

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

Einladung

Gremium: Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen - öffentlich
Sitzungstermin: Montag, 20.06.2022, 17:00 Uhr
Ort, Raum: Neue Aula der KGS Rastede, Bahnhofstraße 5, 26180 Rastede

Rastede, den 09.06.2022

1. An die Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen
2. nachrichtlich an die übrigen Mitglieder des Rates

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- TOP 1 Eröffnung der Sitzung
- TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- TOP 3 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 30.05.2022
- TOP 4 Einwohnerfragestunde
- TOP 5 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 21 - An der Brücke
Vorlage: 2022/089
- TOP 6 79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek
Vorlage: 2022/098
- TOP 7 4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek
Vorlage: 2022/090
- TOP 8 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G - Rastede I/II Ortskern
Vorlage: 2022/075
- TOP 9 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende
Vorlage: 2022/076
- TOP 10 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I
Vorlage: 2022/088

Einladung

- TOP 11 Aufstellung des Bebauungsplans 118 - Fabrikweg
Vorlage: 2022/087
- TOP 12 Straßenbenennung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbefläche Moorweg"
Vorlage: 2022/095
- TOP 13 Anfragen und Hinweise
- TOP 14 Einwohnerfragestunde
- TOP 15 Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen
gez. Krause
Bürgermeister

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

Vorlage-Nr.: 2022/089

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 30.05.2022

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 21 - An der Brücke

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 – An der Brücke wird beschlossen.
2. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 – An der Brücke einschließlich Begründung wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

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

Aufgrund des weiterhin stetigen und erfolgreichen Wachstums beabsichtigt das Unternehmen, eine Erweiterung vor allem im Bereich der Logistik durchzuführen. 2019 konnte hierfür das nördlich angrenzende Grundstück, An der Brücke 25, erworben werden.

Es ist geplant, die Gebäude in Richtung Norden zweigeschossig zu erweitern, um dort einen neuen Logistikbereich zu schaffen. Von dort aus erfolgen die Belieferung der Filialen sowie die Anlieferung von Rohstoffen. Oberhalb der Logistik soll im ersten Obergeschoss ein neues Korblager Platz finden. Gleichzeitig soll der westlich gelegene dreigeschossige Büro- und Sozialtrakt erweitert werden, um der steigenden Zahl an Mitarbeiter*Innen den notwendigen Raum bieten zu können. Der Neubau soll als ökologischen Beitrag überwiegend ein begrüntes Dach sowie Solaranlagen erhalten.

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

Zurzeit gilt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 47 - Gewerbegebiet Leuchtenburg mit einer Ausweisung als Gewerbegebiet beziehungsweise eingeschränktes Gewerbegebiet in einem Teilbereich von 30 m angrenzend zu der vorhandenen Wohnbebauung östlich des Gewerbegebietes an der A 29. Zusätzlich wurde das gesamte Gewerbegebiet mit großzügigen öffentlichen Grünflächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft eingegrünt.

Um die o. g. Erweiterung des Unternehmens planungsrechtlich zu ermöglichen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt werden. Neben Flächen für die gewerbliche Nutzung wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot im Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,50 m beziehungsweise 11,50 m und die Grundflächenzahl mit 0,95 festgesetzt. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag weitergehende Regelungen zur Gestaltung des Vorhabens sowie die Kostenübernahme und Durchführung des Vorhabens vereinbart.

Das Unternehmen hat sowohl schalltechnische als auch geruchstechnische Untersuchungen hinsichtlich der Verträglichkeit mit der Nachbarschaft durchführen lassen, welche zum Ergebnis haben, dass die tatsächlich zu erwartenden Immissionen unterhalb der geforderten Immissionswerte liegen werden. Hierbei wurden auch die gewerblichen Entwicklungen am Moorweg nördlich der Raiffeisenstraße einbezogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Von der Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann daher abgesehen werden. Auf eine frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung kann daher ebenfalls verzichtet und somit die öffentliche Auslegung einschließlich Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages dem Vorhabenträger auferlegt.

Auswirkungen auf das Klima:

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

Anlagen:

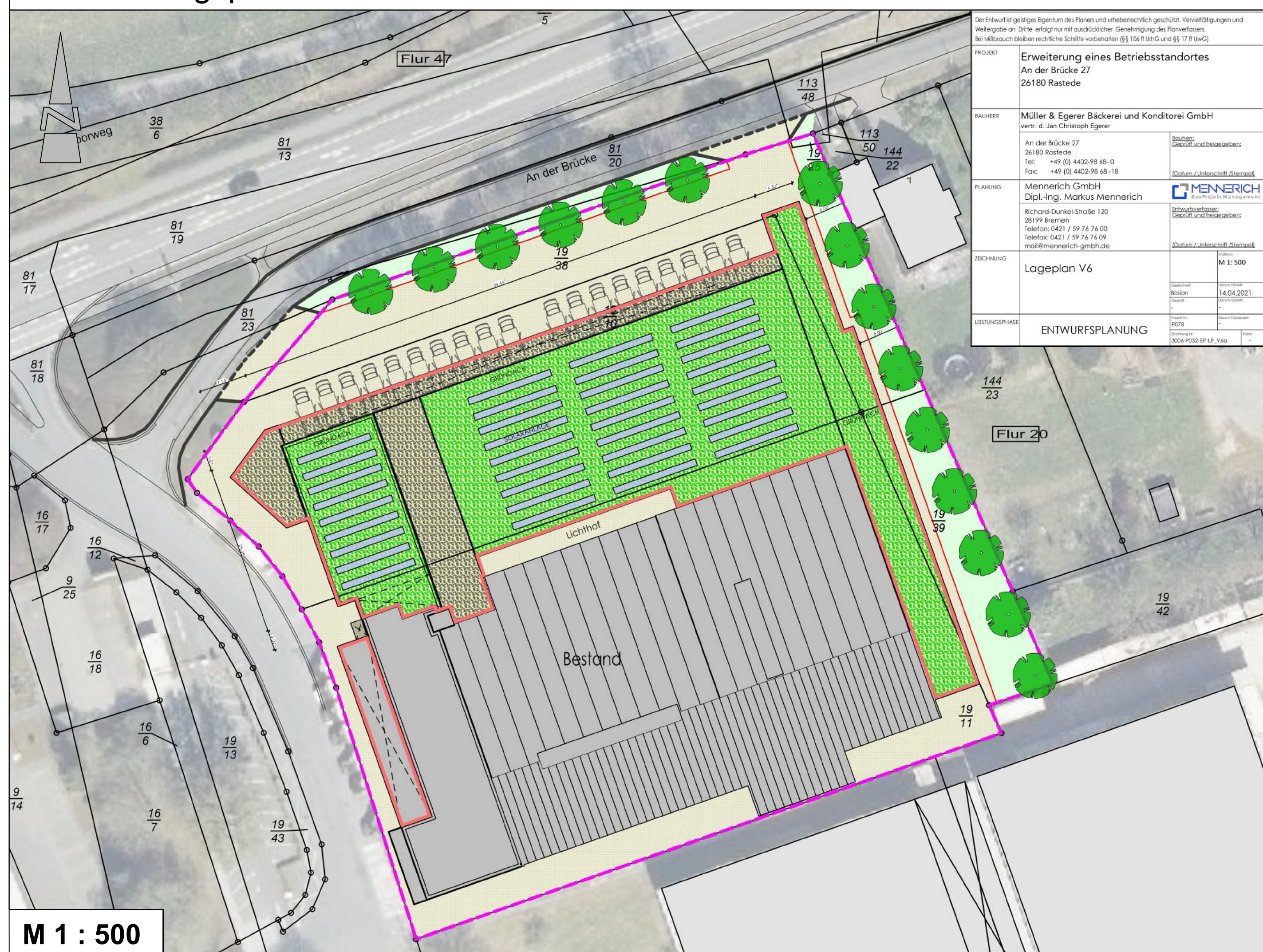
1. Entwurf Planzeichnung
2. Vorhabenbeschreibung und Ansichten
3. Entwurf Begründung

Gemeinde Rastede

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



Erschließungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Oberkante (OK); Obere Dachkante
 - Unterer Bezugspunkt: +19,05 m über NNH
 Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine, Lüftungszentrale o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO. Die festgesetzte Oberkante (OK) darf durch aufgeständerte Solar-Module um bis zu 1,00 m überschritten werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO kann auf einer Länge von 30,00 m an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,eq}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel $L_{A,eq}$ in dB von 71-75 zugrunde zu legen. Abweichungen von der Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenelementen bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) b) BauGB sind die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Anpflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzensorten:
 Bäume: Eberesche, Stieleiche, Haibuche, Sandbirke, Rotbuche
 Sträucher: Eingriffiger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundrose, Schlehe, Schwarzer Holunder

Qualitäten:
 Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm,
 Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Im Geltungsbereich sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere im Plangebiet zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das Können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.
- Als generelle Vermeidungsmaßnahme sind Baumfäll- und Rodungs-, sowie Abriss- und Sanierungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume, oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude, durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Das Kompensationsflächendefizit des Bebauungsplanes von 3.857 Werteeinheiten wird über den Flächenpool Loyer Moor der Gemeinde Rastede ausgeglichen. Die Absicherung des Kompensationsflächendefizits erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rastede und der Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "An der Brücke" überlagert in Teilbereichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 "Gewerbegebiet 'Lichterburg'". Die bisher für den vorliegenden Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Brücke" außer Kraft gesetzt.
- Die oben angeführten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Rastede einzusehen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

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

Rastede,
 Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

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

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

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

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner gem. § 13a BauGB.

