p> <p>11. <i>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.</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Die Baumtraufe der Wallhecke wurde eingemessen. Außerdem wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Einwände sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Fragen des Vollzugs.</i></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>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. 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
4	<p>Einwender 4 Weserstraße X 26180 Rastede 26.06.2019 nach § 3 (1) BauGB</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 (Schall-schutz) usw.</i></p> <p><i>Das gipfelte in der Aussage ."dann muss eine Eiche gefällt werden"</i></p> <p><i>Zu den Eichenbäumen.</i></p> <p><i>Eiche links vom Wartehäuschen ca. 250 Jahre alt(von mir geschätzt)</i></p> <p><i>„Eiche rechts „ „ 200 Jahre alt (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Auf dem gleichen Gelände stehen 2 Spitzahornbäume mit zusammen ca. 50 Jahren (von mir geschätzt)</i></p> <p><i>Wie abgebrüht muss man eigentlich sein, damit man im Bauausschuss einer solchen Fällaktion zustimmt.</i></p> <p><i>Ich hoffe, dass die Aktion noch einmal dringend überdacht wird, und eine andere Lösung gefunden wird.</i></p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.</i></p> <p><i>Ein Verzicht auf die Eiche ist erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen.</i></p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Einwender 5 Donaustraße X 26180 Rastede 01.10.2022 nach § 3 (2) BauGB</p>	<p>Wir möchten Sie nochmals bitten, die Wand zu unserem Grundstück so zu gestalten, dass die bereits am jetzigen NP-Markt bestehende Dachkonstruktion und die Thuja Hecke hinter der Lärmschutzwand als Sichtschutz bestehen zu lassen, damit bei uns der Lärmschutz in den oberen Räumen und in unserem Garten gewährleistet ist. Ich habe Herrn Fritz Bohmann diese Bitte bereits auch persönlich mitgeteilt. Wir hatten bereits vereinbart, eine Lärmschutzwand zur Nordseite mit Durchgang für Fußgänger zu ziehen.</p> <p>Daher bitte ich Sie inständig, bei der Planung das bestehende Dach der Einhausung des NP-Markt zu lassen. Darunter können auch Parkplätze für Kunden zur Verfügung gestellt werden. Es wäre auch sinnvoll, die bestehende Thuja-Hecke stehen zu lassen. Diese dient dem Sichtschutz. Dies würde keine Mehrkosten bedeuten und unsere oberen Schlafräume und der Garten, der zum Parkplatz ausgerichtet ist, vor Lärm schützen. Das ist mir besonders wichtig. Die notwendigen Parkplätze können auch unter diesen Bedingungen realisiert werden.</p> <p>Herr Henkel hatte in einem Brief mitgeteilt, dass es sich bei dem für uns betroffenen Stück um eine „Befreiung“ handeln würde, die es für Sie möglich macht, hier eine Planung nach eigenem Ermessen durchzuführen. Ähnlich formuliert hat es der Bürgermeister in der öffentlichen Sitzung, als er über mögliche individuelle Änderungen im Zuge der städtebaulichen Entwicklung sprach.</p> <p>Ich möchte zum Ausdruck bringen, dass die Fläche 7 Tage die Woche von Kunden genutzt wird und es eine erhebliche Belastung darstellt.</p> <p>Ich verstehe, dass der Betreiber hier größtmögliche Mieteinnahmen für die von ihm erworbene Fläche an der Schulstraße anstrebt, allerdings nicht auf Kosten meiner Wohnsituation.</p>	<p>Eine Schallimmissionsprognose auf der Basis der derzeit vorliegenden Hochbauplanung wurde ausgearbeitet. Das angesprochene Grundstück der Einwender wurde als Immissionsort angesetzt. Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich. Nach der derzeit vorliegenden Vorhabenplanung ist der Lärmschutz auch ohne Lärmschutzwand gewährleistet. Die derzeitige Hochbauplanung sieht jedoch eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße parallel zur den Stellplatzflächen vor, sie wird durch einen Fußweg zur Donaustraße unterbrochen.</p> <p>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 bestehende Einhausung liegt außerhalb des Plangebietes, der bestehende NP-Markt wird durch den Geltungsbereich nicht berührt. Die geplanten Schallschutzwände dienen auch dem Sichtschutz. Sie sind parallel zu den geplanten Stellplatzflächen angeordnet, so dass die Einsehbarkeit von den Gärten der Wohngrundstücke an der Donaustraße auf den Stellplatzbereich sehr deutlich eingeschränkt ist. Am nordöstlichen Rand wird die in der 1. Änderung festgesetzte Pflanzfläche jedoch überplant, um hier die notwendigen Stellplatzflächen zu schaffen. Dies wird in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird Planungsrecht für die vorliegende Hochbauplanung geschaffen.</p> <p>Eine Schallimmissionsprognose auf der Basis der Vorhabenplanung wurde erstellt. Demnach ist keine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt erforderlich.</p> <p>Es kann ein aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnbebauung und Einzelhandel hergestellt werden. Ein entsprechender Nachweis wurde gutachterlich erbracht.</p>

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

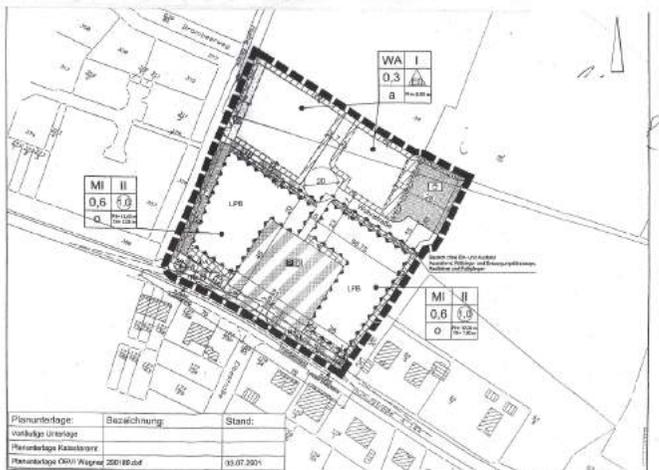
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 5</p>	<p>Uns wurde das Grundstück damals unter anderen Voraussetzungen verkauft, siehe Zeichnung, ein Gebäude in U-Form mit kleineren Geschäften. Nun entsteht ein Markendiscounter mit ca. 1300 Quadratmeter Verkaufsfläche!</p> <p>Hierzu habe ich die renommierte Oldenburger Firma Wübbenhorst gebeten eine Umfeldbewertung der Immobilie abzugeben. Diese zeigt, dass es auch zu einem Wertverlust der Immobilie führen wird.</p> <p>Ich hoffe, dass wir eine gemeinsame, einvernehmliche Lösung finden und ich stehe jederzeit zu einem offenen Gespräch mit Herrn Fritz Bohmann, mit dem wir schon zwei konstruktive Gespräche geführt haben oder den politischen Verantwortlichen zur Verfügung. Auch einer Mediation stehe ich aufgeschlossen gegenüber.</p> <p>Ich bitte Sie inständig diese Variante in Betracht zu ziehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich 63 B und wir rechnen damit, dass unsere Belange bei der Planung Rücksicht finden. Ein Leben sollte auch für mich als Anwohner noch möglich sein, um wirklich sagen zu können: "ich wohne ich Rastede, da wo andere Urlaub machen".</p>	<p>Auch im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 63 B waren die südlich des Allgemeinen Wohngebiete gelegenen Flächen bereits als Mischgebiete ausgewiesen. Mischgebiete haben zwingend einen gewerblichen Anteil. Auch der vorhandene Dorf- und Parkplatz war bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz, Parkplatz“ ausgewiesen gewesen. Mit der 4. Änderung wird kein grundsätzlich neuer Standort für einen Nahversorger aufgemacht. Der vorhandene NP Markt erfüllt bereits eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Wahnbek. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich gestärkt werden.</p> <p>Es handelt sich dabei um Aussagen, die spekulativer Natur sind. Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Abwägung siehe vorstehend.</p>

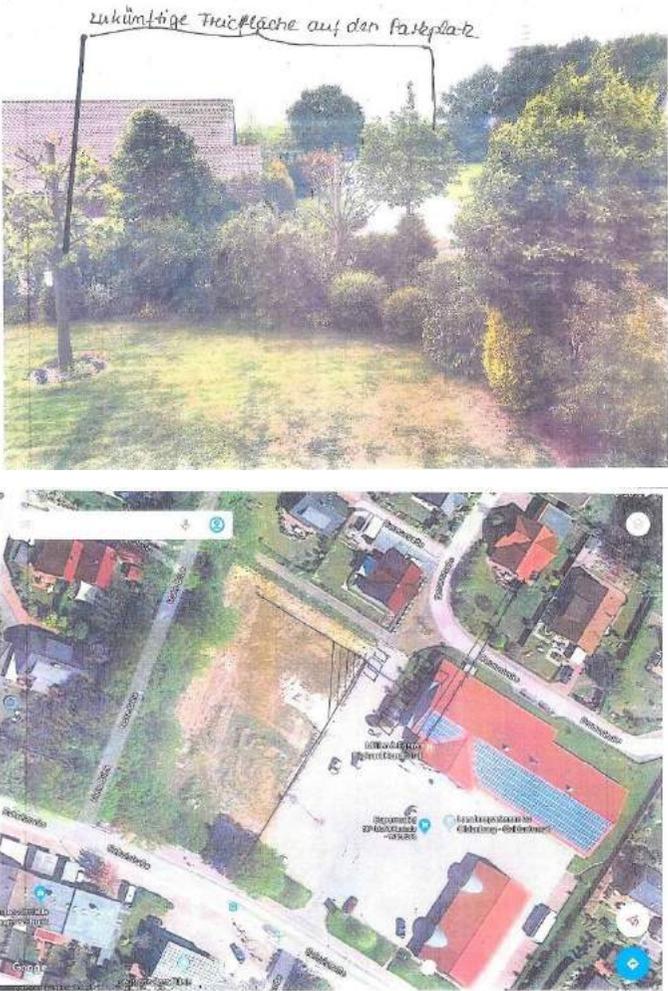
Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 5	Anlagen Umfeldbewertung Wübbenhorst Planunterlage 03.07.2001 vom Kaufvertrag Liegenschaftsgrafik Flurstück 61/55 plus Flurstück 61/71 und 61/72 (nachträglich gekauft) vom 24.04.2020 1 Foto Blick aus unseren Schlafzimmer auf Parkplatz 1 Foto Luftperspektive auf NP Markt und unser Haus 1 Foto bevor Einhausung gebaut wurde vom NP-Markt auf unser Haus Abschrift an Dr. Nicolai Rosin Rechtsanwalt	

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5	<p style="text-align: center;">IHRE MAKLERFIRMA Fritz Wübbenhorst </p> <p style="text-align: right;">Kompetent seit Jahr und Tag</p> <p>Maklerfirma Fritz Wübbenhorst, Blomarkstraße 12, 26122 Oldenburg Frau</p> <p>26180 Rastede</p> <p style="text-align: right;">Oldenburg, den 01. Oktober 2022 Ihr Ansprechpartner: Christian Horst 0441 97170-51</p> <p>Bewertung Ihres bebauten Grundstückes in 26180 Rastede, Donaustraße 20 - unsere Objektnummer 9169</p> <p>Sehr geehrte Frau</p> <p>bezugnehmend auf Ihre Mail vom gestrigen Tage sowie das am 20. September 2022 geführte Telefonat halten wir der guten Ordnung halber fest, dass Sie uns mit der Umfeldbewertung Ihrer Immobilie beauftragt haben.</p> <p>In diesem Zusammenhang geht es hauptsächlich um das angrenzende, bereits bebauten Gewerbegrundstück sowie das daneben noch unbebaute Grundstück, welches sich aktuell in der Bauleitplanung der Gemeinde Rastede befindet.</p> <p>Geplant ist ein Sondergebiet für den Einzelhandel, sodass beide vorerwähnten Grundstücke zusammen voraussichtlich eine Neuausrichtung erfahren würden.</p> <p>Ihr Privatgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Von Ihrem nach Süden ausgerichteten Garten können die beiden Grundstücke direkt eingesehen werden.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan aus 2002 weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die vorerwähnten, benachbarten Grundstücke liegen in einem Mischgebiet, welche mit 2-geschossigen Bauten nebst Trauf- und Firsthöhenbeschränkungen bebaut werden dürfen.</p> <p>Es ist davon auszugehen - und somit teilen wir Ihre Sorge -, dass sich die Lärmsituation durch ständigen Anlieferungs- und Kundenverkehr negativ entwickeln wird. Ferner besteht die Gefahr, dass durch hohe Neubauten Ihre Privatsphäre (Einsichtbarkeit in Ihr Grundstück) sowie die derzeit bekannten Lichtverhältnisse gestört werden könnten.</p> <p>Die vorerwähnten Umstände würden voraussichtlich auch zu einem Wertverlust Ihrer Immobilie führen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Maklerfirma Fritz Wübbenhorst (Christian Horst)</p> <p><small>Blomarkstraße 12 · 26122 Oldenburg Mo - Fr 8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 13:15 Uhr Telefon 0441 - 9 71 70-0 · Telefax 0441 - 7 18 76 www.fritz-wuebbenhorst.de · info@fritz-wuebbenhorst.de</small></p> <p><small>Maklerfirma Fritz Wübbenhorst GmbH & Co. KG Antwortschrift Oldenburg HRB 1017 Notarreferenz: Günter Böttig, notariellisch registriert Antwortschrift Oldenburg HRB 20463 Geschäftsführer: Dipl. Betriebswirt (BA) Cord Grasse</small></p> <p><small>Innenbüropartner der Oldenburger Volksbank</small> </p>	

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5	 <p>Planunterlagen: Bezeichnung: Stand: Vorlage: Untertage Planunterlagen: Kataster: Planunterlagen: Gemarkung: 2501/09-01 03.07.2001</p>	
	Fortsetzung Einwender 5	 <p>Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen Bereich: Rastede Amendinger Straße 11 31555 Rastede</p> <p>Liegenschaftskarte 1:500 Präsentation der Liegenschaften Datum: 14.03.2014</p> <p>Verfahren: 1:500 Maßstab: 1:500 Datum: 14.03.2014</p> <p>Verfahren: 1:500 Maßstab: 1:500 Datum: 14.03.2014</p>	

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5		

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 5		

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung 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 sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 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.



