

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Entwurf

Mai 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
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	10
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	10
3.2.2	Ergebnisse des Umweltberichtes	11
3.2.3	Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen	13
3.2.4	Verkehrliche Belange	14
3.2.5	Belange des Denkmalschutzes	15
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	15
4.	INHALTE DER DARSTELLUNGEN	16
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	16
5.1	Daten zum Verfahrensablauf	16
5.2	Städtebauliche Flächenbilanz	16

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. EINLEITUNG	17
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	20
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet	22
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände	22
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	23
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	23
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	23
2.1.2 Fläche und Boden	24
2.1.3 Wasser	24
2.1.4 Klima und Luft	25
2.1.5 Landschaft	25
2.1.6 Mensch	26
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.1.8 Wechselwirkungen	26
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	27
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden	27
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser	27
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft	27
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft	28
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen	28
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen	28
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	28
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	28
2.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	29
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	30
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	30
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	30
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	31
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen	33

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 (Bauordnungsverordnung - 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.

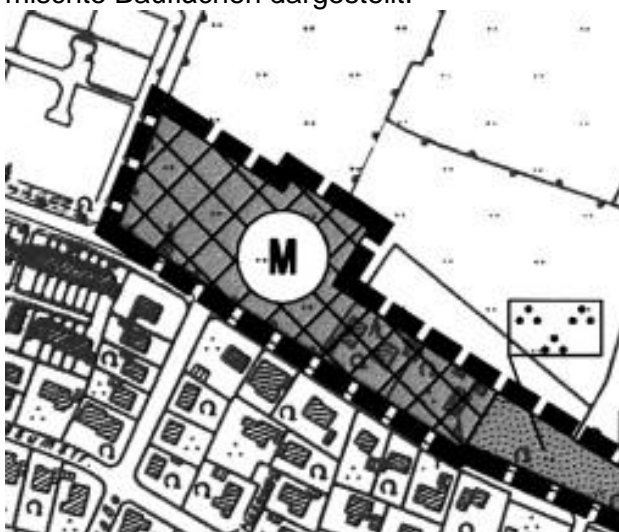
• Regionale Raumordnung

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 Lichtraumprofil 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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Wahnbek. Der Ortsteil Wahnbek ist gemäß Regionalplanung als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit im Bereich Nahversorgung die Versorgungsfunktion für den ihm zugeordneten grundzentralen Kongruenzraum (Teilbereich des Gemeindegebiets der Stadt Rastede). Hiermit ist Wahnbek hinsichtlich der raumordnerischen

Funktion/Ausweisung grundsätzlich für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsangeboten geeignet, soweit deren Verträglichkeit nachgewiesen ist.

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

Die Gutachter haben die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 qm auf 1.300 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 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.

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

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 hervorgerufen. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden vorbereitet.

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

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

Natura 2000 Verträglichkeit

Innerhalb des Änderungsbereiches und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Funchsbüsche, Ipweyer 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.

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)

Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan⁴ und im Landschaftsplan der Gemeinde Rastede⁵ sind keine konkreten Ziele und Maßnahmen für den Änderungsbereich angegeben.

Besonderer Artenschutz

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

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Änderung nicht dauerhaft entgegensehen.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 Immissions-

⁴ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

⁵ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

⁶ s. Umweltbericht

⁷ Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH ted: Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede, Bremerhaven, 19.05.2021

richtwerte nachts mindestens eingehalten. Nachts konnten auch kurzzeitige Geräuschsitzen 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. 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 Anlagengenehmigung.

4. Inhalte der Darstellungen

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

5. Ergänzende Angaben

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss im Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Auslegungsbeschluss im Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung

Feststellungsbeschluss im Rat

5.2 Städtebauliche Flächenbilanz

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

Rastede, den

L.S.

Der Bürgermeister

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

Rastede, den

L.S.

Der Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 2017).

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)

Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

<p><i>Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>In der Umgebung des Änderungsbereiches sind neben der Wohnnutzung auch Arbeitsstätten vorhanden.</p> <p>Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und ausgewertet.</p> <p>Im Umfeld des Änderungsbereiches sind keine Störfall-Betriebe vorhanden. Weiterhin werden durch die Änderung keine Störfall-Betriebe vorbereitet.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Der Änderungsbereich grenzt an Bebauung an.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Innerhalb des Änderungsbereiches und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet <i>Funchsbüsche, Ipweger Büsche</i> (2715-332) befindet sich rund 1,6 km nordöstlich des Änderungsbereiches.⁸</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Der Änderungsbereich befindet sich in dem zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek und umfasst eine Scherrasenfläche. Ein östlich angrenzender Supermarkt möchte seinen Standort aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche in den Änderungsbereich verlagern. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Ein alternativer Standort bietet sich nicht an, da es sich um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich handelt. Die Gemeinde Rastede gewichtet die geringe Standortverlagerung, die Realisierung der Verkaufsflächenenerweiterung und damit die Stärkung des</p>

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: November 2018)

	bestehenden Standortes höher als ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der unversiegelten Scherrasenfläche.
<i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i>	Der Änderungsbereich ist von bebauten Flächen (überwiegend Wohnbebauung) umgeben und befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Dadurch wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<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> <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> <i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i>	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	
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 <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.	
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.	

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 Tierlebensraum 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 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-