Rastede,
 (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Rastede,
 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

Rastede,
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Rastede,
 Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Rastede,
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

Rastede,
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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

Rastede,
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Rastede,
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 1 zu Vorlage 2022/089

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

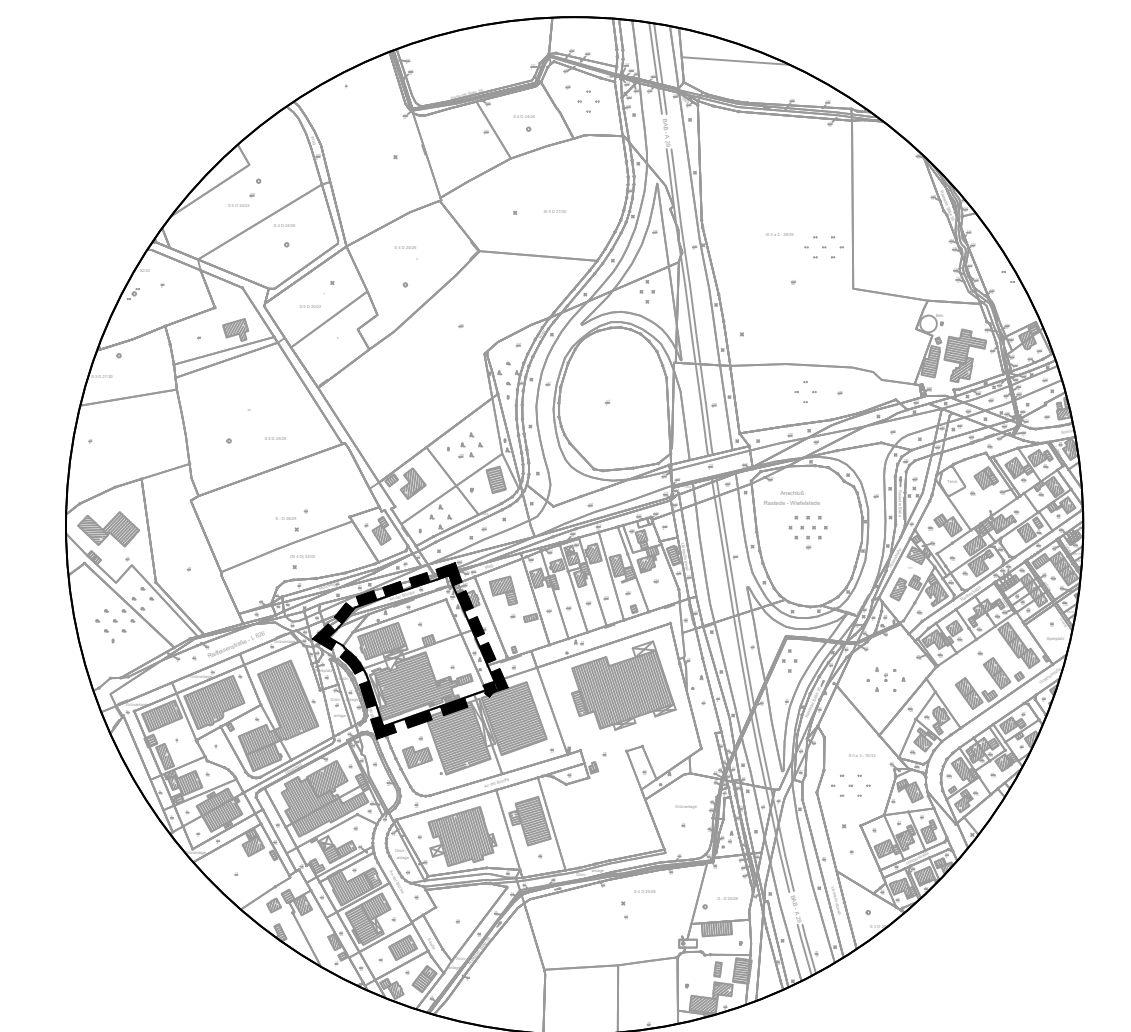
Gemeinde Rastede

Landkreis Ammerland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "An der Brücke"

gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf

17.05.2022

Bauvorhaben: Erweiterung eines Betriebsstandortes
An der Brücke 27
26180 Rastede

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

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

Projektbeschreibung:

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

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

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

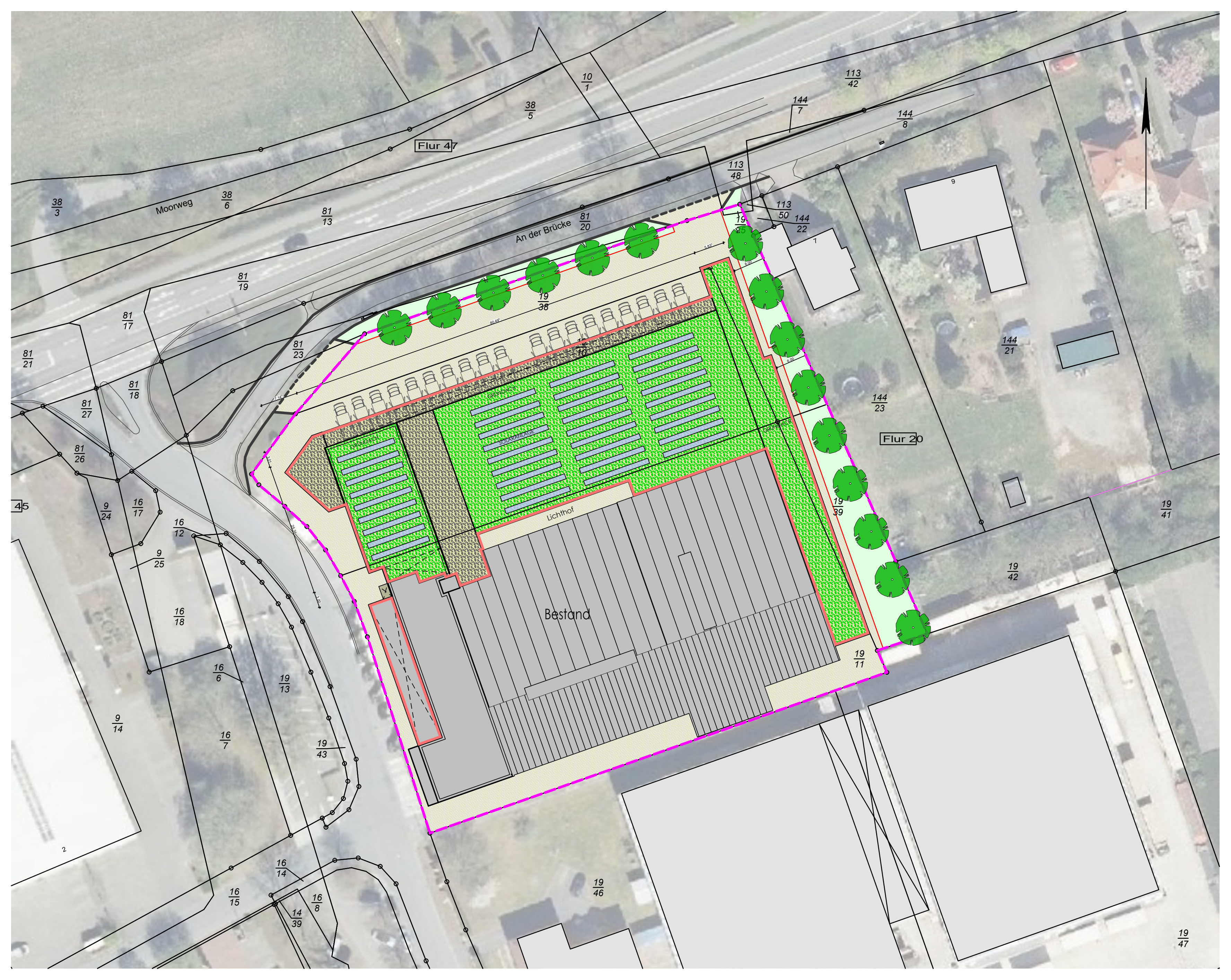
Der Neubaubereich wird zum Ausgleich der Grundstücksversiegelung überwiegend ein Gründach erhalten. Solaranlagen sind geplant. Nachhaltigkeits- und Energieeinsparthemen sind fester Bestandteil der Firmenphilosophie und sollen soweit möglich auch sichtbar gemacht werden.

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

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

Bremen 14.04.2021

Lutz Bosian
Dipl.-Ing. Architekt
Prokurist



Flur 47

Moorweg

An der Brücke

Flur 20

Lichtihof

Bestand



Nordansicht ENTWURF



Westansicht ENTWURF

"Gläserne Backstube"

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

PROJEKT	Erweiterung eines Betriebsstandortes An der Brücke 27 26180 Rastede	
BAUHERR	Müller & Egerer Bäckerei und Konditorei GmbH vertr. d. Jan Christoph Egerer	
	An der Brücke 27 26180 Rastede Tel: +49 (0) 4402-98 68- 0 Fax: +49 (0) 4402-98 68 -18	Bauherr: Geprüft und freigegeben: (Datum / Unterschrift /Stempel)
PLANUNG	Mennerich GmbH Dipl.-Ing. Markus Mennerich	MENNERICH BauProjekt Management
	Richard-Dunkel-Straße 120 28199 Bremen Telefon: 0421 / 59 76 76 00 Telefax: 0421 / 59 76 76 09 mail@mennerich-gmbh.de	Entwurfsverfasser: Geprüft und freigegeben: (Datum / Unterschrift /Stempel)
ZEICHNUNG	Ansichten V6	Maßstab M 1: 200
	Gezeichnet: Bosian	Datum / Erstellt 14.04.2021
	Geprüft: -	Datum / Erstellt -
LEISTUNGSPHASE	Projekt Nr. P078	Datum / Geändert
	Zeichnung Nr. 3010-P032-EP-AN_V6	Index -

H/B = 297 / 914 (0.27m²)

Allplan 2020

GEMEINDE RASTEDE

Landkreis Ammerland



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

Begründung

Entwurf

25.05.2022

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

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

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

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

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

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

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

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

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

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

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

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

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 21 sieht für den Bereich eine GRZ von 0,8 mit maximaler Überschreitung von 0,95 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO) vor. Dieser wird bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung für die Überplanung der Kompensationsfläche zu Grunde gelegt. Zudem ist ein schmaler Streifen als private Grünfläche ausgewiesen.

Ist-Zustand				Planung				
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Planzeichen	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HPS	1.335	3	4.005	SO	X	1.187	0	0
				SO	GR* ¹	63	1	63
				Grünfläche	GR	85	1	85
Flächenwert Ist-Zustand			4.005	Flächenwert Planung			148	

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

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

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

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

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

Zu verwendende Pflanzenarten:

Laubbäume:

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

Sträucher:

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

Qualitäten:

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

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

Artenschutzrechtliche Belange

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

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

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

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

diese Lebensräume nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung stünden bzw. Störungen durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen verursacht werden könnten. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass weitere Tierarten gemäß Anhang IV der FFH- Richtlinie im Plangebiet vorkommen.