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, Eschenweg 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

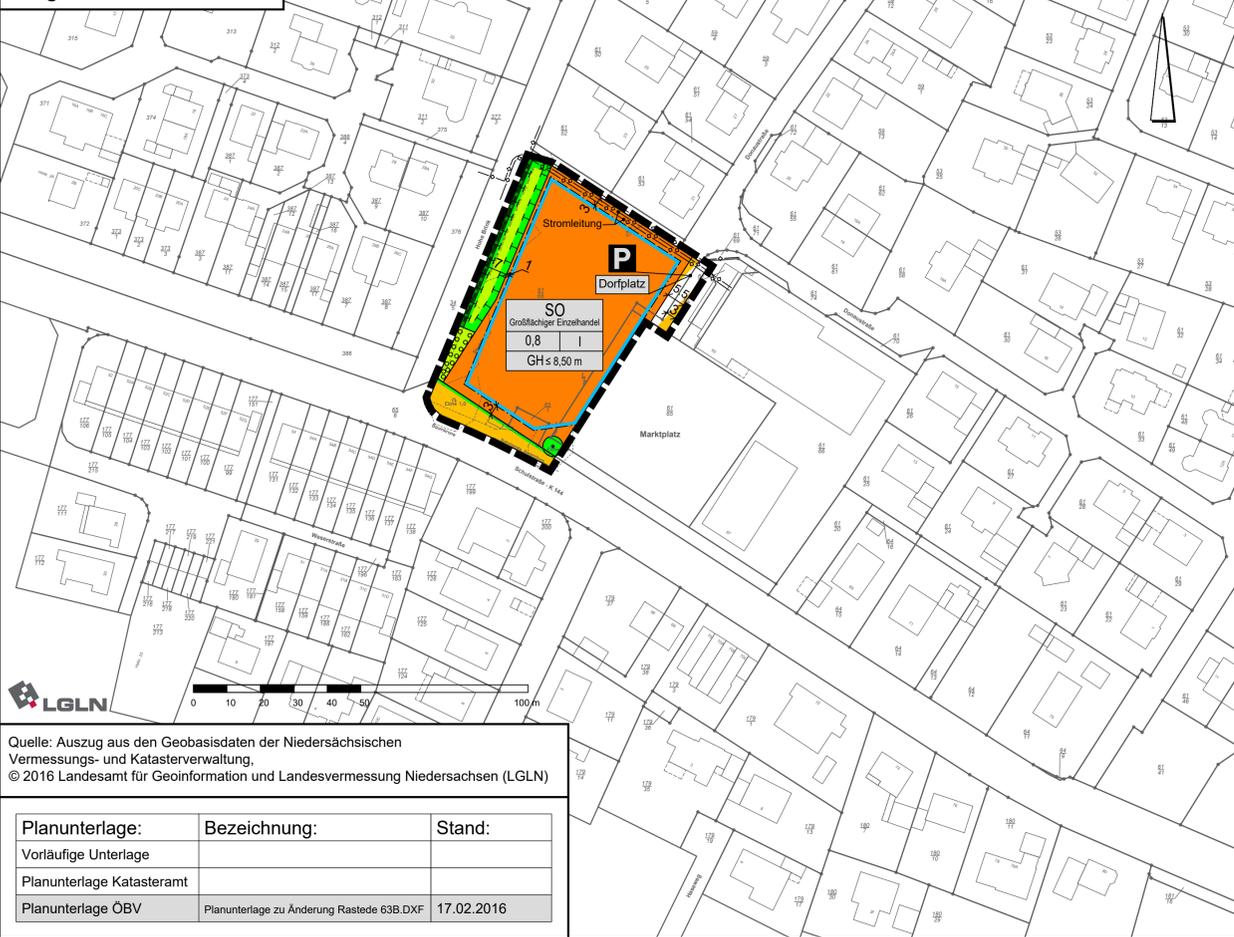
Beglaubigungsvermerk

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 Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 **Lebensmittelmartkes mit Bäckereikonzessionär**
Zulässig sind:
 - ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche, zuzügl 85 m² Verkaufsfläche für einen Backshop (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs), soweit der Backshop in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird,
 - Zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche,
 - Büro-, Verwaltungs- Lagerräume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze,
 - Außensitzplätze/ Terrasse des Cafés.Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Rasteder 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 Reisegepäck (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.
- 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.
- Solaranlagen und Photovoltaik**
Mindestens 80 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- Dachbegrünung**
Mindestens 10 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu begrünen (ausgenommen davon sind Oberlichter und technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.). Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Diese ist mit einer standortgerechten Kräutermischung anzuzäuen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Zwergglockenblume (*Campanula cochlearifolia*), Heidenkei (*Dianthus deltoides*), Hungerblümchen (*Goldkissen Draba aizoides*), Sonnenröschen (*Helianthemum canum*), Sandfingerkraut (*Potentilla cinerea*), Feldthymian (*Thymus serpyllum*) Krusten-Steinbrech (*Saxifraga crustata*) sowie verschiedene Mauerpfefferarten (*Sedum div.*) und Gräser trockener Standorte. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- Pflanzgebot**
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist der Wall zusätzlich zu den Bestandssträuchern mit mindestens drei Laubbäumen 2. Ordnung gemäß untenstehender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Sträucher und/oder Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO 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
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
 Zweckbestimmung: Dorfplatz
- 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

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

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

§ 2 Inhalt

Fassadenbegrünung

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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, Olener 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, Panzerfäuste, 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 Versorgungs-unternehmen 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.

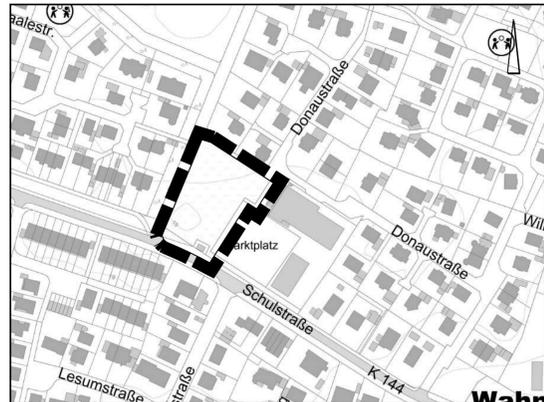
Anlage 2 zu Vorlage 2022/186

gezeichnet:	M. Hackfeld	M. Hackfeld	M. Hackfeld			
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger	Th. Aufleger			
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld			
Datum:	19.05.2022	25.05.2022	20.10.2022			

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

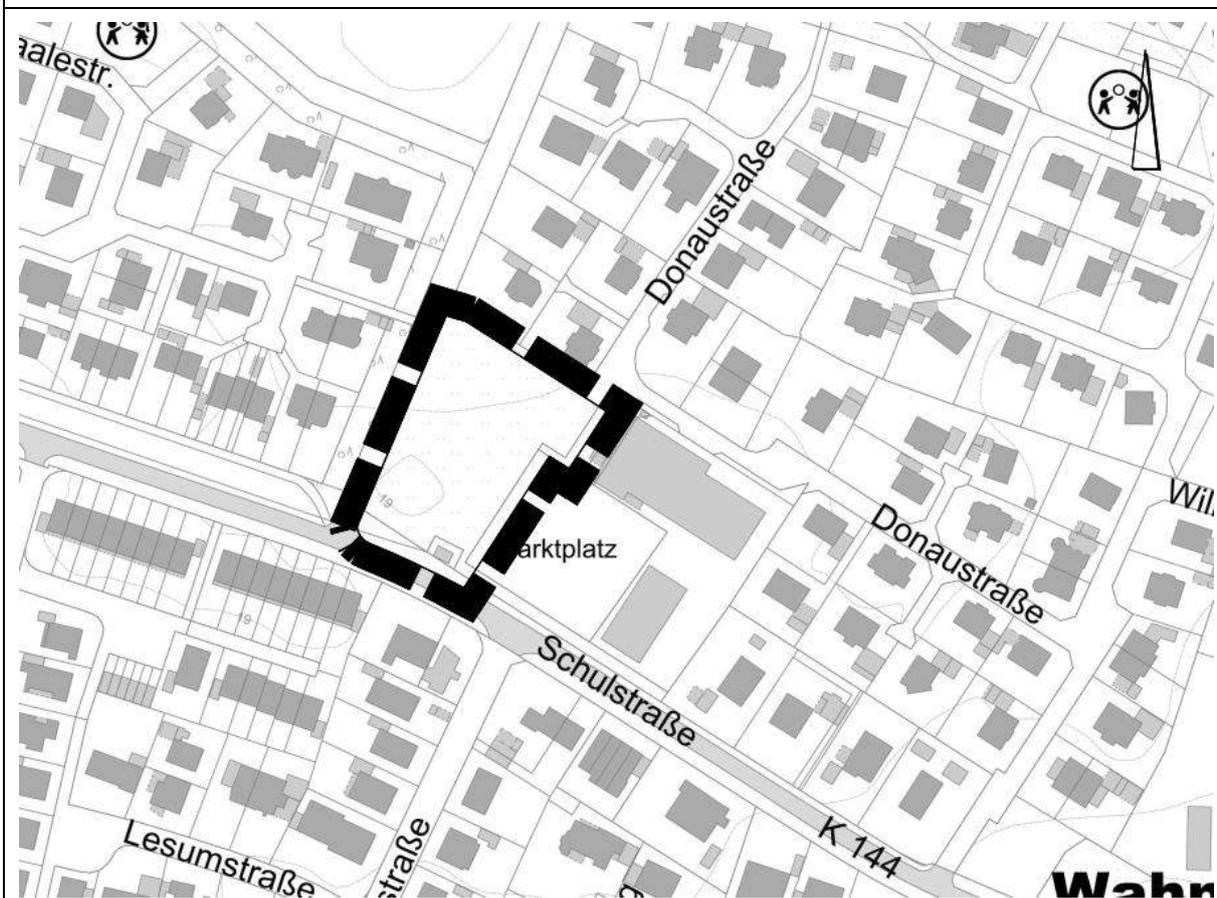
Oktober 2022

M. 1 : 1.000



Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Begründung

Oktober 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Seite

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

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

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

Anlagen:

Biotoptypenplan

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

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

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

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

1. Anlass der Planung

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

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Geltungsbereich der Planung

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

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

2.3 Bestandsbeschreibung

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



Blick von Süden auf das Plangebiet

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

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Landesraumordnung**

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

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

Kongruenzgebot

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

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

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

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

Abstimmungsgebot

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

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 08)

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

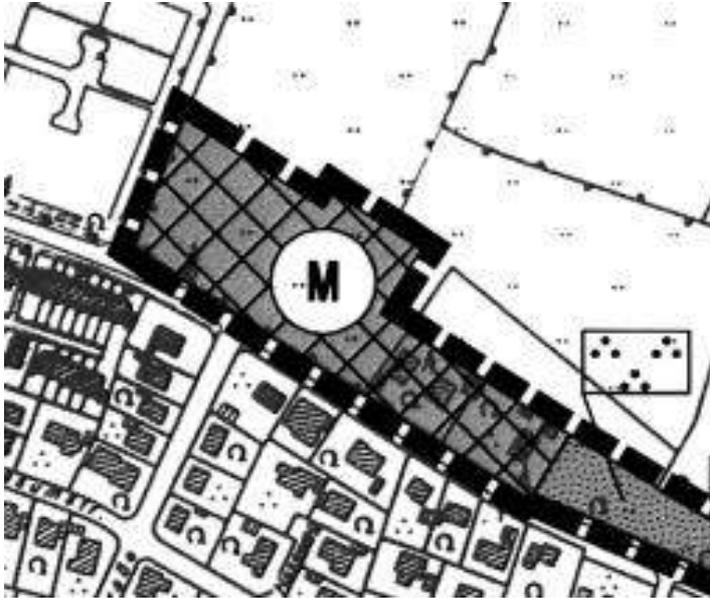
Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit geändert. Die Regelung zum Einzelhandel in Kapitel 2.3 sind von der Änderung (Stand Entwurf April 2022) nicht betroffen.

• **Regionale Raumordnung**

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

- **Flächennutzungsplan**

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



Ausschnitt aus der 15. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

- **Bebauungspläne**

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

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

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



Abb.: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B

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

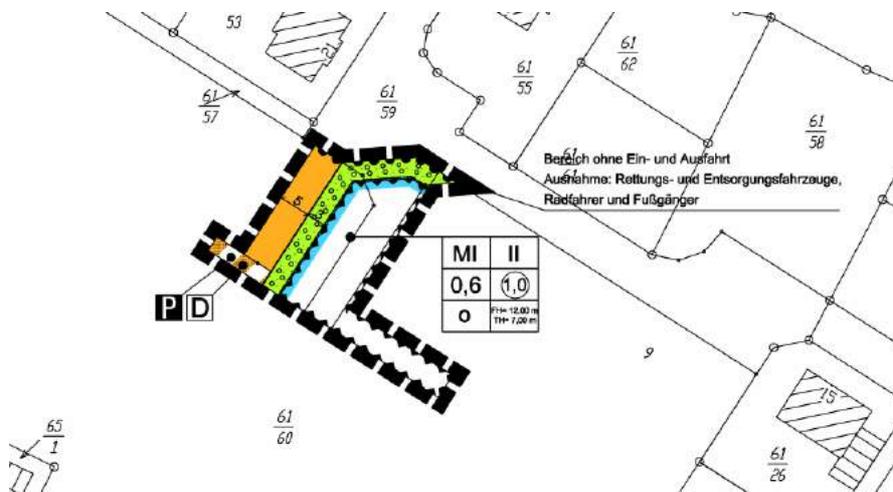


Abb.: Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B

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

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

3. Ziele der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

3.2 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Anwohner befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Schallimmissionsprognose wurde zur Entwurfsfassung ergänzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Anregung wurde entsprochen.