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

Fledermäuse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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

4.2.1 Gewerbelärm

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

4.2.2 Straßenverkehrsimmissionen

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

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

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

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

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

4.2.3 Geruchsimmissionen

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

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

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

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

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

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

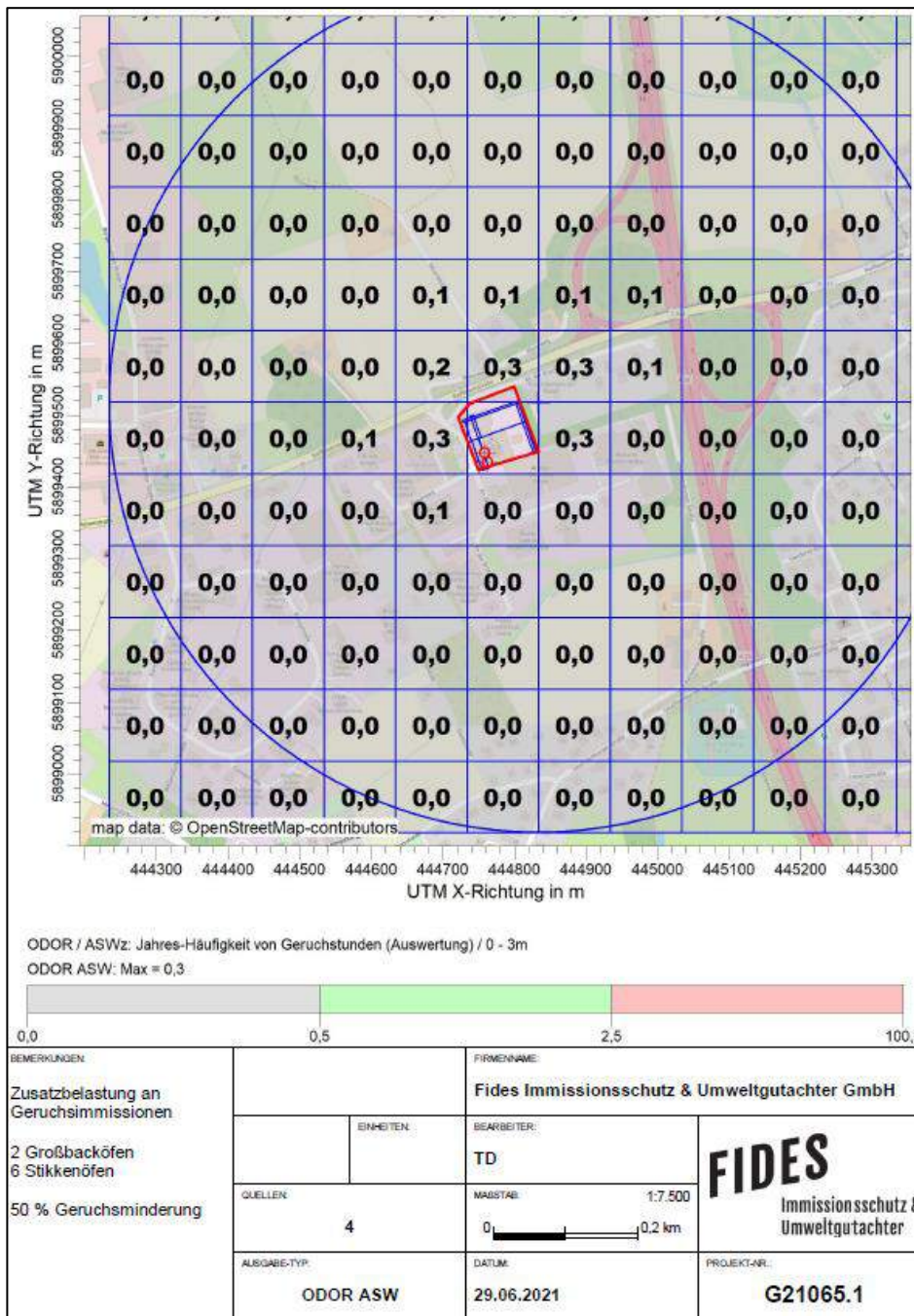


Abbildung 1: Zusatzbelastung an Geruchsstunden

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

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

Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 47 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten wäre derzeit eine Versiegelung von 75 % möglich. Für die Erweiterung des Betriebs von Müller & Egerer auf

dem bestehenden Standort ist eine höhere Grundflächenzahl erforderlich. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung für Garagen und Stellplätze ist bis zu 95 % zulässig.

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

4.4 Belange des Denkmalschutzes

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

4.5 Altablagerungen / Kampfmittel

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

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

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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

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

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Zulässige Nutzungen

Entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles, sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Gemäß § 12 BauGB ist die Ausweisung einer Baugebietskategorie der BauNVO im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen in Anlehnung an die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO definiert. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend des geplanten Vorhabens jedoch auf die in § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen beschränkt. Die Beschränkung auf die genannten Nutzungen erfolgt angepasst an das geplante Vorhaben. Der Bezug auf den Nutzungskatalog der BauNVO bietet den Vorteil, dass die Begriffe ausreichend rechtlich bestimmt sind. Zugleich wird durch die allgemeinere Formulierung zulässiger Nutzungen anstelle einer Auflistung der von Müller&Egerer derzeit geplanten Nutzungen ein Spielraum für zukünftige Nutzungsänderungen gewahrt.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Möglichkeit ergriffen die zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen allgemein zu halten, so ist zusätzlich eine Regelung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Wesentliche Nutzungsänderungen im Plangebiet setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

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

Nutzungsänderungen definiert werden für den keine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO bestimmt. Gegenüber den Festsetzungen im bisher für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 47 wird die zulässige Grundflächenzahl durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Bisher war eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen und Zufahrten wäre derzeit eine Versiegelung von 75 % möglich. Für die Erweiterung des Betriebs von Müller & Egerer auf dem bestehenden Standort ist eine höhere Grundflächenzahl erforderlich. Die zulässige Versiegelung wird im vorliegenden Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO). Diese höheren Zahlen sind für die Neubauten und den hohen Versiegelungsgrad für erforderliche Zufahrten und Stellplätze im Logistikbereich notwendig. Direkt angrenzend an den Betriebsstandort stehen keine weiteren Flächen für eine Expansion zur Verfügung, sodass der bestehende Standort optimal ausgenutzt werden muss. Die zulässige Versiegelung muss auf das gesamte Grundstück bezogen erreicht werden und nicht in den einzelnen durch die Nutzungsabgrenzung unterteilten Teilbereichen. Als Minimierungsmaßnahme für die zusätzlichen Versiegelungen ist die Anlage eines Gründaches auf dem zweigeschossigen Neubau geplant.

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

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des bestehenden und geplanten Gebäudekomplexes wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung von 50 m. Gemäß § 22 (4) Satz 2 BauNVO kann auf einer Länge von 30,00 m an die südliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Anbau an die südliche Grundstücksgrenze über eine Baulast auf dem angrenzenden Grundstück zu sichern. Für die bereits bestehende Anlieferbox

im Süden des Grundstückes gibt es bereits eine Baulast. Die übrigen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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

5.4 Straßenverkehrsflächen

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

5.5 Private Grünflächen

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

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

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB von 71-75 zugrunde zu legen. Abweichungen von der Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

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

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

6.0 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

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

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

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

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

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

• ÖPNV

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

- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH. Zudem wird eine Solaranlage auf dem Dach des Neubaus installiert.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des zusätzlichen Oberflächenwassers wird über Anschluss an das örtliche Entwässerungsnetz sichergestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Planverfasser

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

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

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

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/098

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 03.06.2022

79. Änderung des Flächennutzungsplans - Ortszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Dem Entwurf zur 79. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Zur Verbesserung der Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek ist eine Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen EDEKA-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsumgestaltung geplant. Da eine Vergrößerung innerhalb des bestehenden Gebäudes nicht möglich ist, soll auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück westlich des Marktplatzes an der Schulstraße ein Neubau entstehen.

Der neue Markt soll künftig eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² zuzüglich Flächen für eine Bäckerei aufweisen. Da es sich aufgrund der Größe um einen sogenannten „großflächigen Einzelhandel“ handelt, ist auf Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet erforderlich.

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

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplanverfahren wurde bereits im Mai 2019 gefasst. Im Juni 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im September 2020 wurde dann über die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen, indem der Entwurf sowie die Abwägung vorgenommen wurden (s. Vorlage 2020/090).

Seinerzeit erging der Beschluss, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Aufgrund noch nicht abschließend erfolgter Abstimmungen innerhalb der EDEKA-Gruppe sowie mit dem Grundstückseigentümer, insbesondere auch hinsichtlich der Gestaltung des Baukörpers sowie des Parkplatzes, der gleichzeitig auch Marktplatz und Begegnungsort der Wahnbecker Bevölkerung ist, wurde dieser Verfahrensschritt bisher nicht durchgeführt.

Zwischenzeitlich konnten sämtliche Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Markt-Betreiber EDEKA sowie der Gemeinde abgeschlossen werden. Aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.200 m² im Entwurfs-Stadium September 2020 auf 1.300 m² im Entwurfs-Stadium Mai 2022 war es erforderlich, den Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung zu überarbeiten. Über diesen ist nun erneut zu beschließen, bevor anschließend die o. g. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

Der Beschluss über den neuen Entwurf umfasst auch eine erneute Abwägung der bisher eingegangenen Stellungnahmen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen von drei Einwander*innen eingereicht worden, die sich schwerpunktmäßig mit Anregungen zur parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B befassen, sodass hinsichtlich der Abwägung auf die Vorlage 2022/090 verwiesen wird.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden neben Hinweisen, die lediglich zur Kenntnis genommen werden können, Stellungnahmen vorgebracht, die sich auf das parallel aufgestellte Bebauungsplanänderungsverfahren beziehen. Hier wird ebenfalls auf die Abwägung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B verwiesen.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkungen auf das Klima:

Durch die 79. Änderung des Flächennutzungsplans werden bereits für eine Mischbebauung vorgesehene Flächen überplant, die bisher tatsächlich noch unbebaut sind.