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

Der Anregung wurde entsprochen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

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

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

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes in das Plangebiet kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich gestärkt werden. Das Vorhaben ist wirkungsanalytisch gemäß Kriterien des § 11 (3) BauNVO als verträglich zu bewerten und entspricht damit auch dem 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 1.300 qm Verkaufsfläche und den geplanten Backshop betrachtet. Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes mit Bäckereifiliale sowie die benachbarten Nutzungen sollen insgesamt 123 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die Schallgutachter haben für einen Tag mit hohem Aufkommen werktags 12 Anlieferungen in Ansatz gebracht. Die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw sollen im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden. An Sonn- und Feiertagen haben die Gutachter 2 Lieferverkehre zwischen 5:00 und 8:00 Uhr für die Bäckereifiliale angesetzt. An Sonn- und Feiertagen sollen am Lebensmittelmarkt keine Warenanlieferungen stattfinden.

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

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

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

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

Es wurden folgende 15 maßgebliche Immissionsorte betrachtet:

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

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

Elbestraße Nr. 2

Saalestraße Nr. 26c, 28a, 30



Abbildung: Lageplan der Schallimmissionsprognose

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

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

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Betrieb an Werktagen - Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

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

Betrieb an Sonn- und Feiertagen - Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

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

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

Ergebnisse mit Schallschutzwand

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

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

Geräusche durch An- und Abfahrtverkehr

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

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

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

Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

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

4.4 Ergebnisse des Umweltberichts

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

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

Bestand

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

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

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

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

Auch wird eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 17 m erforderlich

Natura 2000 Verträglichkeit

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

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

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

Besonderer Artenschutz

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

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

4.5 Belange des Verkehrs

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

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

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

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

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan.

⁶ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

⁷ s. Umweltbericht

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

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

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

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

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

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

4.6 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen

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

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

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

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

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

4.7 Belange der Archäologischen Denkmalpflege

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

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

5. Inhalte der 4. Änderung

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

5.3 Grünplanerische Festsetzungen

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

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

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

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

Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

5.4 Photovoltaik und Dachbegrünung

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

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

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

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

6. Örtliche Bauvorschriften - Fassadenbegrünung

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

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

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

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fassadenbegrünung

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

Ordnungswidrigkeiten

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

7. Ergänzende Angaben

7.1 Flächenbilanz

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

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

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

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

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

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

Öffentliche Auslegung

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

Rastede,

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)	
<p><i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B wird eine Innenentwicklung durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Wahnbek und unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>In der Umgebung des Plangebietes sind neben der Wohnnutzung auch Arbeitsstätten vorhanden.</p> <p>Bei der Planung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen werden die zusätzlichen Nutzungen definiert.</p> <p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten⁸ untersucht und ausgewertet.</p> <p>Im Umfeld des Plangebietes sind keine Störfall-Betriebe vorhanden. Weiterhin werden durch die Planung keine Störfall-Betriebe ermöglicht.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Die Belange sind von der Planung nicht betroffen. Als Höhe der baulichen Anlage werden 8,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Das Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Funchsbüsche, Ipweyer Büsche (2715-332) befindet sich rund 1,6 km nordöstlich des Plangebietes.⁹</p>

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

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

	<p>Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek und umfasst eine Scherrasenfläche. Ein östlich angrenzender Supermarkt möchte seinen Standort aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche in das Plangebiet verlagern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Plangebiet bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Ein alternativer Standort bietet sich nicht an, da es sich um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich handelt. Die Gemeinde Rastede gewichtet die geringe Standortverlagerung, die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung und damit die Stärkung des bestehenden Standortes höher als ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der unversiegelten Scherrasenfläche sowie einzelner Gehölze.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Das Plangebiet ist von bebauten Flächen (überwiegend Wohnbebauung) umgeben und befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Dadurch wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und der Ausstoß von Treibhausgasen verringert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am westlichen Rand des Plangebietes werden weitgehend übernommen, jedoch müssen im Süden im Bereich der Anlieferungszone drei Laubbäume gefällt werden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</p>	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Das Plangebiet unterliegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63B, der in diesem Bereich jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Das Plangebiet besteht aus einer Scherrasenfläche. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist mit einer Flächeninanspruchnahme (Erhöhung der GRZ) auszugehen.</p> <p>Zudem sind bei Umsetzung der Planung, insbesondere mit der Auslieferungszone im Südwesten, Verluste von drei Eichen anzusetzen, zwei davon auf der Wallhecke. Darüber hinaus wird der Südteil der Wallhecke zwar als Grünfläche festgesetzt, diese ist aber gegenüber der Ursprungsfestsetzung reduziert und verliert durch die Rücknahme der Saumzone den Schutzstatus.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Im Plangebiet befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4</p>	

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

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

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

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

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

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

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

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

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

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

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

¹² Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

¹³ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

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

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁵: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁶, liegt ein Verstoß gegen*

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

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

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

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

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

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

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

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

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

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

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

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.²⁰

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

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

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

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

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

²¹ Landkreis Ammerland (2021)

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

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

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

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

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

²⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

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

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

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

Hinweise zu Störfallbetrieben sind nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

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

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

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

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

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

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen.

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

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

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

Aussagen zur Luftqualität können bei einem Angebotsbebauungsplan nicht getroffen werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

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

Die ortsbildprägende Wallhecke wird weitgehend erhalten, Baumverluste sind auszugleichen.

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

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

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

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

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

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

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

Durch die Planung wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht ersichtlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

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

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

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

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

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

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

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

- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere die Wallhecke und der festgesetzte Einzelbaum sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und 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 in diesem Abschnitt dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz

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

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

Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

Trotz der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahme verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen.

Wallheckenkompensation

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

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

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

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

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

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

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

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

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

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

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

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

³⁴ Landkreis Ammerland (2021): Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung

³⁵ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

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

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

- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

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

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ auf einer Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als Mischgebiet festgesetzt ist. Dieses wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Abrissarbeiten müssen nicht durchgeführt werden.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Erhöhung der zulässigen Versiegelung.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Innerhalb des Zeitraumes der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aufgrund der Nutzung keine Emissionen anzunehmen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angabe über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Planungsbedingt sind mit dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, der privaten Grünfläche, dem zu erhaltenden Einzelbaum und der öffentlichen Verkehrsfläche keine besonderen Risiken zu erwarten. Mit der zulässigen Nutzung ist keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	In der Umgebung des Plangebietes befindet sich Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet. Eine Kumulierung mit besonderer Umweltauswirkung ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Ein Einzelbaum und die klimarelevante Wallhecke bleiben erhalten.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der nicht umgesetzt wurde. Die wertgebenden Gehölzbestände bleiben überwiegend erhalten.
Pflanzen	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der nicht umgesetzt wurde. Die wertgebenden Gehölzbestände bleiben überwiegend erhalten. Verlust von drei Laubbäumen. Aufhebung des Wallheckenschutzstatus auf einer Länge von 17 m
Fläche	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Das Plangebiet ist bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan überplant. Dieser wurde im Plangebiet jedoch nicht umgesetzt. Erhöhung der zulässigen Versiegelung.
Boden	X	X	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Das Plangebiet ist bereits durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan überplant. Dieser wurde im Plangebiet jedoch nicht umgesetzt. Erhöhung der zulässigen Versiegelung.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es können keine Aussagen zur Luft getroffen werden.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die klimarelevanten Gehölze bleiben erhalten.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die ortsbildprägende Wallhecke bleibt bestehen. Es werden Festsetzungen zu der Höhe der baulichen Anlage und den Vollgeschossen getroffen.
biologische Vielfalt	X	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	X	Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der nicht umgesetzt wurde. Die wertgebenden Gehölzbestände bleiben

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselwirkungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

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

Vorlage-Nr.: 2022/196

freigegeben am **08.11.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 04.11.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 21 - An der Brücke

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	21.11.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	06.12.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	13.12.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 21.11.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 mit Begründung wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Die Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH hat ihren Stammsitz im Jahr 1994 aus der Rasteder Ortsmitte (Raiffeisenstraße 32) in das Gewerbegebiet Leuchtenburg, An der Brücke 27, verlagert. Seitdem wurde der Standort mehrfach modernisiert und erweitert, letztmalig im Jahr 2009 zu der aktuellen Größe und Ausprägung.

Aufgrund des weiterhin stetigen und erfolgreichen Wachstums beabsichtigt das Unternehmen, eine Erweiterung vor allem im Bereich der Logistik durchzuführen. 2019 konnte hierfür das nördlich angrenzende Grundstück, An der Brücke 25, erworben werden. Es ist geplant, die Gebäude in Richtung Norden zweigeschossig zu erweitern, um dort einen neuen Logistikbereich zu schaffen. Von dort aus erfolgen die Belieferung der Filialen sowie die Anlieferung von Rohstoffen.

Oberhalb der Logistik soll im ersten Obergeschoss ein neues Korblager Platz finden. Gleichzeitig soll der westlich gelegene dreigeschossige Büro- und Sozialtrakt erweitert werden, um der steigenden Zahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den notwendigen Raum bieten zu können. Der Neubau soll als ökologischen Beitrag überwiegend ein begrüntes Dach sowie Solaranlagen erhalten.

Der freiwerdende und zu klein gewordene alte Logistikbereich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes soll zudem an der Westseite erweitert werden, um hier mehr Platz für die Backstube zu bieten. Die Fassade bietet über große Fensterflächen dann Einblick in die Arbeitsabläufe der Bäckerei nach dem Prinzip „Gläserne Backstube“.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des o. g. Vorhabens wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 21 aufgestellt. Auf die bisherige Beratung wird verwiesen, siehe Vorlage 2022/089. Zwischenzeitlich wurde die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Vonseiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme eingereicht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat Die Autobahn GmbH des Bundes die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Knotenpunkte zur Raiffeisenstraße sowie die Anschlussstelle Rastede hinterfragt. Nach Auskunft des Vorhabenträgers kommt es durch den Umbau der Betriebsstätte jedoch zu keinen relevanten Mehrverkehren, da durch erhöhte Lagerkapazitäten die Anlieferungsverkehre reduziert und die Auslieferungsverkehre nur unwesentlich erhöht werden. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weiterhin gegeben sind.

Der Landkreis Ammerland hat zur Rechtssicherheit vorgeschlagen, die Art der baulichen Nutzung ergänzend zum Durchführungsvertrag als Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zu definieren. Dem Vorschlag folgend wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 entsprechend umformuliert.

Zudem hat der Landkreis Ammerland auf die Berechnungsgrundlagen zur Grundflächenzahl hingewiesen. Dem Hinweis folgend wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend angepasst, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zur Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Als Ausgleich wurde die private Grünfläche zwischen der Verkehrsfläche „An der Brücke“ und der künftigen Anlieferzone vergrößert.

Weiterhin wurden in die Endfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 21 aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland ergänzende oder klarstellende Formulierungen zur zulässigen Gebäudelänge und zum Immissionsschutz getroffen.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Durchführungsvertrag wurde im Juli 2022 geschlossen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung am 21.11.2022 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger getragen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 – An der Brücke werden bereits gewerbliche genutzte Flächen überplant. Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte unter anderem durch die (erhöhte) Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Planzeichnung
3. Begründung
4. Vorhabenbeschreibung und Erschließungsplan

GEMEINDE RASTEDE Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „An der Brücke“

gem. § 13a BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

03.11.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG
vertreten durch
DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG
Jacobistr. 3
31157 Sarstedt
2. GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108–112
34119 Kassel
3. Gastransport Nord GmbH
Cloppenburger Straße 363
26133 Oldenburg
4. Haaren-Wasseracht
Verband für Wasser-, Boden und Landschaftspflege
Sandweg 2
26160 Bad Zwischenahn / Petersfehn I
5. Landkreis Wesermarsch
Poggenburger Straße 15
26919 Brake (Unterweser)
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Dez. 42 - Standort Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
8. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle OL-Nord
Hermann-Ehlers-Straße-15
26160 Bad Zwischenahn
9. Gemeinde Ovelgönne
Rathausstraße 14
26939 Ovelgönne
10. Telekom Deutschland GmbH
Hannoversche Str. 6-8
49084 Osnabrück
11. TenneT TSO GmbH
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte

12. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Vahrenwalder Str. 236
30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Ammerland
Ammerlandallee 12
26655 Westerstede
2. Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Nordwest I Außenstelle Oldenburg
Moslestraße 7
26122 Oldenburg
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200
53123 Bonn
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 510153
30631 Hannover
5. OOWV
Georgstr. 4
26919 Brake
6. EWE NETZ GmbH
Cloppenburger Str. 302
26133 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede</p>	
<p>Ich nehme Bezug auf die Mitteilung des Planungsbüros Diekmann, Mosebach & Partner vom 17.08.2022 und teile zu vorgenanntem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" der Gemeinde Rastede folgendes mit:</p> <p>Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Unternehmen Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH.</p> <p>Festgesetzt ist keine Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung selbst, sondern mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist ausgeführt worden, dass innerhalb des Geltungsbereiches Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist festgesetzt, dass im Geltungsbereich gemäß § 12 Absatz 3 a BauGB i. V. m. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.</p> <p>§ 12 Absatz 3 a BauGB führt aus, dass unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen ist, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird.</p> <p>Da sich die textliche Festsetzung Nr. 1 auch allgemein an § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert, wird empfohlen, auch im Hinblick auf die Festsetzung Nr. 7 zur Rechtssicherheit des Planes die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festzusetzen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der nebenstehenden Ausführung und Anregung wird dahingehend gefolgt, dass klarstellend die Bezeichnung „Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO“ mit aufgenommen wird.</p>