Klimatische Auswirkungen erfolgen bei Nutzung dieser Baurechte u. a. durch die Versiegelung der beanspruchten Flächen und die Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen.

Anlagen:

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



Gemeinde Rastede

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 27.06.2019	<p>Aus immissionsfachlicher Sicht bestehen Bedenken gegen diese Bauleitplanung. Auf die ausführliche Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 B - 4. Änderung - wird insoweit verwiesen.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bitte ich die fehlenden Ersatzmaßnahmen nachzuweisen und mit der Fachbehörde abzustimmen.</p> <p>Seitens der Unteren Wasserbehörde weise ich darauf hin, dass die Oberflächenentwässerung noch nachzuweisen ist. Hierfür ist ein Grobkonzept für die bestehenden und zukünftig vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzureichen. Aus den Unterlagen muss erkennbar sein, dass die Erschließung des Gebietes sichergestellt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit innerhalb des Kompensationsflächenpools ausgleichen.</p> <p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die östlich angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>

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



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

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

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

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






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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

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

79. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	<p>2. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist nicht davon auszugehen, dass die Wallhecke langfristig überleben kann, wenn in unmittelbarer Nähe die vorgesehene Lärmschutzwand gebaut wird. Außerdem sind wir als Eigentümer des Reihenhauses Schulstraße X bei den Schallmessungen nicht berücksichtigt worden, obwohl unser Grundstück direkt gegenüber der Wallhecke liegt.</p> <p>3. In der Begründung finden wir keinen Hinweis auf die Prüfung der Verkehrssituation auf der Schulstraße durch Landkreis und Polizei, da der Anlieferverkehr des geplanten Geschäfts über die Schulstraße läuft. Ca. 12 m lange Edeka-Transporter und Getränketransporter müssten rückwärts in die Lieferzone hinein fahren, und das bei sowieso starkem Durchgangsverkehr (Berufsverkehr, Schulbushaltestelle).</p> <p>4. Der Investor hat sich nicht darüber geäußert, was mit dem alten NP-Markt passiert. Es wäre wünschenswert zu erfahren, ob die Ansiedlung kleiner Geschäfte (Apotheke, Friseur) geplant ist. Dann nämlich würde in Spitzenzeiten die Anzahl der Parkplätze nicht ausreichen.</p>	<p>Zur Entwurfsfassung wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann.</p> <p>Die Festsetzung auf Bebauungsebene umfasst neben der Wallhecke auch einen Schutzstreifen zwischen der Wallhecke und dem Sonstigen Sondergebiet. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen sind zum Schutz der Wallhecke bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Die Lärmschutzwand wird nicht innerhalb des Schutzstreifens und daher auch nicht in unmittelbarer Nähe zur Wallhecke errichtet werden.</p> <p>Die dem Planvorhaben nächstgelegenen Wohnhäuser sind in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden. Schallmessungen wurden nicht durchgeführt. In 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.</p> <p>Die Schulstraße ist eine Kreisstraße und als qualifizierte Straße ausreichend ausgebaut, um den Anlieferverkehr aufzunehmen. Auch heute wird der Lebensmittelmarkt bereits über die Schulstraße beliefert. Die Einzelheiten der Belieferung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Die angesprochenen Flächen liegen außerhalb dieser Flächennutzungsplanänderung. Sobald die Gemeinde ein Planungserfordernis für die angesprochenen Flächen erkennt, wird sie entsprechend reagieren. Dann ist auch der Nachweis ausreichender Stellplätze zu erbringen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	Abschließend möchten wir noch bemerken, dass man sich als Bauausschussmitglieder doch lieber mal ein persönliches Bild von den Gegebenheiten vor Ort machen sollte und vorab vielleicht mal mit den betroffenen Bürgern sprechen sollte, bevor Beschlüsse gefasst werden!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


Präambel

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

Rastede, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

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

Planverfasser

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

Oldenburg, den
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 79. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den
Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

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

Rastede, den
Bürgermeister

Genehmigung

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

Westerstede, den
Landkreis Ammerland
Der Landrat
Im Auftrage:

Beitrittsbeschluss

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

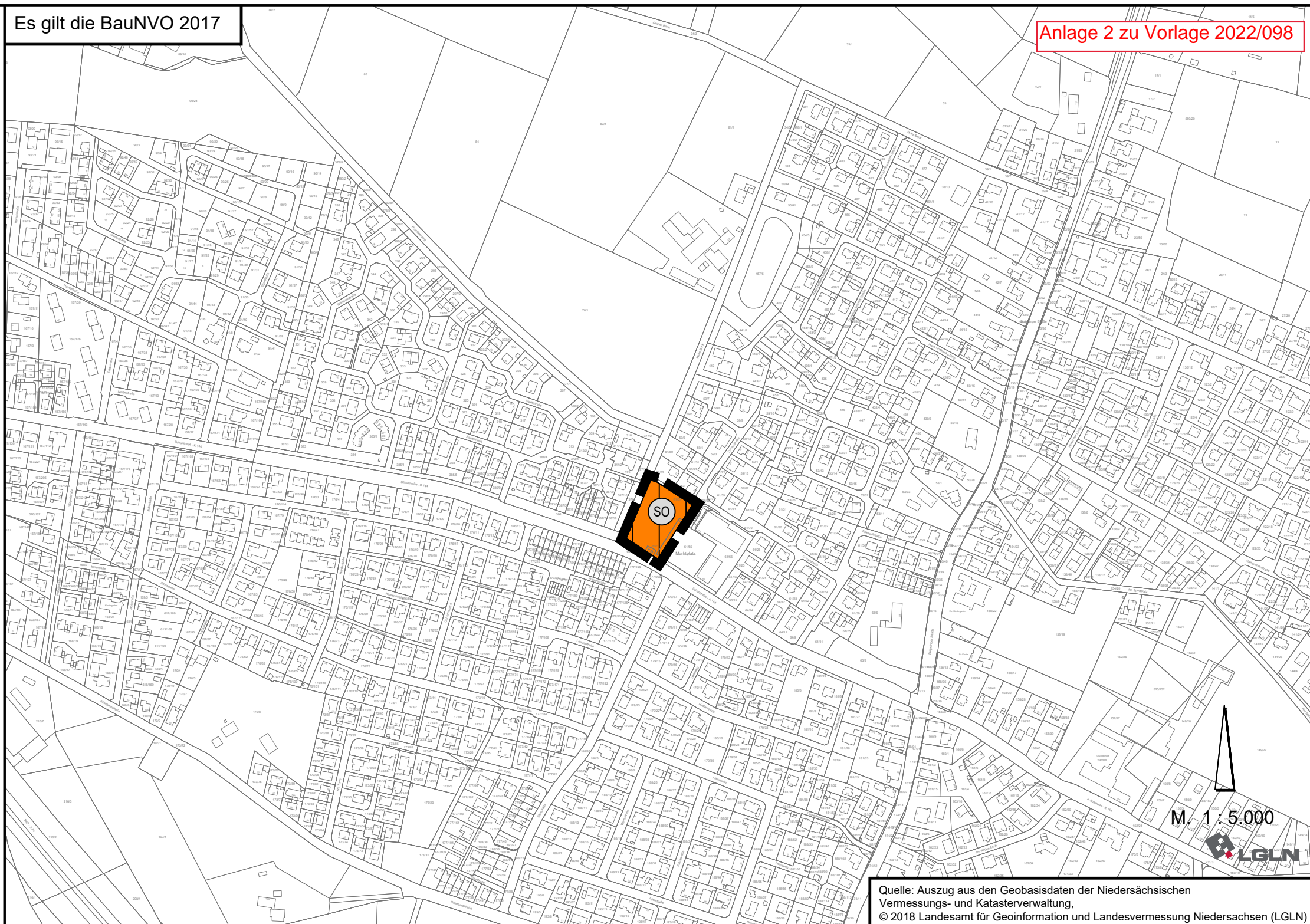
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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

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

Rastede, den
Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Anlage 2 zu Vorlage 2022/098

Bekanntmachung

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

Rastede, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den
Bürgermeister

Planzeichenerklärung



Sonstiges Sondergebiet,
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel



Geltungsbereich der FNP-Änderung

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

GEMEINDE RASTEDE

79. Flächennutzungsplanänderung

Stand: Juni 2022

ENTWURF

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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



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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

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

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist derzeit baulich ungenutzt. Er stellt sich als Scherrasenfläche dar. Am westlichen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich um eine parallel zur Straße „Hohe Brink“ verlaufende Baumreihe

aus Eichen und Birken (Wallhecke). Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend sind ein Fuß- und Radweg und freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Zum nördlich angrenzenden Wohngebiet besteht eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr. Östlich angrenzend befindet sich der Marktplatz/ Stellplatzflächen der bereits ansässigen Einzelhandelseinrichtungen. Hier befinden sich der Lebensmittelmarkt mit Backshop und ein Restpostenmarkt sowie die Landessparkasse zu Oldenburg. Westlich des Änderungsbereiches liegt die Straße „Hohe Brink“. Westlich der Straße sind Doppelhäuser vorhanden. An der Schulstraße, auf der dem Änderungsbereich gegenüberliegenden Seite, befinden sich Wohnhäuser, ein Restaurant und ein Zeitschriftengeschäft mit Postshop.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

• Landesraumordnung

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

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

Kongruenzgebot

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

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

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

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

Abstimmungsgebot

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

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 08)

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

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

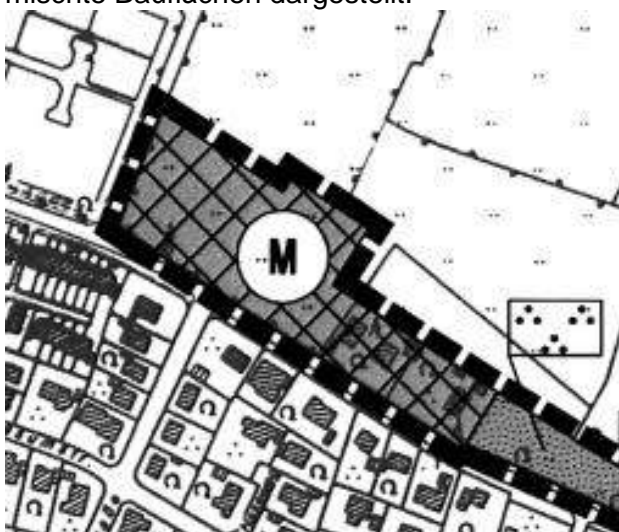
- **Regionale Raumordnung**

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede wird der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Auch östlich angrenzend werden gemischte Bauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus der 15. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung überwiegend Mischgebiete fest. In den Mischgebieten sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Geschossfläche von 1,0 zulässig. Zudem sind eine Firsthöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Für den östlichen Rand dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz / Dorfplatz“ ausgewiesen. Für den westlichen Rand wird eine Grünfläche festgesetzt und die Wallhecke nachrichtlich dargestellt.

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

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

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

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

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ein bereits östlich angrenzend an den Änderungsbereich ansässiger Lebensmitteleinzelhandel beabsichtigt, seine Verkaufsflächen von derzeit ca. 825 qm auf ca. 1.300 qm zu erhöhen. Dazu soll ein Neubau mit größerer Verkaufsfläche innerhalb des Änderungsbereichs errichtet werden. Der Backwarenkonzessionär plant eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche von 35 qm auf 85 qm (inkl. Sitz- und Gastrobereich innen). Die Sitzplätze des Backshops sollen innerhalb und außerhalb des Gebäudes geschaffen werden.

Die derzeitige Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den wirtschaftlichen und kundenfreundlichen Ansprüchen. Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek. Es sind steigende Anteile für Bio-, laktose-, glutenfreie-, vegane-, vegetarische-, regionale und nachhaltige Produkte (Einführung der Bio-Eigenmarke Naturkind) beabsichtigt. Durch den Gebäudeneubau des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Dem Ortsteil Wahnbek ist regionalplanerisch die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Planung entspricht der regionalplanerisch zugewiesenen Funktion.

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

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

Die angedachte Verkaufsflächenerweiterung wurde im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens betrachtet. Die Aussagen der Einzelgutachter werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Nachteilige Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche haben die Gutachter ausgeschlossen. Zudem steht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede und dem Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland nicht entgegen und ist mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

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

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

2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen begründet werden. Auch enthält das BauGB in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

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

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

2.2 Klimaschutz

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

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

Der Änderungsbereich ist von bebauten Flächen umgeben und liegt im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Damit wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und insofern der Ausstoß von Treibhausgasen verringert. Südlich des Plangebietes an der Schulstraße liegt unmittelbar die Bushaltestelle „Elbestraße“. Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

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

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

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

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

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

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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

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

- Bürger kritisierten das Fällen einer Eiche.

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

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

Der damalige Bau des Marktes und der Bank sind nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung. Die Änderung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet ist erforderlich, weil mit der Vergrößerung der Verkaufsflächen am neuen Standort der Lebensmittelmarkt unter die Großflächigkeit fällt. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in Mischgebieten nicht zulässig. Die Gemeinde Rastede hält grundsätzlich andere Gebiete in der Gemeinde für geeigneter für den Wohnungsbau und hat in der Vergangenheit auch entsprechende Flächen neu ausgewiesen. Die Gemeinde erkennt keine Notwendigkeit, im Plangebiet auch Wohnbebauung zu ermöglichen.

- Bürger befürchten, dass die Wallhecke aufgrund der Nähe zur Lärmschutzwand nicht überleben könnte. Außerdem sei das Reihenhaus Schulstraße 54 f bei den Schallmessungen nicht berücksichtigt worden.

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

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

	bestehenden Standortes höher als ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der unversiegelten Scherrasenfläche.
<i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i>	Der Änderungsbereich ist von bebauten Flächen (überwiegend Wohnbebauung) umgeben und befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Ortslage Wahnbek. Dadurch wird eine verkehrsvermeidende Siedlungs- und Nutzungsstruktur festgelegt und der Ausstoß von Treibhausgasen verringert.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	Der Änderungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und unterliegt dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63B, der in diesem Bereich jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Der Änderungsbereich besteht aus einer Scherrasenfläche. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ist mit einer Flächeninanspruchnahme (Erhöhung der GRZ) auszugehen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
<p>Im Änderungsbereich befindet sich eine Wallhecke, die gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 4 NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird auf der Ebene des Bebauungsplanes als Bestand übernommen, daher werden die Schutzziele und Schutzzwecke nicht beeinträchtigt.</p> <p>Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet <i>Kulturlandschaft an der Wahnbäke</i> befindet sich rund 500 m südlich des Änderungsbereiches.⁹ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	
Ziele des speziellen Artenschutzes	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	

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

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

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten

¹⁰ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan.

¹¹ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹². Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹³: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind¹⁴, liegt ein Verstoß gegen*

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

¹² Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

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

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

3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

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

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

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

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

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels¹⁵ erfasst. Die Bestandsaufnahme wurde im November 2018 durchgeführt. Der Bestandsplan befindet sich im Anhang der Begründung. Zudem wurde für den Baumbestand im Westen des Plangebietes ein Baumgutachten (Braukmann, 3/2022) erstellt.

Änderungsbereich: Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus einem Scherrasen (GR) mit der Dominanz von Weidelgras, weiteren Grünlandgräsern und vereinzelt Kräutern. Entlang der westlichen Änderungsgebietsgrenze verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) aus Eichen, Birken, Haselnuss, Zitterpappeln sowie Efeu und Brombeere im Unter-

¹⁵ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

wuchs. Im südwestlichen sowie im südöstlichen Änderungsbereich befindet sich je eine Eiche (HEA) und im Osten des Änderungsbereiches befindet sich ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Parkplatzes (OVP).

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

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

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

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.¹⁷

Besondere Werte von Böden sind im Landschaftsrahmenplan nicht abgegrenzt.¹⁸

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 151-200 mm/a angegeben. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch bewertet.¹⁹

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

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

¹⁸ Landkreis Ammerland (2021)

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

Der Grundwasserkörper Hunte Lockergestein links wird in Bezug auf den mengenmäßigen Zustand als gut und in Bezug auf den chemischen Zustand als schlecht (Belastung mit Nitrat) bewertet.²⁰

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland wird der Änderungsbereich dem klimatischen Funktionsraum Stadtklima zugeordnet. Das Klima wird durch den hohen Versiegelungsgrad und die verdichtete Bebauung geprägt und ist kleinräumig differenziert. Bei starker Sonneneinstrahlung werden hohe Temperaturen gemessen. Die Abkühlung während der Nacht wird als gering eingestuft und die Windgeschwindigkeit ist reduziert. Es ist ein hoher Staubanteil vorhanden und die Gehölzstrukturen haben eine sehr geringe Filterwirkung.²³ Die jährliche Durchschnittstemperatur wird mit 9 °C angegeben und der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt rund 780 mm.²⁴

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

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

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

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

²² Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

²³ Landkreis Ammerland (1995): Landschaftsrahmenplan.

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Die nächstgelegene Wohnnutzung grenzt nördlich an den Änderungsbereich. In der Umgebung des Änderungsbereiches sind neben der Wohnnutzung auch Arbeitsstätten in Form des Supermarktes, der Gewerbebetriebe, der Postfiliale und der Geldinstitute vorhanden. Der Änderungsbereich ist aufgrund der Nutzung der Umgebung und der angrenzenden Straße K 144 „Schulstraße“ bereits durch Lärm vorbelastet.

Hinweise zu Störfallbetrieben sind nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde langfristig die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche und der rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt werden. Es würden gegebenenfalls Wohnnutzung oder Arbeitsstätten entstehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Sachgüter.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des 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 sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

2.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden keine plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nachfolgend wird eine überschlägige Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen 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
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung													erstellt und ausgewertet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise zu Kulturgütern liegen nicht vor.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sachgüter sind von der Änderung nicht betroffen.
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden sowohl in der Bau-phase als auch in der Betriebsphase fachgerecht entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über die Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energie-sparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Konkrete Ziele und Maßnahmen werden für den Änderungsbereich nicht dargestellt.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenz-werte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselwirkungen hinaus sind keine beson-

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

Vorlage-Nr.: 2022/090

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 30.05.2022

4. Änderung des Bebauungsplans 63 B - Versorgungszentrum Wahnbek

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen vom 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Die Entwicklung des EDEKA-Marktes im Versorgungszentrum Wahnbek wird bei der kommenden Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes als gesetzt berücksichtigt.
3. Dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B - Ortszentrum Wahnbek einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung des bestehenden NP-Marktes an der Schulstraße in einen Edeka-Markt mit einer damit einhergehenden Vergrößerung und Sortimentsumgestaltung inklusive des integrierten Backshops/Bäckerei geschaffen werden. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von 825 m² auf maximal 1.300 m² erweitert werden.

Durch den Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Gleichzeitig kann die Attraktivität des Lebensmittelmarktes durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Derzeit weist der Bebauungsplan Nr. 63B diesen Bereich als Mischgebiet aus. Nach der Vergrößerung ist der Lebensmittelmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Die Vergrößerung ist daher innerhalb des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes nicht zulässig. Um die Vergrößerung planungsrechtlich abzusichern, ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes erforderlich. Hierfür wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für dieses Bauleitplanverfahren wurde bereits im Mai 2019 gefasst. Im Juni 2019 war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im September 2020 wurde dann über die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen, indem der Entwurf sowie die Abwägung vorgenommen wurden (sh. Vorlage 2020/091).

Seinerzeit erging der Beschluss, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Aufgrund noch nicht abschließend erfolgter Abstimmungen sowohl innerhalb der EDEKA-Gruppe als auch mit dem Grundstückseigentümer, insbesondere auch hinsichtlich der Gestaltung des Baukörpers sowie des Parkplatzes, der gleichzeitig auch Marktplatz und Begegnungsort der Wahnbecker Bevölkerung ist, wurde dieser Verfahrensschritt bisher nicht durchgeführt.