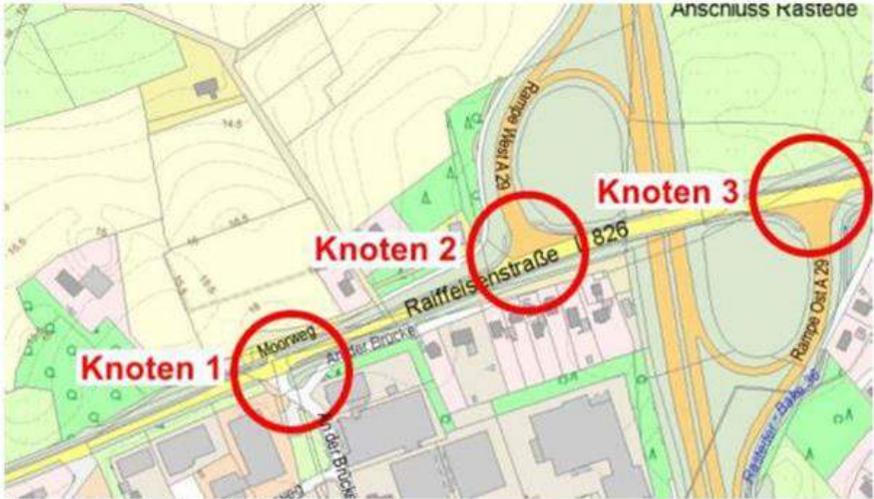
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Verwiesen wird insoweit auf die Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg zu § 9, Rd.-Nr. 42 h: "Soweit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 BauGB für Arten der baulichen Nutzungen im Sinne des § 9 Absatz 1 BauGB getroffen werden sollen, muss beachtet werden, dass die Art der baulichen Nutzung nach Maßgabe der aufgrund des § 9 a Nr. 1 a, 2 und 3 erlassenen BauNVO festgesetzt wird."</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen diesen Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Auch raumordnerische Bedenken stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entgegen.</p> <p>Sowohl aus straßenrechtlicher als auch aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Rastede.</p> <p>Das Schul- und Kulturamt - Bereich ÖPN - weist darauf hin, dass der Absatz ÖPNV aus Seite 16 der Begründung zu ändern ist.</p> <p>Zu ändern ist folgender Satz: ÖPNV - In einiger Entfernung westlich des Plangebietes liegen die Bushaltestellen ‚Alter Mühlenweg‘ und ‚Ostendorf‘, die von den Linien 334 sowie 333, 334, 346 und 370 angefahren werden.</p> <p>Diesen Satz bitte ich wie folgt zu ändern: In einiger Entfernung westlich des Plangebietes liegen die Bushaltestellen ‚Bokelerburg‘, ‚Alter Mühlenweg‘ und ‚Leuchtenburg, Ostendorf‘, die von den Linien 334, 346 und 370 angefahren werden.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen aufgrund der vorgelegten Unterlagen geringfügige Bedenken:</p> <p>Verkehrslärm: Die aufgenommenen Festsetzungen zum Verkehrslärm und dem passiven Schallschutz sind so formuliert, dass diese für das gesamte Plangebiet gelten. Dabei werden die einzelnen Isophone der maßgeblichen Außenlärm-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den nebenstehenden Anregungen wird gefolgt und die Begründung redaktionell geändert.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass für das gesamte Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 75 dB(A) für den Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt wird. Betroffen von dieser Anpassung ist nur der Vorhabenträger betroffen, der keine Einwände hierzu</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>pegel jedoch nicht dargestellt. Daher wäre entweder für das gesamte Plangebiet ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 75 dB(A) für den Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 in der textlichen Festsetzung vorzusehen oder die Isophone werden aufgenommen, so dass eine dB-genaue Auslegung des Mindestschallschutzes erfolgen kann.</p> <p>Gewerbelärm: Bei den Lkw-Betriebsgeräuschen wurde als Pegel für die Bremsengeräusche 104 dB(A) angenommen. Nach dem "Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten" des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, im Gutachten als Quelle 5 geführt, wird als Emissionsempfehlung 108 dB(A) angegeben. Die Quellenzuweisung im Gutachten sollte geprüft werden.</p> <p>Geruchsimmissionen: Die Untersuchung basiert noch auf den Vorgaben der GIRL. Aufgrund des Inkrafttretens der TA Luft 2021 ist diese für die Bewertung heranzuziehen.</p> <p>Es werden die Wetterdaten der Station Oldenburg des Jahres 2005 angewendet. Diese Wetterstation ist 2012 außer Betrieb genommen worden.</p>	<p>hat, sodass sich kein Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung ergibt.</p> <p>Gemäß der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH werden im schalltechnischen Bericht Nr. LL16266.1/01 vom 26.02.2021 auf Seite 10 (unten) die Emissionsansätze zu den LKW-Geräuschen, die zusätzlich zu den Fahrgeräuschen anzusetzen sind, beschrieben. Hierbei wurden die Ansätze zum Motorstarten, Türenschielen und dem Leerlaufbetrieb der LKW-Studie (zitiert unter [6]) entnommen. Diese Studie aus dem Jahre 1995 gibt als Empfehlung für den Schalleistungs-Spitzenpegel für das Entlüften der Betriebsbremse einen Wert von $L_{max} = 108$ dB an. Aus Erfahrungswerten eigener Messungen in jüngerer Vergangenheit ist dieser Pegel als zu hoch und nicht mehr als dem Stand der Technik entsprechend zu werten, so dass die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH den Wert aus der Parkplatzlärmstudie (zitiert unter [7]) mit einem $L_{max} = 104$ dB angesetzt hat. Dieser Wert ist auf Basis von Erfahrungswerten eigener Messungen in jüngerer Vergangenheit als konservativ zu bewerten. LKW, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, weisen einen z.T. deutlich leiseren Spitzenpegel auf. So weisen z.B. Daten aus dem Internet des bekannten Herstellers Carrier für 20 verschiedene LKW-Typen Schalleistungspegel von 89 bis maximal 104 dB(A) aus.</p> <p>Die Geruchuntersuchung wurde im Jahr 2021 nach Maßgabe der seinerzeit gültigen TA Luft 2002 durchgeführt. Im Genehmigungsverfahren wäre eine Aktualisierung auf die Vorgaben der TA Luft 2021 erforderlich. Da weder im Bebauungsplan, Erschließungsplan, der Projektbeschreibung noch im Durchführungsvertrag die Errichtung der neuen Öfen beschrieben ist, wird die Geruchuntersuchung erst im Genehmigungsverfahren relevant. Die Untersuchung war lediglich informativ Bestandteil der Auslegung.</p> <p>Für die verwendeten Wetterdaten der Station Oldenburg wurde eine Repräsentativitätsprüfung der Jahreszeitreihen durchgeführt. Geprüft wurde der</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Aufgrund der mehr als 15 Jahre alten Daten sollten diese als repräsentativ im Vergleich zu anderen Wetterstationen geprüft werden.</p> <p>Im Bereich der Daten der Emissionszeiträume (21.00 - 06.00 Uhr) fehlen übers Jahr 3 Stunden in den Wetterdaten.</p> <p>Auf die in den Fachgutachten enthaltenen erforderlichen technischen und organisatorischen Betriebsbedingungen wird hingewiesen.</p> <p>Als Untere Bauaufsichtsbehörde wird zu den textlichen Festsetzungen folgendes angeführt.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 3:</p>	<p>Zeitraum 2002 – 2011 (letzter vorliegender 10- Jahres-Zeitraum). Der betrachtete Zeitraum lag zum Zeitpunkt der Untersuchung somit 10 Jahre zurück. Das Jahr 2005 wurde als repräsentativ ermittelt. Aktuellere Daten der Station Oldenburg liegen nicht vor, da der Betrieb im Jahr 2012 eingestellt wurde. Bei der Auswahl meteorologischer Daten ist die räumliche Repräsentativität wichtiger als die zeitliche Repräsentativität. Die Wetterstation Oldenburg liegt nur ca. 7 km vom Anlagenstandort entfernt. An beiden Standorten liegen keine topografischen Besonderheiten vor, die einen erheblichen Einfluss sowohl auf die Windrichtung infolge von Ablenkung oder Kanalisierung als auch auf die Windgeschwindigkeit durch Effekte der Windabschattung oder Düsenwirkung haben könnten. Somit kann für die meteorologischen Daten der Station Oldenburg insbesondere wegen der großen räumlichen Nähe von einer guten Repräsentativität ausgegangen werden. Allein auf Grund des Alters der verwendeten Daten kann nicht auf eine mangelnde Repräsentativität geschlossen werden. Ein Zurückliegen des ausgewerteten 10- Jahreszeitraumes von 10 Jahren zum Zeitpunkt der Untersuchung widerspricht nicht den Anforderungen der VDI-Richtlinie 3783 Blatt 20. Insgesamt können die verwendeten Wetterdaten somit als hinreichend repräsentativ erachtet werden.</p> <p>Die bei der Ausbreitungsrechnung verwendete Emissionszeitreihe umfasst 3.282 Stunden. Im Rechenmodell eine Emissionsszenario mit 3.285 Stunden (täglich 21 – 06 Uhr) modelliert. Das Emissionsszenario wird vom Ausbreitungsmodell um fehlende Stunden in den meteorologischen Daten (akterm) korrigiert. Bei der im Anschluss an die Ausbreitungsrechnung durchgeführten Berechnung der relativen Geruchsstundenhäufigkeiten werden die Ergebnisse wiederum um die fehlenden Stunden der Zeitreihe korrigiert. Im Ergebnis haben die fehlenden Stunden der Emissionszeitreihe somit keinen Einfluss auf das Ergebnis der Berechnungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen bzw. festzulegen.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Anregung, dass festgesetzte Grünflächen bei der GRZ-Berechnung abgezogen werden, wird angepasst, dass innerhalb des</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Hier ist fraglich, ob berücksichtigt wurde, dass als private Grünflächen festgesetzte Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl von der maßgeblichen Grundstücksgrenze abgezogen werden müssen. Fraglich ist hier demzufolge, ob sich damit die festgesetzte Grundflächenzahl 1 und 2 noch einhalten lassen. Dieses sollte vom Planungsbüro überprüft werden, sofern noch nicht geschehen. Gründächer sind per se als zu 100 % versiegelte Fläche auf die GRZ 2 anzurechnen, da es eine wasserführende Schicht gibt und das Niederschlagswasser nicht versickern kann.</p> <p>Textliche Festsetzung Nr. 4: Berücksichtigt werden müssen in jedem Fall die Vorschriften des § 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), hier die Gebäudeabstände. Zwischen Gebäuden, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, muss ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze. Die Anlieferbox bis an die südliche Grundstücksgrenze heran wurde zur Realisierung des geplanten Vorhabens zur betrieblichen Erweiterung des Bäckereibetriebes an diesem Standort seinerzeit als untergeordnet betrachtet; nur so konnte der Gebäudeabstand zu den baulichen Anlagen auf dem südlich angrenzenden Flurstück genehmigt werden. Die Abstände sind auf Grundalge des § 5 NBauO zu bemessen. Die pauschalierte Formulierung ist daher in dieser Form nicht möglich.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist weiteren Verlauf und im Genehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept vorzulegen, in dem der hydraulische Nachweis erbracht ist, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser (aufgrund zusätzlich versiegelter Flächen) auf dem Baugrundstück zurückgehalten und gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben werden kann.</p> <p>Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen keine Bedenken, ebenso aus denkmalrechtlicher Sicht nicht.</p>	<p>Geltungsbereiches die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. Änderungen am Vorhaben entstehen dadurch nicht. Die zulässige Grundfläche von 0,8 bleibt unverändert. Sie wurde auf Basis der im Erschließungsplanes dargestellten Gebäude berechnet. Die in der Bilanzierung für die überplante Kompensationsfläche angesetzten 63 m² artenarmer Scherrasen als 5 % Anteil des Sondergebietes (GRZ 0,95) werden durch eine Vergrößerung der privaten Grünfläche im Plangebiet realisiert, sodass sich hier keine Änderungen ergeben. Bis auf die Erweiterung der Grünfläche, von der der Vorhabenträger betroffen ist, der keine Einwände hierzu hat, bleibt das Vorhaben wie im Erschließungsplan in der Entwurfsfassung dargestellt, sodass sich kein Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung ergibt.</p> <p>Der nebenstehenden Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Zusatz „Gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO kann auf einer Länge von 30,00 m an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden“ aus der textlichen Festsetzung Nr. 4 entfernt wird. Um das durchgängige Baufenster aus dem Bebauungsplan Nr. 47 zu erhalten, wird an den Baugrenzen festgehalten. Aufgrund der derzeit bestehenden Eigentumsverhältnisse, sind die Abstände an der südlichen Grenze dennoch auf Grundalge des § 5 NBauO zu bemessen. Betroffen von dieser Anpassung ist nur der Vorhabenträger, der keine Einwände hierzu hat, sodass sich kein Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung ergibt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden im nachgelagerten Genehmigungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

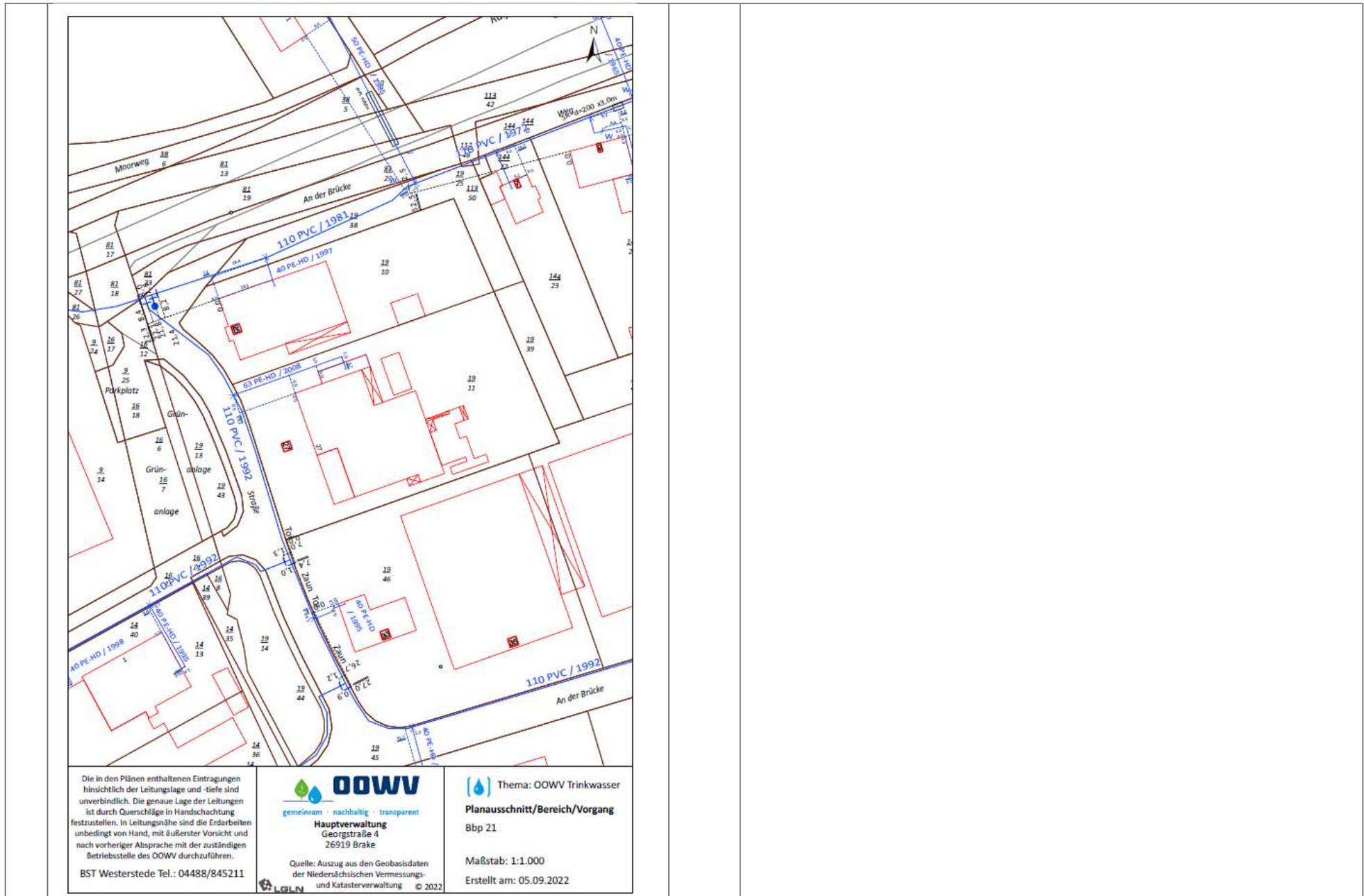
Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordwest I Außenstelle Oldenburg Moslestraße 7 26122 Oldenburg</p>	
<p>Ihre Bauleitplanung ist nur betroffen, wenn diese die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) und (2) FStrG die BAB beeinträchtigt, so dass unsere oder auch die Belange des FBA betroffen sein können.</p> <p>In diesem Fall ist die Autobahn nicht direkt, aber indirekt von Ihrer Planung betroffen.</p> <p>Beteiligen sie bitte wie bisher auch die NLStBV - rGB in OL.</p> <p>Ihr Plangebiet liegt "An der Brücke". Diese Straße schließt an die Raiffeisenstraße an. Dieser Knoten 1 ist etwa 250 m von der Anschlussstelle (AS) - Rastede an der A 29 entfernt.</p> <p>Eine Betroffenheit der Autobahn des Bundes liegt dann vor, wenn durch Ihre Planung von einer zusätzlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung auszugehen ist. Eine Aussage dazu fehlt. Die Verkehrsbelastung auf der L826 ist schon heute kritisch.</p> <p>Dazu verweise ich auch auf unsere Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 19, Ausbau der "Gewerbeflächen Moorweg" an die Stadt Rastede.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung Stadt Rastede sollte alle vorgesehenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen (z.B. die Umgehungsstraße, das Gewerbegebietes gem. B-Plan 19, den B-Plan 21, sowie weitere neue B-Plangebiete im Einzugsbereich dieser Anschlussstelle) beim Nachweis einer funktionsfähigen Knotenpunktreglung berücksichtigen.</p>	<p>Für das Vorhaben der Erweiterung des Gewerbegebietes Moorweg wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm GbR im Jahr 2020 erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Verkehr an K1 (An der Brücke/Moorweg/Raiffeisenstraße) trotz des durch die im Querschnitt ca. 570 zusätzlichen KfZ/24 ha druch die Ansiedlung der Bohmann GmbH qualitativ gut (für die Hauptrichtungen der Raiffeisenstraßen) bzw. für die Nebenrichtungen (Moorweg, An der Brücke) ausreichend abwickeln lässt. Im Vergleich zu diesen Mehrverkehren sind die Mehrverkehre durch das Vorhaben der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH als unwesentlich zu betrachten. Nach Auskunft der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH werden die Anfahrten durch Anlieferverkehre von Rohstoffen durch die höheren Lagerkapazitäten reduziert. Bei den Auslieferverkehren kann es zu geringfügigen Mehrverkehren kommen. Bezogen auf die bestehenden Verkehrsmengen (Abbiegeverkehre von und in die Straße An der Brücke) liegen diese Mehrverkehre allerdings prognostisch unter fünf Prozent. Bezogen auf die für die Autobahn GmbH relevanten Knotenpunkte auf der L 826 und bei den Auf- und Abfahrten zur A29 liegen die Mehrverkehre durch das Vorhaben damit deutlich unter einem Prozent, sowohl im Vergleich zum Bestand als auch im Vergleich zu den zukünftigen Mehrverkehren durch das Vorhaben am Moorweg. Die zu erwartenden Mehrverkehre durch das Vorhaben der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH können daher in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie die Leistungsfähigkeit angemessen abgewickelt werden, sodass das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht nicht als kritisch</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p>Anlage 2.1 der Verkehrsuntersuchung</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer digitalen Unterlage der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>anzusehen ist. Da für die Erschließung der weiteren Bauabschnitte im Gewerbegebiet Moorweg laut Verkehrsgutachten bauliche bzw. technische Veränderungen im Bereich des K1 bzw. der Auffahrten zur A29 notwendig werden, wird sich die Leistungsfähigkeit des K1 zukünftig zudem erhöhen.</p> <p>Der Bitte wird gefolgt.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn</p>	
<p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Postfach 510153 30631 Hannover</p>	
<p>in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de. Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>		
<p>OOWV Georgstr. 4 26919 Brake</p>		
<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u> Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschossen (EG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen. Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,3 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p>		<p>Bei den im Plangebiet vorhanden Leitungen handelt es sich um Gebäudeanschlüsse sowie um eine Verteilerleitung „110 PVC /1981“. Diese verläuft innerhalb des nicht überbaubaren Bereiches auf Flurstück 19/38. Da es sich um eine bestehende Leitung handelt, sollte diese bereits grundbuchlich gesichert sein, sodass keine Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Löschwasserversorgung</u> Für den abwehrenden Brandschutz hat die Gemeinde Rastede nach NBrandSchG für die Grundversorgung mit Löschwasser in ihrem Gebiet zu sorgen. Eine Pflicht zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung besteht somit für den OOWV nicht. Jedoch kann der mögliche Anteil (rechnerische Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils beim OOWV ermittelt werden. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die drei nächstgelegenen, bestehenden Hydranten in diesem Umkreis befinden sich an der Ecke Raiffeisenstraße und An der Brücke (Nr. 022224), auf Höhe An der Brücke Nr. 19 (Nr. 022200) und auf Höhe An der Brücke NR. 45 (Nr. 022354). Aus diesen Hydranten können bei Einzelentnahme je nach Lage 24 m³/h bzw. 48 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz der Bebauung bereitgestellt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt.</p>



Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>EWE NETZ GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p>	
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer 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 gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden sollen.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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>Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</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>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig <u>ausschließlich</u> an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p>	

Anregungen von Bürgern

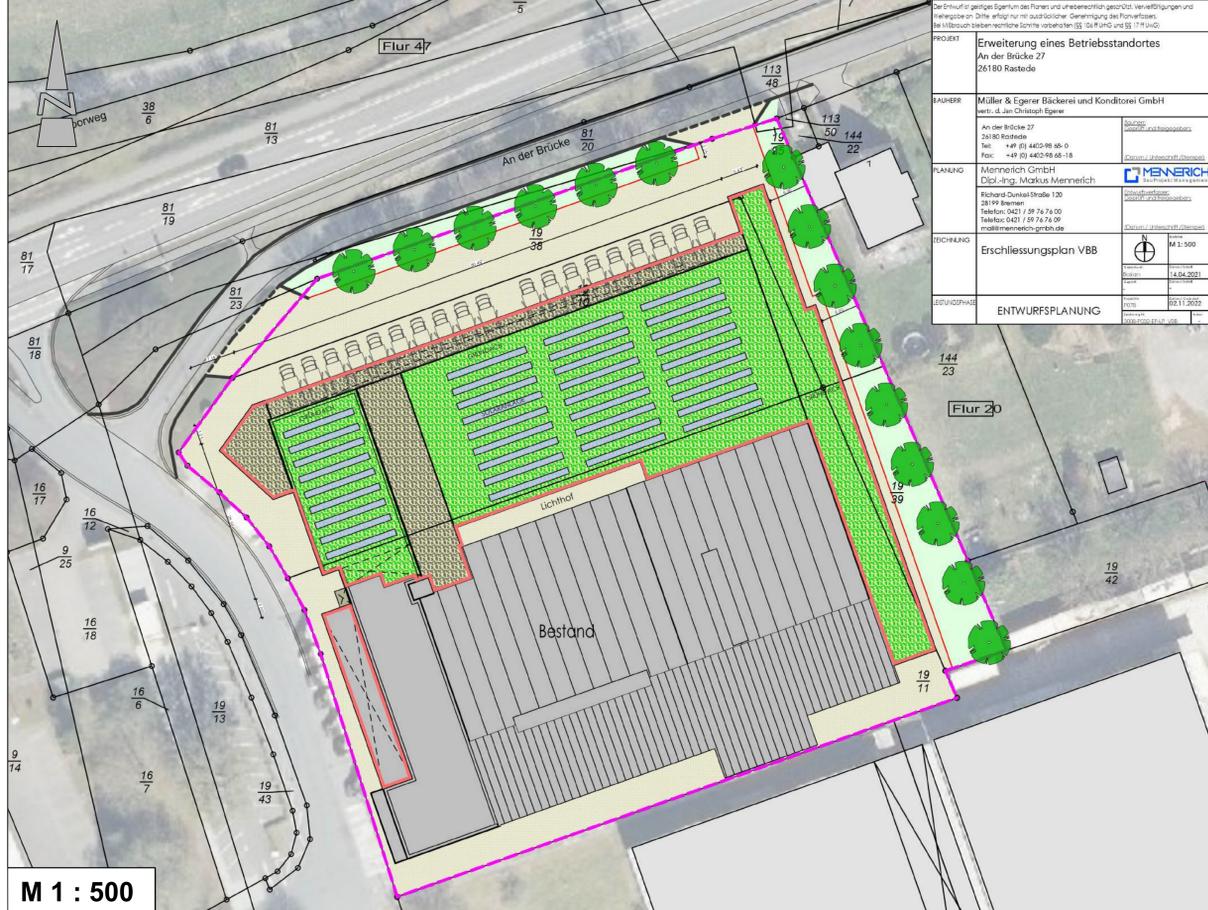
von keinem Bürger wurden Stellungnahmen vorgebracht.

Gemeinde Rastede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB



Erschließungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.
 - Die gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 zulässigen sowie die gem. § 8 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Obere Dachkante
 - Oberkante (OK): Obere Dachkante
 - Unterer Bezugspunkt: + 19,05 m über NHN
 Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine, Lüftungszentrale o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Die festgesetzte Oberkante (OK) darf durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB von 75 zugrunde zu legen (Lärmpegelbereich V). Abweichungen von der Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
 - Zu verwendende Pflanzenarten:
 - Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 - Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
 - Qualitäten:
 - Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 - Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes mündlich und missverständlich und möglichst unter den zuständigen Denkmalbehörden des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Als generelle Vermeidungsmaßnahme sind Baumfäll- und Rodungs-, sowie Abriss- und Sanierungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume, oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude, durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Das Kompensationsflächendefizit des Bebauungsplanes von 3.857 Werteneinheiten wird über den Flächenpool Loyer Moor der Gemeinde Rastede ausgeglichen. Die Absicherung des Kompensationsflächendefizits erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" überlagert in Teilbereichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet Leuchtenburg". Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Brücke" außer Kraft gesetzt.
- Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), anzuwenden.
- Es ist die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rastede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung am beschlossen.

Rastede,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az ; Stand vom).