Zwischenzeitlich konnten sämtliche Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Betreiber EDEKA sowie der Gemeinde abgeschlossen werden. Aufgrund einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von 1.200 m² im Entwurfs-Stadium September 2020 auf 1.300 m² im Entwurfs-Stadium Mai 2022 war es erforderlich, den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B zu überarbeiten. Über diesen Entwurf ist nun erneut zu beschließen, bevor die o. g. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

Auch die äußere Gestalt des Baukörpers wurde zwischenzeitlich überplant. Der Neubau soll nunmehr als Flachdach ausgeführt werden, der zu mindestens 10 % als Gründach hergestellt wird und auf mindestens 80 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet wird. Die Fassade wird aus rotem Klinker erstellt, welche durch Holzelemente aufgelockert wird. Mindestens 50 % der Fassade werden mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt.

Zusätzlich wird der Neubau mit modernsten technischen Anlagen ausgestattet. EDEKA plant die Nutzung einer Wärmepumpe, Wärmerückgewinnung aus Kühlmöbeln, Kühlmöbel mit Glastüren und CO₂-Kühlmittel zur Energieeinsparung, Heizsystem über Betonkernaktivierung, Nutzung von magnetgelagerten Verdichtern zur Energieeinsparung, Nutzung von Ökostrom und energieeinsparender LED-Technologie sowie Energiecontrolling.

Durch eine erhöhte Dachdämmung soll die Klimatisierung im Sommer vermieden werden, die Baustoffe aus dem Abrissobjekt (s. u.) werden recycelt. Ziel ist ein klimaneutraler Markt mit maximaler Spitzenlastabdeckung im Winter. Hierzu werden im städtebaulichen Vertrag verbindliche Regelungen getroffen.

Im Zuge der Realisierung des Neubaus ist vorgesehen, dass kleinere Gebäude im östlichen Teil des Marktplatzes abzureißen und den Park-/Marktplatz gänzlich umzugestalten. Die derzeitigen Nutzer, Sparkasse und Sonderpostenmarkt, werden in das „alte“ NP-Gebäude umziehen können.

Sowohl die Verkehrsführung als auch die Anordnung der Stellplätze werden neu organisiert. Die Parktaschen werden durch Baumpflanzungen eingefasst, sodass der Park-/Marktplatz insgesamt deutlich begrünter wird, als dies derzeit der Fall ist. Es werden Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sowie eine überdachte Stellplatzanlage für Fahrräder und Lastenfahrräder mit Schließfächern für Helme errichtet.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche sind gegenüber dem Vorentwurf auch Änderungen im Bereich der Lieferzone erforderlich geworden, sodass die Wallhecke entlang der Straße Hohe Brink nicht vollständig erhalten bleiben kann. Neben der Entnahme beziehungsweise dem Kronenrückschnitt von einzelnen Bäumen, die durch die benachbarten Bauarbeiten im Wurzelbereich zu sehr beeinträchtigt würden, wird der Wallheckenstatus auf einer Länge von 17m aufgehoben, sodass eine externe Kompensation erforderlich wird. Aufgrund der höheren Flächenversiegelung wird eine Flächenkompensation von 1.264 Werteinheiten erforderlich, die im Flächenpool der Gemeinde (Ökokonto) erfolgt.

Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde die einzelhandelsrechtliche Zulässigkeit durch eine Überarbeitung des Verträglichkeitsgutachtens aktualisiert. Im Ergebnis ist die Ansiedlung des EDEKA-Marktes in Wahnbek mit 1.300 m² Verkaufsfläche aus raumordnerischer Sicht zulässig. Das Vorhaben entspricht dem Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten im Hauptort ist kürzlich in den Ratsgremien beschlossen worden, das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2015 fortzuschreiben (s. Vorlage 2022/052) und die Einleitung etwaiger Bauleitplanverfahren zurückzustellen. Aus Sicht der Verwaltung kann das Bauleitplanverfahren für das Versorgungszentrum in Wahnbek jedoch auch ohne Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes weitergeführt werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63B zu beratende Einzelhandelssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Wahnbek bei einer Fortschreibung relevante Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung in den übrigen Ortschaften erzielen würde. Zudem ist nicht zu erwarten, dass sich die Ziele für das Grundzentrum Wahnbek in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ändern würden.

Der Beschluss über den neuen Entwurf umfasst auch eine erneute Abwägung der bisher eingegangenen Stellungnahmen. Anregungen innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden von vier EinwenderInnen eingebracht.

Es wurden Anregungen zur städtebaulichen Gestaltung vorgetragen. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der kein konkretes Vorhaben absichert. Es liegt jedoch bereits eine Vorhabenplanung vor, die im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers nochmals verändert wurde. Entsprechende Vorgaben werden als textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Zusätzlich werden weitere verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

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

Hierzu wurde für das Planvorhaben eine Schallimmissionsprognose erstellt, die den neu geplanten Markt mit 1.300 m² Verkaufsfläche berücksichtigt. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu befürchten ist.

Daneben wurde allerdings mit dem Investor eine Abstimmung herbeigeführt, die darauf abzielt, dass zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäude eine bauliche Verbindung in Form einer Mauer erstellt wird, die dazu beitragen soll, die Emissionen weitestgehend auf dem Gelände zu belassen und die nur für Radfahrer und Fußgänger einen Durchgang zulässt. Hierzu wird im städtebaulichen Vertrag eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

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

Der Landkreis Ammerland hat angeregt, die textlichen Festsetzungen zur Verkaufsfläche sowie zur Zulässigkeit von Stellplätzen zu konkretisieren. Darüber hinaus wurde zu der Abweichung zur Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um städtebauliche Begründung gebeten, die entsprechend ergänzt wurde.

Der Landkreis regte weiterhin an, dass örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt werden sollten. Die Gestaltung des Baukörpers wurde zwischenzeitlich vollständig überarbeitet, wobei diese Gestaltung sowohl über die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften als auch im städtebaulichen Vertrag abgesichert werden wird.

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

Alle Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigelegt.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Auswirkungen auf das Klima:

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

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Entwurf Planzeichnung
3. Entwurf Begründung mit Umweltbericht
4. Lageplan und Gestaltung des Gebäudes
5. Biotoptypenplan
6. CIMA - Verträglichkeitsgutachten
7. TED - Schallimmissionsprognose
8. Braukmann - Baumgutachten



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

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

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

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

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Es stellt sich weiterhin die Frage, ob am Immissionspunkt 12 durch die Schallschutzwand der Schall kanalisiert wird, sodass dies zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels an dem Immissionsort führt. Da hier die Immissionsrichtwerte bereits ausgeschöpft sind, wären hierfür weitere Maßnahmen erforderlich. Ist dieser Effekt in den Berechnungen berücksichtigt worden?</p> <p>Des Weiteren lässt sich aus der Schallimmissionsprognose nicht erkennen, welche Art von LKW für die Anlieferungen berücksichtigt worden sind. So würde sich beispielsweise aus den Eingangsdaten für Warenanlieferung an Werktagen (Tabelle 9) allein für die Ruhezeiten ergeben (50 NP-Paletten und 20 Rollcontainer im Ruhezeitenbereich), dass die dort eingesetzten LKW jeweils 23 Paletten-Stellplätze besitzen. Hieraus ließe sich schließen, dass dort nur kleinere Fahrzeuge ohne Anhänger eingesetzt werden. Sollte dies nicht der Fall sein und beispielsweise LKW mit Anhänger eingesetzt werden, so ist die Annahme der Überfahrten der Ladebordwände zu korrigieren. Auch ist eine Anlieferungszeit von 15 min zu gering angesetzt, da dies bedeuten würde, dass in 15 min 23 Paletten ein- und ausgeladen werden.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, ist ohne die Berücksichtigung von Schallminderungsmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA-Lärm nicht möglich. Im Gutachten sind daher Maßnahmen aufgeführt und untersucht worden. Bei Berücksichtigung der weiteren Nutzung des bestehenden Discounter-Gebäudes (siehe Kapitel 6.3) ist nach Tabelle 26 am Immissionspunkt 7 der Tagesimmissionswerte von 55 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Der Gutachter kommt jedoch zu der Aussage, dass die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in Variante 1 an Werktagen tags an allen Immissionsorten mindestens eingehalten werden. Hier wird um entsprechende Prüfung gebeten.</p> <p>Bzgl. der Maßnahme, Kleintransporter für die Belieferung der Bäckerei im Nachtzeitraum zu verwenden, sind vermutlich hierfür geringere Schalleistungspegel als bei LKW-Anlieferungen angesetzt worden. Dies ist aus der Tabelle 23 nicht zu erkennen, da die zweite Tabellenhälfte (S.34) sich auf Tabelle 19 bezieht (siehe Tabellenbezeichnung). Hier wird um Ergänzung gebeten.</p>	<p>Die Schallgutachter haben dazu folgendes ausgeführt: Die schalltechnischen Berechnungen wurden konform zur DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung von Reflexionen an Wänden, Gebäudefassaden etc. durchgeführt. Entsprechend sind die durch mögliche Reflexionen an der Schallschutzwand bedingten Immissionsanteile bereits in den dargestellten Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose enthalten.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose wurde zur Entwurfsfassung überarbeitet. Die Anzahl der Anlieferungen per Lkw (Kfz > 2,8 t) sowie die Anzahl der angelieferten Paletten und Rollcontainer wurden auf Basis der Betriebsbeschreibung bei den Berechnungen berücksichtigt. Die in der Schallimmissionsprognose genannte Einwirkdauer von 15 Min. bezog sich auf den Betrieb eines Lkw-eigenen Kühlaggregates im Rahmen einer Anlieferung. Hier war nicht die Dauer einer Anlieferung gemeint.</p> <p>Gemäß aktueller Auskunft des Betreibers sollen die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden. An Sonn- und Feiertagen sollen am Markt keine Warenanlieferungen stattfinden.</p> <p>Der Tippfehler in Tabelle 26 des Entwurfs der Schallimmissionsprognose wurde korrigiert. Der Beurteilungspegel an Werktagen am IO 7 lautet 55 dB(A).</p> <p>Als eine Schallminderungsmaßnahme wurde der Schallimmissionsprognose u. a. die Belieferung der Bäckereifiliale nachts vor 6:00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes berücksichtigt, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss. Unter dieser Voraussetzung ist nachts kein immissionsrelevanter Einfluss durch die Entladung im Rahmen der Belieferung der Bäckereifiliale zu erwarten.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Der Bebauungsplan setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 die zulässigen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes fest. Nicht ausgeführt wird in diesem Zusammenhang, ob die zulässigen Außensitzplätze / Terrasse des Cafes in 140 qm große Grundfläche für den Bäckereikonzessionär (Cafe? / Bäckerei) mit einbezogen wurden oder dieses zusätzlich noch zu betrachten ist.</p> <p>In dem sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 zulässig. Da die Schulstraße auf der einen Seite und der Radweg im Bereich der Donaustraße auf der anderen Seite des Bebauungsplangebietes direkt angrenzen, empfehle ich aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Stellplätze auf den straßenrandseitigen, nicht überbaubaren Flächen auszuschließen. Dieses würde gleichzeitig auch ein Schutz des sich im straßenrandseitigen Bereich befindlichen als zu erhalten festgesetzten Baumes bedeuten.</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 3 abweichende Bestimmungen treffen.</p>	<p>Zur Entwurfsfassung wird in der Festsetzung Nr. 1 folgendes ergänzt: Zulässig sind: Ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche, zuzügl 85 m² Verkaufsfläche für einen Backshop (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs), soweit der Backshop in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf eine detaillierte Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen wird zur Entwurfsfassung verzichtet. Der angesprochene Baum wird als zu erhalten festgesetzt und damit ausreichend gesichert. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird auf Umsetzungsebene sichergestellt.</p>