Westerstede, den
Dipl. Ing. Alfred Menger (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner gem. § 13a BauGB.
Rastede,
Bürgermeister (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rastede,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich durch die Tageszeitung und die Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.
Rastede,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 8 (6) BauGB beigefügt.
Rastede,
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Brücke" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiernit ausgefertigt.
Rastede,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.
Rastede,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Brücke" gem. § 13a BauGB ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Rastede,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB stimmt mit der Urschrift überein.
Rastede,
Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
OK ≤ 10,50 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, z.B. 10,50 m
- Bauweise, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsfächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

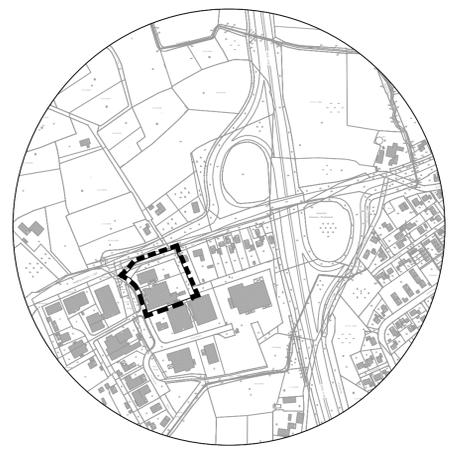
Anlage 2 zu Vorlage 2022/196

Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „An der Brücke“ gem. § 13a BauGB

Begründung

Endfassung

03.11.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	9
4.2.1	Gewerbelärm	9
4.2.2	Straßenverkehrsimmissionen	9
4.2.3	Geruchsimmissionen	10
4.3	Belange der Verkehrssicherheit	11
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	12
4.5	Belange des Denkmalschutzes	13
4.6	Altablagerungen / Kampfmittel	13
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	13
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
5.1	Zulässige Nutzungen	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4	Straßenverkehrsflächen	15
5.5	Private Grünflächen	16
5.6	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	16
5.7	Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
6.0	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	16
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	18
8.1	Rechtsgrundlagen	18
8.2	Planverfasser	18

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH den Ausbau ihres Firmensitzes und des Betriebsstandortes im Gewerbegebiet Leuchtenburg zu ermöglichen und stellt hierfür den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „An der Brücke“ auf.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 ha und stellt einen Teilbereich des Gewerbegebietes Leuchtenburg da. Der Geltungsbereich wird westlich von der Straße An der Brücke begrenzt. Im Norden verläuft die Raiffeisenstraße.

Das Unternehmen Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH hat seinen Firmensitz 1994 in das Gewerbegebiet Leuchtenburg verlegt. Seitdem wurde dieser mehrfach modernisiert und erweitert. Die letzte Sanierungsmaßnahme stammt aus dem Jahr 2009. Aufgrund des stetigen sowie bereichsübergreifenden Wachstums des Unternehmens kommen mehrfach logistische Herausforderungen auf das Unternehmen zu.

Derzeit gelten für den Betriebsstandort die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 47 aus dem Jahr 1992. Die erforderlichen baulichen Änderungen zum zukunftsgerechten Ausbau des Betriebes können unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht erfolgen. Daher erfolgt die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ziel ist es, die bestehenden Gebäude in Richtung Norden zweigeschossig zu erweitern, um dort einen neuen Logistikbereich zu schaffen. Oberhalb der Logistik soll im ersten Obergeschoss ein neues Korblager entstehen. Der bereits westlich bestehende dreigeschossige Büro- und Sozialtrakt soll nach Norden erweitert werden, um der steigenden Zahl an MitarbeiterInnen genügend Platz zu bieten. Der Neubau soll als ökologischer Beitrag überwiegend ein begrüntes Dach sowie Solaranlagen erhalten. Der zu klein gewordene und durch den Neubau freiwerdende alte Logistikbereich wird nach Westen erweitert und bietet mehr Platz für die Backstube. Die Fassade des Anbaus wird im Erdgeschoss große Fensterflächen erhalten, sodass ein Einblick in die Arbeitsabläufe der Bäckerei nach dem Prinzip „Gläserne Backstube“ möglich wird.

Für die beschriebenen baulichen Änderungen werden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wesentlichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche verändert. Die bisher geltende Gebäudehöhe von 10,50 m wird in Teilbereichen auf 11,50 m für den Ausbau des Büro- und Sozialtraktes erhöht. Die Baugrenzen werden erweitert und die Grundflächenzahl erhöht, um das Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Die bisher im Norden und Osten festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird daher zukünftig für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine schmalere private Grünfläche mit der Bindung zum Erhalt und Anpflanzen von Grünstrukturen festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe der baulichen Grundfläche entspricht den Anforderungen des §13 a BauGB und der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Brücke“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Vermessungsbüro Alfred & Dirk Menger im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 ha und stellt einen Teilbereich des Gewerbegebietes Leuchtenburg da. Der Geltungsbereich wird westlich von der Straße An der Brücke begrenzt. Im Norden verläuft die Raiffeisenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Rastede unmittelbar an der Autobahnabfahrt 12 der A29. Die Raiffeisenstraße (L 826) als bedeutsame Verkehrsverbindung verläuft nördlich des Planvorhabens. Weiterhin liegt es im Gewerbegebiet Leuchtenburg und wird von der Straße An der Brücke erschlossen. Die Straße An der Brücke verläuft parallel zur Raiffeisenstraße, wo sie private Grundstücke eines Mischgebietes erschließt. Das Gewerbegebiet Leuchtenburg ist von größeren Betriebsflächen verschiedener Gewerbebetriebe geprägt. Nördlich der Raiffeisenstraße liegen landwirtschaftliche Flächen mit kleineren Gehöften, die in naher Zukunft zu weiteren Gewerbeflächen, insbesondere für das lokale Versorgungsunternehmen, umgenutzt werden sollen. Somit entwickelt sich das Gebiet auf Basis seiner vorhandenen Nutzungen weiter und etabliert sich als ein wichtiger Gewerbebestandort in Rastede und der Region. Das Plangebiet wird aktuell und zukünftig von der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH als Firmensitz und Produktionsstandort genutzt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017, ist der Gemeinde Rastede als Mittelzentrum, neben dem Oberzentrum Oldenburg, eine Bedeutung hinsichtlich einer kommunalen sowie regionalen Entwicklung zuzuschreiben. U.a. sind hierbei Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung und Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten durch die Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotenzials dienen. Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung, der Sicherung der Entwicklungsperspektiven eines ortsansässigen Betriebes, trägt zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft bei. Das betroffene Unternehmen hat sich mittlerweile nicht nur in Rastede, sondern auch überregional nachhaltig als Lebensmittelversorger und Arbeitgeber etabliert. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Vorgaben.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Aufgrund der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes im Mai 2017 ist die Fassung aus dem Jahre 1996 weiterhin gültig.

Gemäß des RROP sollen vorhandene Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich gesichert und weiterentwickelt werden. Weiter sollen Unternehmensentwicklungen durch Ausbau und Modernisierungen angestrebt werden, um einer vorausschauenden Standortsicherung positiv zu begegnen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zukunftsgerechten Erweiterung des Betriebsstandortes eines lokalen Unternehmens entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1993) der Gemeinde Rastede wird der Geltungsbereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Westlich und am Rand des ersten Gewerbeabschnittes nach der Autobahnabfahrt verläuft eine oberirdische Leitung für Elektrizität. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“, rechtskräftig seit dem 17.12.1991, vor. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet mit zum Teil eingeschränktem Gewerbegebiet fest. Zudem enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan an die Erfordernisse des Vorhabens angepasst.

Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wird aufgrund des Standortes innerhalb eines bereits entwickelten Gewerbegebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 hat eine Gesamtgröße von 1,0 ha. Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Jedoch wird eine 1.335 m² Kompensationsfläche (Entwicklung einer saumartigen Gehölzzone) überplant. Das Kompensationsziel der saumartigen Gehölzzone ist gemäß Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Leuchtenburg“ die landschaftsgerechte Abschirmung des Gewerbegebietes sowie die Entwicklung eines Lebensraums für Kleinsäuger, Vögel, Insekten und andere heimischen Arten der Wirbellosen. Zudem sollen die Funktionen Wind-, Sicht-, Lärm- und Immissionschutz, Sauerstoffproduktion und Verbesserung des Kleinklimas durch den Gehölzsaum aufgewertet werden. Gemäß der zu Grunde zu legenden „Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ wird der Gehölzzone der Biotoptyp Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) mit der Wertstufe 3 zugeordnet.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 21 sieht für den Bereich eine GRZ von 0,8 mit maximaler Überschreitung auf eine GRZ von 1,0 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO) vor. Dieser wird bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung für die Überplanung der Kompensationsfläche zu Grunde gelegt. Zudem ist ein schmaler Streifen als private Grünfläche ausgewiesen.

Ist-Zustand				Planung				
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Planzeichen	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HPS	1.335	3	4.005	SO	X	1.187	0	0
				Grünfläche	GR	148	1	85
Flächenwert Ist-Zustand			4.005	Flächenwert Planung				148

*1 Die übrigen Bereiche der festgesetzten Fläche für das Sondergebiet ("Gewerbegebiet") werden als artenarmer Scherrasen (GR) mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

Flächenwert Planung	=	148
- Flächenwert Ist-Zustand	=	4.005
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 3.857

Wie in der obigen Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt ein Kompensationsrestwert von 3.857 Werteinheiten für die Kompensation vom Schutzgut Pflanzen. Die Gemeinde Rastede verfügt über Poolflächen im Loyer Moor, die für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Entsprechend werden 3.857 Werteinheiten zur vollständigen Kompensation der Eingriffe im Flächenpool umgesetzt. Auf den Flächen werden durch entsprechende Extensivierungsmaßnahmen und Gehölzanpflanzungen ebenfalls attraktive Bereiche für die Flora und Fauna (u.a. Brutvögel und Fledermäuse) geschaffen, so dass auch aus dieser Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Der Kompensationsflächenpool verfügt gemäß Auszug des Ökokontos aktuell über ein Guthaben von 41.304 Werteinheiten, so dass eine Anrechnung erfolgen kann und 37.447 Werteinheiten auf dem Ökokonto verbleiben.

Nachfolgend werden noch die grünordnerischen Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 dargestellt.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Laubbäume:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Prunus avium</i>
Gew. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 gelten die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG.

Durch die Realisierung der Planung werden Gehölzstrukturen überplant. Diese Strukturen könnten für Fledermäuse und Brutvögel potenzielle Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten darstellen. Mit der Überplanung dieser Strukturen könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verbunden sein, da den Tieren diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden

bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt.

Fledermäuse

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäude im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, in dem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen und Gebäude zeitweise als Sommer-, Zwischen- und Balzquartier bezogen werden, sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen als auch für die nicht festgesetzten älteren Bäume mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen ausschließen zu können. Als generelle Vermeidungsmaßnahme sind Baumfäll- und Rodungs-, sowie Abriss- und Sanierungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume, oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude, durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bau-, betriebs- oder anlagebedingte Tötungen oder Verletzungen während der nächtlichen Jagd ausübung von Fledermäusen werden nicht angenommen, da Baumaschinen und neu errichtete Gebäude keine erheblichen Hindernisse darstellen, die nicht umflogen werden können. Eine Erhöhung über das normale Lebensrisiko hinaus wird nicht erwartet.

Sofern die oben beschriebenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Ge-

burtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Erhebliche, baubedingte Störungen während der nächtlichen Jagdaktivitäten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht angenommen. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich bereits vorhandenen sowie geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Planbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Zwischen Sommerquartieren und Winterquartieren legen Fledermäuse mehr oder weniger lange Wanderungen zurück (SCHÖBER & GRIMMBERGER 1998, DIETZ 2007). Aufgrund der im Vergleich zur Planfläche großräumigen Zugstrecken ist nicht von einer erheblichen Störung des Zugeschehens auszugehen. In der unmittelbaren Umgebung bilden Baum- und Heckenstrukturen entlang von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nutzbare Leitlinien zur Orientierung für die lokale Fledermausfauna. Ebenso bildet die vorliegende Planung kein erhebliches, anlagebedingtes Hindernis, das nicht mittels der vorhandenen Leitlinien umflogen werden kann.

Der Fellwechsel der Fledermäuse erfolgt vor und nach den Wintermonaten (DIETZ 2007). Während dieser „Mauserzeit“ bleiben die Tiere mobil und zeigen keine größeren Abweichungen oder Beeinträchtigungen in ihrer Lebensweise, auf die das Vorhaben mit einer erheblichen und nachhaltigen Störung Einfluss haben könnte.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden und oder auf dem Boden brüten, handeln.

Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, dennoch kann ein Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Aufgrund möglicher Gehölzbeseitigungen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme).

Als generelle Vermeidungsmaßnahme sind Baumfäll- und Rodungs-, sowie Abriss- und Sanierungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume, oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude, durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen vom bspw. Zulieferverkehr oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum ist davon auszugehen, dass es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten handelt. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität aufgrund des geplanten Bauvorhabens auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (im speziellen Fall natürlich auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl

eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im Plan-
gebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Sied-
lungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.2.1 Gewerbelärm

Die ZECH Ingenieurgesellschaft hat für das Vorhaben, das durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet wird, eine schalltechnische Untersuchung¹ im Sinne der TA Lärm (Abschnitt 3.2.1) erstellt. Geprüft wurde dabei, ob durch das geplante Vorhaben, insbesondere die zusätzlichen Fahrzeugfrequentierungen und Verladevorgänge, unzulässige Geräuschemissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionspunkten in der Nachbarschaft durch das geplante Vorhaben die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte werden tagsüber an allen Immissionspunkten unterschritten. Gemäß den Bestimmungen der TA Lärm liefert der Betrieb tagsüber aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte damit keinen relevanten Immissionsbeitrag, sodass auf die nähere Untersuchung der Gewerbelärmvorbelastung verzichtet werden kann. Für die Nachtsituation muss die Gewerbelärmvorbelastung aufgrund der geringeren Unterschreitung der Immissionsrichtwerte berücksichtigt werden. Als relevante nächtliche Gewerbelärmvorbelastung ist dabei der geplante Betrieb der Horst Bohmann Immobilien GmbH & Co. KG zu betrachten. Auch unter Berücksichtigung der aus diesem Betrieb zu erwartenden nächtlichen Geräuschemissionen werden die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft während des nächtlichen Betriebes des Vorhabens der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH eingehalten.

4.2.2 Straßenverkehrsimmissionen

Eine Untersuchung der Auswirkung der zusätzlichen Straßenverkehrsimmissionen durch die im Zuge der Betriebserweiterung von Müller & Egerer zusätzlichen Verkehre auf der Raiffeisenstraße ist nach den Bestimmungen der TA Lärm nicht erforderlich. Diese Prüfung muss nur erfolgen, sofern durch die zusätzlichen Verkehre alle der nachfolgenden Punkte zutreffen: der vorhandene Beurteilungspegel wird durch die Zusatzverkehr um 3 dB erhöht wird, der anlagenbezogene Verkehr vermischt sich nicht mit dem sonstigen öffentlichen Verkehr und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden erstmals oder weitergehend überschritten. Da der Werksverkehr des Betriebes unmittelbar über die Landesstraße 826 erschlossen wird, ist mit einer Vermischung zu rechnen, so dass bereits dieser Punkt dazu führt, dass eine nähere Betrachtung des

¹ ZECH Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16266.1/01

Werksverkehrs auf öffentlicher Straße nicht erforderlich ist. Zudem ist auf Basis der Verkehrsdaten zur Landesstraße (täglich fahren > 10.000 Fahrzeuge), auszuschließen, dass der vorhandene Beurteilungspegel durch die Betriebserweiterung der Müller & Egerer GmbH um 3 dB erhöht wird. Somit ist für die schalltechnische Beurteilung der Betriebserweiterung eine Prüfung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlicher Straße nicht erforderlich.

Im Bauleitplanverfahren muss auch Lärm, der von außen auf das Plangebiet einwirkt, betrachtet werden. Bei der vorliegenden Planung wirkt der Verkehrslärm der Raiffeisenstraße auf geplante schutzbedürftige Räume, also in diesem Falle auf die geplanten Büroräume. Es war zu prüfen, ob der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 im Bereich des geplanten Bürotraktes eingehalten wird. Die ZECH Ingenieurgesellschaft hat eine entsprechende schalltechnische Untersuchung² durchgeführt. Da innerhalb des Plangebietes keine Wohnräume zulässig sind, ist die Beurteilung nur auf den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) abzustellen.

Als maßgebliche Orientierungswerte werden die Obergrenzen in Gewerbegebieten herangezogen, da im Gebiet gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Innerhalb des Plangebietes werden die Werte von maximal 65 dB(A) größtenteils überschritten, die höchste Überschreitung am geplanten Gebäude liegt an der Nordseite mit einem Beurteilungspegel von 71 dB(A). Insgesamt ist innerhalb des Großteils des Plangebietes damit Lärmpegelbereich V festzusetzen. Aus Gründen des vorsorglichen Immissionsschutzes und da in der Regel die gleichen Schallschutzmaßnahmen an der gesamten Fassade eines Gebäudes ausgeführt werden, wird der Lärmpegelbereich V in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

4.2.3 Geruchsimmissionen

Im Zuge Erweiterung des Betriebsstandortes ist auch eine Erweiterung der Backstube vorgesehen. Die Fides Immissionsschutz und Umweltgutachter GmbH³ hat sich mit der Geruchssituation durch die neuen Ofenanlagen auseinandergesetzt. Dazu wurden folgenden Ansätze, die sich im Laufe des Verfahrens Detailplanungen gegebenfalls noch ändern können, getroffen:

- Betrieb von 2 neuen Großbacköfen (Backfläche je Ofen entsprechend 5 normalen Öfen) mit Geruchsminderung um 50 % – Backen von Broten
- Betrieb von 6 neuen Stikkenöfen – Backen verschiedener Brötchen/Gebäcksorten
- Ableithöhe gemäß TA Luft 3 m über einem fiktiven 20 °-First = ca. 4,8 m über Dach des Verwaltungsgebäudes
- Betriebszeit der Öfen 21:00 Uhr – 06:00 Uhr

Mit diesen Ansätzen beträgt die nur für die neuen Öfen berechnete Zusatzbelastung maximal 0,4 % der Jahresstunden (siehe Abbildung). Dieser Wert wird gemäß GIRL abgerundet auf den Wert „0 %“. Bei einer Zusatzbelastung von < 0,4 % muss die Vorbelastung durch die bestehenden Öfen und auch eine Vorbelastung durch andere Betriebe nicht betrachtet werden, die neuen Öfen können also für sich betrachtet werden. Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie ist für Mischgebiete (angrenzende Bebauung) eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10% und für Gewerbegebiete eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15% als Orientierungswert anzusetzen. Diese Werte werden durch die geplanten neuen Öfen deutlich eingehalten.

Die geplanten Ofenanlagen sollen zur Geruchsminderung und zur Reduzierung des Energiebedarfes mit Wärmerückgewinnungsanlagen ausgestattet werden.

² ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16266.1/02, Datum 19.07.2021

³ FIDES GmbH: Ergebnisdokumentation Nr. G21065.1/01, Datum 30.06.2021

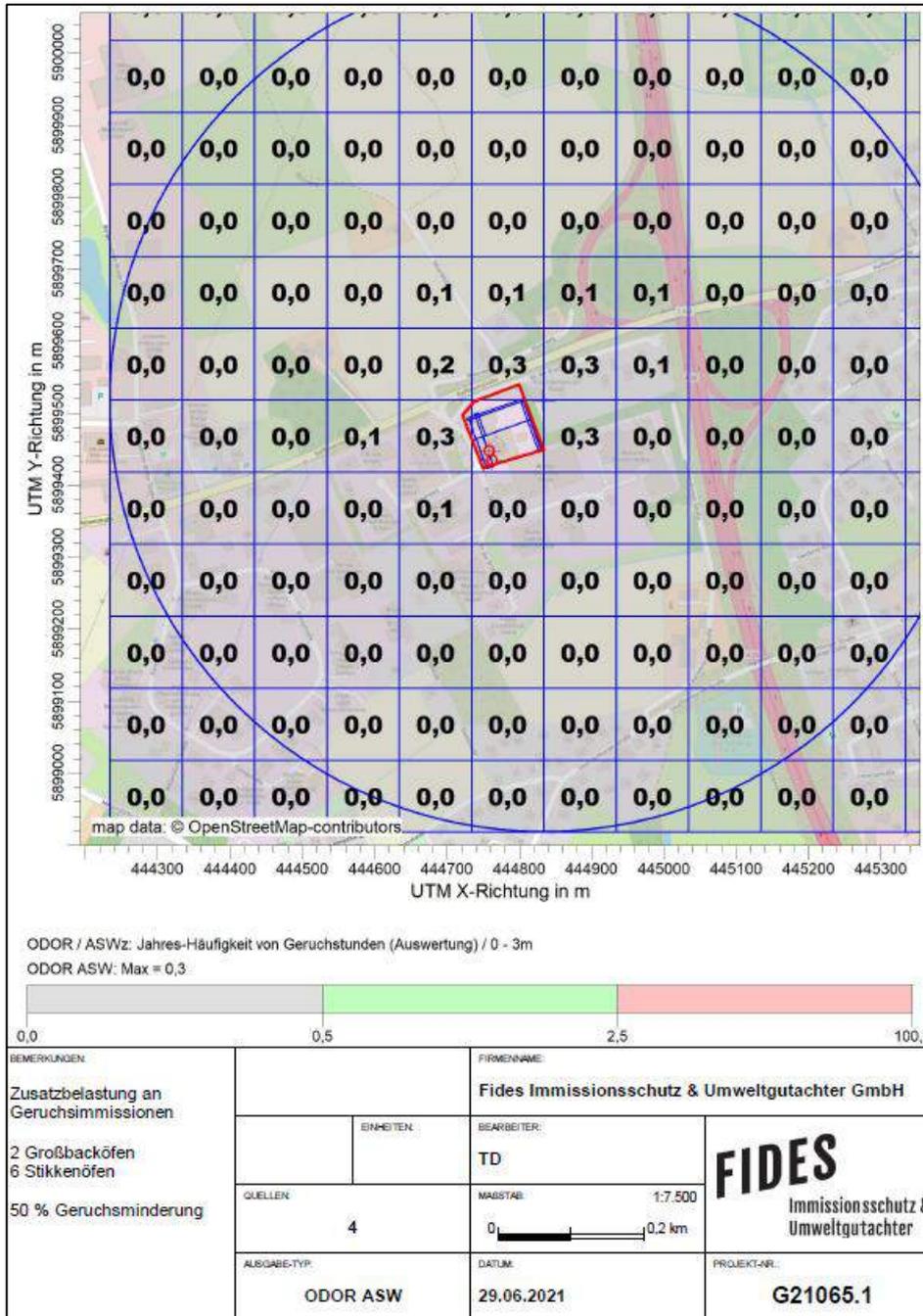


Abbildung 1: Zusatzbelastung an Geruchsstunden

4.3 Belange der Verkehrssicherheit

Im Rahmend der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbeflächen Moorweg“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Roelcke & Schwerdhelm GbR im Jahr 2020 erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Verkehr an K1 (An der Brücke/Moorweg/Raiffeisenstraße) trotz des durch die im Querschnitt ca. 570 zusätzlichen KfZ/24 ha druch die Ansiedlung der Bohmann GmbH qualitativ gut (für die Hauptrichtungen der Raiffeisenstraßen) bzw. für die Nebenrichtungen (Moorweg, An der Brücke) ausreichend abwickeln lässt.

Im Vergleich zu diesen Mehrverkehren sind die Mehrverkehre durch das Vorhaben der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH als unwesentlich zu betrachten. Nach Auskunft der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH werden die Anfahrten

durch Anlieferverkehre von Rohstoffen durch die höheren Lagerkapazitäten reduziert. Bei den Auslieferverkehren kann es zu geringfügigen Mehrverkehren kommen.

Bezogen auf die bestehenden Verkehrsmengen (Abbiegeverkehre von und in die Straße An der Brücke) liegen diese Mehrverkehre allerdings prognostisch unter fünf Prozent. Bezogen auf die für die Autobahn GmbH relevanten Knotenpunkte auf der L 826 und bei den Auf- und Abfahrten zur A29 liegen die Mehrverkehre durch das Vorhaben damit deutlich unter einem Prozent, sowohl im Vergleich zum Bestand als auch im Vergleich zu den zukünftigen Mehrverkehren durch das Vorhaben am Moorweg. Die zu erwartenden Mehrverkehre durch das Vorhaben der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH können daher in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie die Leistungsfähigkeit angemessen abgewickelt werden, sodass das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht nicht als kritisch anzusehen ist.

Da für die Erschließung der weiteren Bauabschnitte im Gewerbegebiet Moorweg laut Verkehrsgutachten bauliche bzw. technische Veränderungen im Bereich des K1 bzw. der Auffahrten zur A29 notwendig werden, wird sich die Leistungsfähigkeit des K1 zukünftig zudem erhöhen.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 47 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten wäre derzeit eine Versiegelung von 75 % möglich. Für die Erweiterung des Betriebs von Müller & Egerer auf dem bestehenden Standort ist eine höhere Grundflächenzahl erforderlich. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze ist bis zu 100 % zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde geregelt, dass anfallendes Oberflächenwasser über ein Rohrnetzsystem in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im Südosten des Gewerbegebietes Leuchtenburg eingeleitet und dosiert in den Gewässerzug III. Ordnung, Rasteder Bäke, eingeleitet wird. Die durch die vorliegende Planung zugelassene zusätzliche Versiegelung zieht eine mögliche Erhöhung der abzuleitenden Oberflächenwasser nach sich. Da auf einem Großteil des geplanten Neubaus die Anlage eines Grün- und Retentionsdaches geplant ist, kann zusätzliches Oberflächenwasser darüber abgefangen werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann mit den zuständigen Fachbehörden die Anlage und Dimensionierung von zusätzlichen Rigolen abgestimmt werden. Rigolen sind unter der Geländeoberfläche angeordnete Auffangbecken, die das Regenwasser aufnehmen und versickern. Die zusätzlichen Oberflächenwasser können vom örtlich vorhandenen Kanalsystem aufgenommen und abgeleitet werden. Das Wasser muss gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben werden. Durch die Aufnahme im Gründach und den dadurch verzögerten Abfluss sowie ggf. die zusätzliche Anlage von unterirdischen Rigolen kann diesen Erfordernissen Rechnung getragen werden.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.6 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Ammerland als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Zulässige Nutzungen

Entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles, sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2. BauNVO. Die gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 zulässigen sowie die gem. § 8 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO), da sie dem Vorhaben nicht entsprechen.