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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Die Festsetzung über die Abweichung im Bebauungsplan bedarf der städtebaulichen Begründung. Dabei sind die Grundsätze der Bauleitplanung und des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu beachten. Soll der Bebauungsplan nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Abweichungen „nach oben“ vorsehen, wie es hier der Fall ist, sind im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen, aber auch Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich nachteiligen Auswirkungen führen. Insgesamt können die städtebaulichen Gründe, die unter den allgemeinen Gesichtspunkten des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4) auf bestimmte Maßnahmen der Innenentwicklung ausgerichtet sind, von Bedeutung sein. Bei Abweichungen „nach oben“ sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die städtebaulichen Gründe, die für eine Abweichung sprechen oder sie erfordern, mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleiches abzuwägen (vergl. Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 21 zu § 19). Die Begründung unter Nummer 5.2 empfehle ich daher noch entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt örtliche Bauvorschriften über Gestaltung fest. Die Verfahrensvermerke sind diesbezüglich noch zu ergänzen, damit die örtlichen Bauvorschriften auch an der öffentlichen Auslegung teilnehmen und nach entsprechendem Satzungsbeschluss zur Anwendung kommen können.</p> <p>Hinsichtlich § 2 - Dachneigung - weise ich darauf hin, dass im Rahmen des Sondergebietes sämtliche Gebäude als gewerbliche Bauten Hauptgebäude darstellen. Auch der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 63 B enthielt örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bezüglich geneigter Dächer. Jedoch sind hier Dachneigungen von mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad festgesetzt worden. Hier empfehle ich noch auszuführen, aus welchen Gründen die örtlichen Bauvorschriften, die auch für das ursprüngliche, hier festgesetzte Mischgebiet, Gültigkeit hatten, nicht in dieser Form übernommen worden sind.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Gemeinde Rastede sieht die Voraussetzungen für die Überschreitungen als gegeben an: Im Sondergebiet wird die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht. Insofern werden im Plangebiet keine neuen Wohnverhältnisse, sondern lediglich Arbeitsverhältnisse geschaffen. Über die Baugrenzen werden ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen festgelegt. Die Überschreitung ist vor allem aufgrund der erforderlichen Stellplätze notwendig. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt. Direkt östlich grenzt der Markt- und Parkplatz als Freifläche an das Plangebiet an. Ein entsprechender Nachweis ist auf Baugenehmigungsebene zu erbringen. Die Begründung wird zur Entwurfsfassung um diese Ausführungen ergänzt.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung wird verzichtet. Ein geneigtes Dach ist nicht länger städtebauliches Ziel im Plangebiet. Moderne Einzelhandelsgebäude verfügen heute häufig über begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen.</p>



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

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



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

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



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

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

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>Moorriem-Ohmsteder Sielacht Franz-Schubert-Str. 31 26919 Brake 25.06.2019</p>	<p>Mit Schreiben vom 22.05.2019 haben Sie die Moorriem-Ohmsteder Sielacht in den v. g. Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Nach Prüfung der Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Aufgrund der höheren versiegelten Fläche ist zu prüfen, ob die im Oberflächenentwässerungsplan festzusetzende Einleitmenge von 1,5l/s/ha noch einzuhalten sind.</p> <p>Der Oberflächenentwässerungsplan ist der Sielacht vorzulegen.</p>	<p>Für das Plangebiet liegen bereits Baurechte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 63 b und seiner Änderungen vor. Im Zuge der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das damalige Konzept geht davon aus, dass eine offene Regenrückhaltung nicht erforderlich ist. Das damalige Konzept wird durch diese 4. Änderung nicht grundsätzlich tangiert. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll - wie für die angrenzenden Flächen auch - durch Einleitung in einen Rückhaltekanal innerhalb des Stellplatzbereiches erfolgen. Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.</p>
6	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg 26.06.2019</p>	<p>Ein östlich des Plangebiets liegender Lebensmittelmarkt mit Backshop plant eine Verlagerung in das Plangebiet hinein. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit 825 m² um 375 m² auf dann 1.200 m² und die Verkaufsfläche des Backshops von heute 35 m² um 105 m² auf dann 140 m² erhöht werden. Bisher ist im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, soll im Baugebiet die Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt werden.</p> <p>Die Oldenburgische IHK nimmt zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung. Bei dem Planvorhaben sind die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zu beachten. Für den Landkreis Ammerland liegt zudem ein Regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 vor (REHK).</p> <p>Die Gemeinde Rastede orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung an dem im Jahr 2015 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten und vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept Rastede 2015 (EEK). Die Oldenburgische IHK befürwortet die darin formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „NVZ Wahnbek“.</p> <p>Den Planunterlagen liegt zudem ein von der CIMA Beratung und Management GmbH im Juni 2018 erstelltes Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek bei (Verträglichkeitsgutachten).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Entwurfsfassung wurde das Konzept angepasst. Der Lebensmittelmarkt soll 1.300 qm Verkaufsfläche, der Backshop 85 m² Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) erhalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung IHK	<p>Zum planungsrechtlichen Umgang mit der Altimmoblie des Lebensmittelmarktes</p> <p>Im EEK wird für das „NVZ Wahnbek“ das Ziel formuliert, tragfähige Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der Zentren relevanten Sortimenten zu etablieren. Hieraus leiten die Gutachter für das „NVZ Wahnbek“ unter anderem ab, dass die Ansiedlung und Erweiterung zentrenrelevanter Sortimenten im Hauptsortiment in kleinflächigen Ladenkonzepten nur bis 200 qm Verkaufsfläche erfolgen soll (vgl. EEK, S. 40).</p> <p>Für das Verträglichkeitsgutachten gehen die Gutachter davon aus, dass keine konkreten Nachnutzungsoptionen für die Altimmoblie bestehen. Die Verlagerung des Ein-Euro-Ladens sei allerdings weiterhin im Gespräch (vgl. Verträglichkeitsgutachten, S. 38).</p> <p>Wir regen deshalb an, für die Altimmoblie planungsrechtlich sicherzustellen, dass es dort zukünftig zu keiner Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment größer als 200 qm kommen kann.</p> <p>Zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>Wir regen an, die Zweckbestimmung des Sondergebiets auf „großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ zu konkretisieren.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Altimmoblie liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung. Über die Änderung des Bebauungsplanes für die Altimmoblie entscheidet die Gemeinde Rastede, sobald sie ein entsprechendes Planungserfordernis erkennt. Die nebenstehende Anregung wird dann überprüft.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die zulässigen Nutzungen sind durch den § 1 der textlichen Festsetzungen ausreichend definiert.</p> <p>Der IHK wird das Ergebnis nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
7	<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 04.06.2019</p>	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>




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

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



Keine Anregungen und Bedenken hatten:

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

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Einwender 1 Hainbuchenstr. X 26180 Rastede 03.06.2019</p>	<p>Mit dieser Eingabe fordere ich Sie auf, sich für eine nicht nur funktionell ausgerichtete äußere Gestaltung der Markterweiterung einzusetzen. Mit der Umsetzung der derzeitigen Pläne bekommt Wahnbek seinen typisch niedersächsischen „Dreiseithof“, zu dem nur noch das schmiedeeiserne Hoftor fehlt. Ich wünsche mir eine im Gegensatz zu den bisher bestehenden einfallslosen Gebäuden eine Auflockerung der allseitigen Fronten durch Material, Farbe und Fenster. Dadurch und durch eine eventuelle Aufstockung für Büros oder Wohnungen erreichen Sie eine Abwechslung im Gebäudebestand. Die derzeitige Parkplatzgestaltung ist eine wahre Billiglösung, bei der vor allem bei nassem Wetter die einzelnen Parkbuchten nicht voneinander unterschieden werden können. Deshalb schlage ich eine völlige Neugestaltung des „Marktplatzes“ vor. Dabei sollten einzelne Parkstreifen wie beim neuen REWE-Markt durch großzügig bepflanzte Beetanlagen umsäumt und die einzelnen Parkbuchten durch farblich abgesetzte Pflastersteine besser optisch abgegrenzt werden.</p> <p>Zur Erläuterung meiner Gedanken füge ich einige Fotos des EDEKA-Marktes in Metjendorf und des neuen REWE-Marktes in Rastede bei.</p> <p>Anlagen: 5 Fotos</p>  <p style="text-align: center; font-size: small;">Panorama Edeka Metjendorf</p>	<p>Durch den geplanten Gebäudeneubau und die Verlagerung des Lebensmittelmarktes kann der bestehende und etablierte Standort im Zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek gestärkt werden. Die derzeitige Planung sieht vor, das Gebäude östlich des Markplatzes abzureißen und einen großzügigen Parkplatz neu anzulegen. Es sollen deutlich mehr Bäume auf dem Parkplatz gepflanzt werden als bislang.</p> <p>Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes selber kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden. Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristigen und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.</p> <p>Bei der 4. Änderung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der kein konkretes Vorhaben absichert. Es liegt jedoch bereits eine Vorhabenplanung vor, die auch in Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers optimiert wurde. Die äußere Gestaltung des Gebäudekörpers wird zur Entwurfsfassung durch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung und über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Letzteres gibt der Gemeinde die Möglichkeit, besser und zielgerichteter auf einzelne Details einzugehen und diese auch rechtlich abzusichern.</p> <p>Die Gemeinde Rastede hält grundsätzlich andere Gebiete in der Gemeinde für geeigneter für den Wohnungsbau und hat in der Vergangenheit auch entsprechende Flächen neu ausgewiesen. Die Gemeinde erkennt keine Notwendigkeit, im Plangebiet auch Wohnbebauung zu ermöglichen.</p>