Durch die allgemeinere Formulierung zulässiger Nutzungen anstelle einer Auflistung der von Müller&Egerer derzeit geplanten Nutzungen wird ein Spielraum für zukünftige Nutzungsänderungen gewahrt. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit ergriffen die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen allgemein zu halten, so ist zusätzlich eine Regelung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Wesentliche Nutzungsänderungen im Plangebiet setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Die derzeit von Müller & Egerer geplanten Nutzungen (insbesondere Büro, Verwaltung, Herstellung und Verarbeitung von Backwaren, Logistik) werden im mit der Gemeinde Rastede zu schließenden Durchführungsvertrag festgehalten. Zukünftig gegebenenfalls erforderliche Nutzungsänderungen können durch die allgemeine Formulierung zulässiger Nutzungen im Bebauungsplan durch den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages mit dem Grundstückseigentümer realisiert werden, ohne dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wird. Im Durchführungsvertrag kann zudem der Spielraum an Nutzungsänderungen definiert werden für den keine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 47 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten wäre derzeit eine Versiegelung von 75 % möglich. Für die Erweiterung des Betriebs von Müller & Egerer auf dem bestehenden Standort ist eine höhere Grundflächenzahl erforderlich. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 – bezogen auf die gewerblichen Bauflächen – überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Diese höheren Zahlen sind für die Neubauten und den hohen Versiegelungsgrad für erforderliche Zufahrten und Stellplätze im Logistikbereich notwendig. Direkt angrenzend an den Betriebsstandort stehen keine weiteren Flächen für eine Expansion zur Verfügung, sodass der bestehende Standort optimal ausgenutzt werden muss. Die zulässige Versiegelung muss auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabgrenzung unterteilten Teilbereichen. Als Minimierungsmaßnahme für die zusätzlichen Versiegelungen ist die Anlage eines Gründaches auf dem zweigeschossigen Neubau geplant.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung und zugleich zur Anpassung der Höhenvorgaben gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 47, wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO über die Definition der zulässigen Oberkante der Gebäude definiert. Im Westen des Plangebietes soll der bereits vorhandene dreigeschossige Sozialtrakt erweitert werden. Hierfür wird die Oberkante auf maximal 11,50 m definiert. Der Großteil des Plangebietes soll niedriger bleiben. Im Norden ist ein zweigeschossiger Neubau, für den eine Oberkante von 10,50 m erforderlich ist, geplant. Am eingeschossigen, etwa 7 m hohen Bestandsgebäude im Süden sind derzeit keine baulichen Änderungen geplant. Der Bebauungsplan Nr. 47 lässt im gesamten Gewerbegebiet eine Gebäudehöhe von 10 m zu. Daher wird für den östlichen Plangebietsteil eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m festgesetzt, um eine verträgliche Entwicklungsmöglichkeit des Gebäudebestandes zu gewährleisten.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt gem. § 18 (1) BauNVO die obere Dachkante als oberer Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt sind + 19,05 m über NHN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine, Lüftungszentrale o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Hinsichtlich der geplanten Anlage von Solaranlagen auf dem Flachdach des Neubaus im nördlichen Bereich darf die festgesetzte Oberkante (OK) durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des bestehenden und geplanten Gebäudekomplexes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Anbau an die südliche Grundstücksgrenze über eine Baulast auf dem angrenzenden Grundstück zu sichern. Für die bereits bestehende Anlieferbox im Süden des Grundstückes gibt es bereits eine Baulast. Die übrigen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 47 erweitert. Bisher waren im Norden und Osten des Plangebietes jeweils eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Von dieser sowie von der Straße An der Brücke war ein Abstand von 5 m mit Bebauung einzuhalten. Für die zukunftsgerichtete Erweiterung des Betriebes an seinem jetzigen Standort ist eine Ausweitung der Baugrenzen und eine Teil-Inanspruchnahme des festgesetzten Gehölzsaumes erforderlich. Im Süden wird die Baugrenze im direkten Anschluss an die Baugrenze des Bebauungsplanes Nr. 47 festgesetzt, sodass der durchgängige Bauteppich bestehen bleibt. Dennoch müssen die Grenzabstände nach § 5 NBauO zum Nachbarn eingehalten werden und können nur durch untergeordnete Bauteile oder mit Baulasten unterschritten werden. Im Westen wird die Baugrenze entsprechend des geplanten Bauvorhabens in einem Abstand von 0,50 m bzw. 4,00 m zur Geltungsbereichsgrenze definiert. Im Norden muss ein Abstand von 8,50 m zur Straßenverkehrsfläche eingehalten werden. Im Osten wird die überbaubare Fläche in einem Abstand von 1,00 m zur festgesetzten Grünfläche definiert. Durch diese Dimensionierung der überbaubaren Fläche wird die geplante bauliche Erweiterung des Betriebsstandortes von Müller & Egerer planungsrechtlich ermöglicht.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Straße An der Brücke erschlossen. Der nördliche Abschnitt wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Realisierung des neuen Logistikbereiches wird eine neue Zufahrt auf die Straße im Nordosten erforderlich.

5.5 Private Grünflächen

Die bisher im Norden und Osten des Plangebietes auf einer Breite von jeweils 10 m festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird für die bauliche Entwicklung zukünftig in Anspruch genommen. Die nicht für Bebauung überplanten Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

5.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB von 75 zugrunde zu legen. Abweichungen von der Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

5.7 Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Überlagernd mit der breiteren Grünfläche im Osten des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB festgesetzt. Diese dient der Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie dessen Ergänzung und damit auch der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung. Innerhalb dieser Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

6.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag sind vier zusammengehörige und aufeinander aufbauende sowie verbindliche Elemente. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen das im Erschließungsplan dargestellte und in der Vorhabensbeschreibung beschriebene Vorhaben. Er lässt darüber hinaus aber auch einen Entwicklungsspielraum für zukünftige Änderungen zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan werden verbindlicher Bestandteil des Durchführungsvertrages. Im Durchführungsvertrag werden daher, wie im Kapitel 5.1 erläutert, u.a. die zulässigen Nutzungen genau aufgeführt. Bei Änderungen der geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes ist somit eine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig.

Auch die Fassadengestaltung sowie die Anlage des Gründachs kann Teil eines Durchführungsvertrages sein. Auf die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes daher verzichtet.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße An der Brücke sowie im Weiteren über die Raiffeisenstraße.

- **ÖPNV**

In einiger Entfernung westlich des Plangebietes liegen die Bushaltestellen Alter Mühlenweg und Ostendorf, die von den Linien 334 sowie 333, 334, 346 und 370 angefahren werden.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH. Zudem wird eine Solaranlage auf dem Dach des Neubaus installiert.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des zusätzlichen Oberflächenwassers wird über Anschluss an das örtliche Entwässerungsnetz sichergestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rastede vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

Bauvorhaben: Erweiterung eines Betriebsstandortes
An der Brücke 27
26180 Rastede

Bauherr: Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH
An der Brücke 27
26180 Rastede

Entwurfsverfasser: Mennerich GmbH BauProjektManagement
Richard-Dunkel-Str.120
28199 Bremen

Projektbeschreibung:

Das Objekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr.47 aus dem Jahre 1993.

Die Bäckerei Müller & Egerer hat ihren Stammsitz im Jahr 1994 aus der Ortsmitte an diese Adresse verlegt. Seitdem wurde der Standort mehrfach modernisiert und erweitert, letztmalig im Jahr 2009 zu der jetzigen Größe und Ausprägung. Aufgrund des weiterhin stetigen und erfolgreichen Wachstums wird es notwendig eine Erweiterung der Backstube vor allem im Bereich der Logistik durchzuführen. Diese Erweiterungsinvestition wird den Geschäftsbetrieb der Bäckerei sowie die Existenz von mittlerweile über 800 MitarbeiterInnen und deren Familien an 61 Verkaufsstandorten langfristig absichern.

Hierzu ist geplant die Gebäude in Richtung Norden 2-geschossig zu erweitern um dort einen neuen Logistikbereich zu schaffen. Von dort aus erfolgen die Belieferung der Filialen sowie die Anlieferung von Rohstoffen. Oberhalb der Logistik soll im ersten OG ein neues Korblager Platz finden. Gleichzeitig soll der westlich gelegene 3 geschossige Büro- und Sozialtrakt erweitert werden um der steigenden Zahl an MitarbeiterInnen den notwendigen Raum bieten zu können. Weiterhin entsteht ein neuer Empfangsbereich.

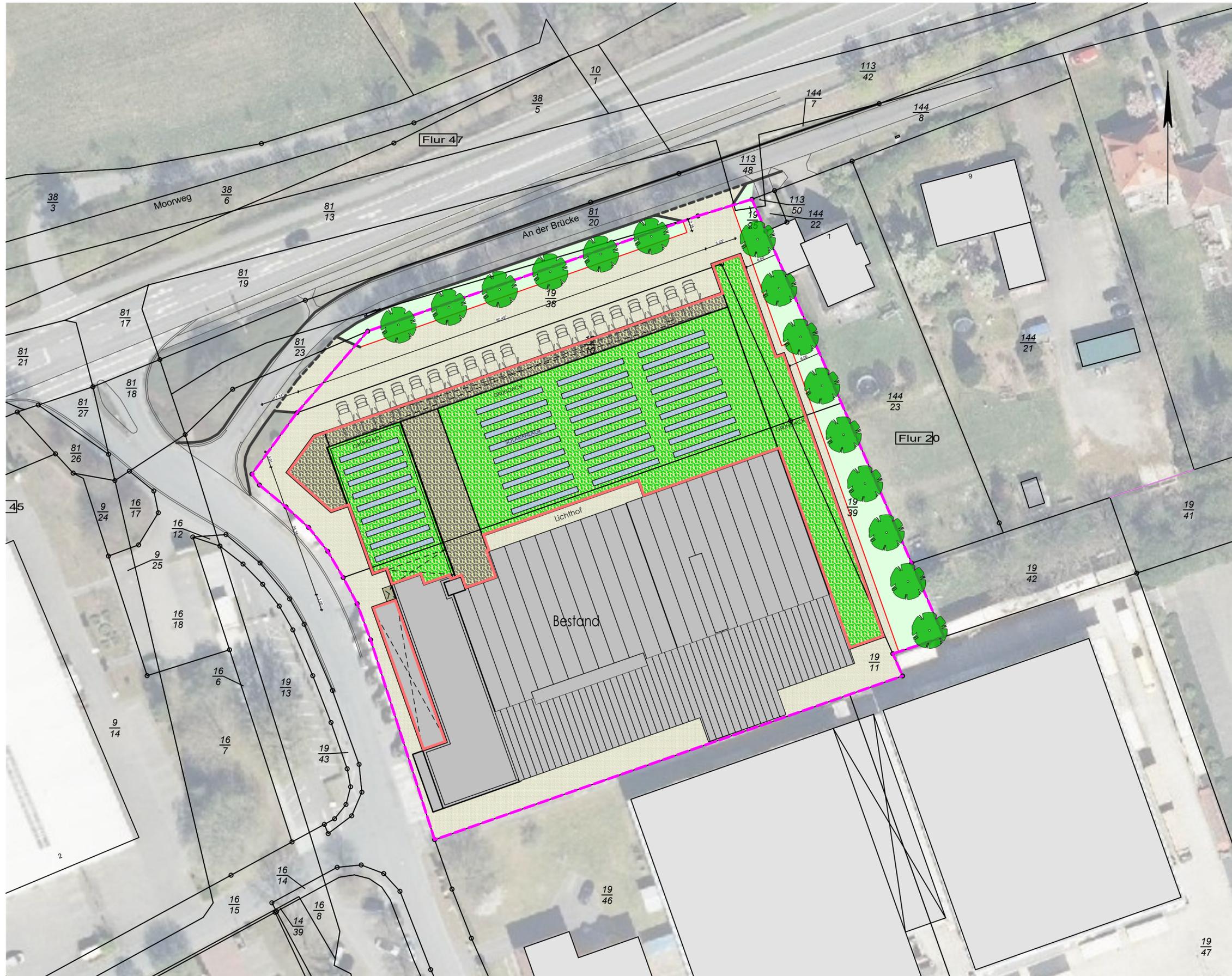
Der Neubaubereich wird zum Ausgleich der Grundstücksversiegelung überwiegend ein Gründach erhalten. Solaranlagen sind geplant. Nachhaltigkeits- und Energieeinsparthemen sind fester Bestandteil der Firmenphilosophie und sollen soweit möglich auch sichtbar gemacht werden.

Der freiwerdende und zu klein gewordene alte Logistikbereich im EG des Bestandsgebäudes soll an der Westseite erweitert werden um hier mehr Platz für die Backstube zu bieten. Die Fassade im EG bietet über große Fensterflächen dann Einblick in die Arbeitsabläufe der Bäckerei nach dem Prinzip „Gläserne Backstube“

Um diese Maßnahmen umsetzen zu können wird eine Änderung des gültigen Bebauungsplans als vorhabenbezogener B-Plan angestrebt.

Bremen 14.04.2021

Lutz Bosian
Dipl.-Ing. Architekt
Prokurist



Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Planers und urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Bei Mißbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten (§§ 106 ff. UrhG und §§ 17 ff. UWG).

PROJEKT	Erweiterung eines Betriebsstandortes An der Brücke 27 26180 Rastede	
BAUHERR	Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH vertr. d. Jan Christoph Egerer	
	An der Brücke 27 26180 Rastede Tel: +49 (0) 4402-98 68-0 Fax: +49 (0) 4402-98 68-18	Bauherr: Geprüft und freigegeben: (Datum / Unterschrift / Stempel)
PLANUNG	Menerich GmbH Dipl.-Ing. Markus Menerich	
	Richard-Dunkel-Straße 120 28199 Bremen Telefon: 0421 / 59 76 76 00 Telefax: 0421 / 59 76 76 09 mail@menerich-gmbh.de	Entwurfsverfasser: Geprüft und freigegeben: (Datum / Unterschrift / Stempel)
ZEICHNUNG	Erschließungsplan VBB	 M 1: 500 Datum: 14.04.2021 Blatt: - Folie: -
LEISTUNGSPHASE	ENTWURFSPLANUNG	Projekt: 3008-PO32-EP-LP_VBB Zeichnung Nr.: 02.11.2022 Blatt: -