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

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

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

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

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

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

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p>Darüber hinaus steht zu befürchten, dass durch die Erweiterung der Parkplatzfläche auf der Ostseite des neu geplanten Geländes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze hin auch dauerhaft Fahrgeräusche entstehen würden, die die Wohnqualität in dem nördlich angrenzenden Bereich beeinträchtigen würden.</p> <p>Zusätzlich wurde die Nachfrage gestellt, an welcher Stelle die erforderlichen Lüftungsanlagen angeordnet werden sollen, da auch von dort ausgehende Geräuschentwicklungen befürchtet werden.</p> <p>Konkret wurde vom Ehepaar X darum gebeten zu prüfen, ob zwischen dem jetzt bestehenden und dem neu geplanten Gebäude eine Verbindung mit der Höhe der jeweiligen Seitenwand der Gebäude entstehen könnte, um eine Schallschutzwirkung zu erzielen.</p> <p>Darüber hinaus wurde vorgeschlagen, im nordöstlichen Teilbereich des Grundstückes rückwärtig zum nördlichen Gebäude des Versorgungszentrums Parkplätze insbesondere für Mitarbeiter auf der Rückseite anzulegen. Alternativ wurde vorgeschlagen, diese Parkplätze unmittelbar im Randbereich zur Geh/Radweganlage auf der Nordseite der Schulstr. vorzusehen.</p> <p>Der Unterzeichner erklärte, dass hinsichtlich der „Mitarbeiterparkplätze“ bereits Gespräche mit dem Landkreis aufgenommen worden waren; jedenfalls bislang ist für die Bauaufsichtsbehörde hier keine Umsetzungsmöglichkeit zu erkennen, da davon ausgegangen wird, dass diese Plätze tatsächlich nicht in Anspruch genommen werden würden. Eine Anlage von Parkplätzen im Bereich unmittelbar an die Schulstr. angrenzend wird aus gestalterischen Gründen seitens der Gemeinde wohl eher nicht favorisiert werden.</p>	<p>Die neu geplanten Stellplätze im Übergang des Marktplatzes zum Wohngebiet sind in der Schallimmissionsprognose als Emissionsquellen berücksichtigt. Eine Abschirmung des Marktplatzes zur Wohnbebauung ist hiernach nicht erforderlich. Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63b handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das ganz konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>Für den Lebensmittelmarkt wurde in der Schallimmissionsprognose die immissionsrelevanten technischen Komponenten des derzeitigen Planungsstandes der Hochbauplanung in Ansatz gebracht. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>In den derzeit vorliegenden Hochbauplanungen wurde die Anregung berücksichtigt. Eine Notwendigkeit für eine Wand in diesem Bereich wurde in der Immissionsprognose nicht erkannt.</p> <p>Die Stellplätze sollen zentral geschaffen werden. Eine Anlage von Parkplätzen im Bereich unmittelbar an die Schulstraße angrenzend wird aus gestalterischen Gründen seitens der Gemeinde nicht favorisiert. Zudem dürfte die Befahrbarkeit dieser Parkplätze aufgrund der dortigen Bushaltestelle sowie des zu erhaltenden Baumes nicht gegeben sein.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 2</p>	<p>Bezüglich der Verbindung zwischen den Gebäuden sieht der Bebauungsplan - dies bereits seit dem Zeitpunkt seiner erstmaligen Aufstellung - eine Durchfahrtsmöglichkeit zur Donastr. vor, die nach der seinerzeitigen Konzeption vor allem für den Notfall gedacht gewesen war. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass diese Durchfahrtsmöglichkeit allenfalls von Fahrrädern in Anspruch genommen worden ist; die Durchfahrtsmöglichkeit war für größere Fahrzeuge gesperrt und ist zumindest nach Kenntnis des Unterzeichners auch nicht geöffnet worden. Es sei durchaus nachzuvollziehen, dass der Eindruck bestehen könnte, mit der Entwicklung des Versorgungszentrums Veränderungen im Emissionsbereich verbunden seien. Insofern sei auch der Wunsch nach einer möglichst weitgehenden Reduzierung beispielsweise durch die Schaffung des verbindenden Elementes denkbar. Unabhängig von bautechnischen Anforderungen müsste jedenfalls die seinerzeitige Idee aufgegriffen und entweder für nicht mehr erforderlich erklärt werden, dann aber zumindest die Schaffung einer Alternative geprüft werden. Hierfür würde sich, da tatsächlich auf Notfallzwecke begrenzt, möglicherweise die Nutzung des Fahrradweges anbieten, der unmittelbar nördlich an das neu geplante Gebäude angrenzen würde.</p> <p>Auf Nachfrage von Herrn Röben wurde erklärt, dass bei einer Schaffung eines verbindenden Elementes eine Durchgangs-/Durchfahrtsmöglichkeit für Fußgänger/Radfahrer kein Problem darstellen würde.</p> <p>Von Herrn Röben und Herrn Bohmann wurde mitgeteilt, dass die Lüftungsanlagen, die für den Betrieb des Supermarktes notwendig sind, auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen sind und deshalb zu keinen negativen Beeinträchtigungen in Bezug auf Ehepaar führen würden.</p> <p>Auf Nachfrage des Ehepaares X erklärte der Unterzeichner, dass die von ihnen vorgetragenen Anregungen und Hinweise als solche zum Bauleitplanverfahren gewertet werden. Eine nochmalige Darstellung durch das Ehepaar X selbst ist nicht erforderlich. Die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zur Beratung und Entscheidung vorgelegt werden.</p>	<p>Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Rechtsanwalt X 28195 Bremen 26.06.2019	<p>Hiermit zeige ich Ihnen die rechtliche Vertretung der Eheleute X, Donaustraße X, 26180 Rastede, an. Eine auf uns lautende Vollmacht der Einwender haben wir als Anlage E1 ebenso beigefügt wie den Eigentumsnachweis (Anlage E2) des Amtsgerichts Westerstede, der die zuvor genannten Eheleute als Eigentümer der zuvor genannten Liegenschaft ausweist.</p> <p>17.</p> <p>Die Einwender sind sog. Planaußenlieger, die - nur von der Donaustraße getrennt - sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes mit ihrem Grundstück befinden. Beide Liegenschaften, d.h. einerseits die Liegenschaft der Einwender, andererseits das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63, befinden sich im Ortszentrum Wahnbek.</p> <p>Zur besseren Orientierung haben wir wegen der Einzelheiten eine Luftbildaufnahme (Anlage E3) beigefügt, die zum einen das Plangebiet in Form der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B nördlich der Schulstraße (K144) und südwestlich der Donaustraße ebenso zeigt wie das Grundstück der Einwender nordwestlich der Donaustraße bzw. des Plangebiets. Unmittelbar gegenüber in nordöstlicher Richtung des Bauvorhabens, d.h. der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ befindet sich das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück der Einwender. Unmittelbar gegenüber - nur durch die Donaustraße getrennt - befindet sich das Schlafzimmer der Einwender sowie der Terrassen- und Gartenbereich.</p> <p>Anlass der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Vergrößerung eines bereits ansässigen Lebensmittelmarktes inklusive eines integrierten Backshops/Bäckerei zu schaffen. Der Lebensmittelmarkt steht östlich an den Änderungsbereich angrenzend und beabsichtigt, seinen Standort in das Plangebiet hinein zu verlagern. Die Verkaufsfläche soll in diesem Zuge von 825 m² auf max. 1.200 m² - also sog. großflächigen Einzelhandel - erweitert werden. Die Bäckerei beabsichtigt eine Vergrößerung ihrer Grundfläche auf 140 m².</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Entwurfsfassung wurde das Konzept angepasst. Der Lebensmittelmarkt soll 1.300 qm Verkaufsfläche, der Backshop 85 m² Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) erhalten.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	<p>Der Geltungsbereich der Planung liegt im Ortszentrum der Ortslage von Wahnbek, nördlich der Schulstraße, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so die Planbegründung unter 2.2. Im Süden des Plangebietes wird ein Teilstück der Verkehrs-parzelle der Schulstraße, die Kreisstraße 144, in den Geltungsbereich einbezogen. Im Osten grenzen Stellplatzflächen an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück 61/57 bzw. einen Fuß- und Radweg begrenzt. Westlich grenzt das Flurstück 34/5 bzw. die Straße „Hohe Brink“ an den Geltungsbereich an.</p> <p>Ein Blick von Süden auf das Plangebiet ist auf S. 4 der Begründung dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend sind ein Fuß- und Radweg und freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Zum nördlich angrenzenden Wohngebiet besteht eine Verbindung über den Fuß- und Radverkehr. Östlich angrenzend befindet sich der Marktplatz/Stellplatzflächen der bereits ansässigen Einzelhandelseinrichtungen. Hier befinden sich der Lebensmittelmarkt mit Backshop und ein Restpostenmarkt sowie die Landessparkasse zu Oldenburg. Auf S. 5 der Planbegründung nimmt der Entwurf hinsichtlich des neuen Einzelhandelsprojektes auf das LROP Ziff. 2.3 02 Bezug, insbesondere zu dem Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtungsverbot - zitierend - Stellung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland von 1996 ist Rastede als Mittelzentrum dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung wieder.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt nach dem Entwurf des Bebauungsplans das Plangebiet als sog. gemischte Baufläche dar (Bl. 6 Begründung), Die 4. Änderung bezieht sich auf den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63 B. Dieser setzt für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung überwiegend Mischgebiete fest. In den Mischgebieten sind maximal zwei Vollgeschosse mit einer Grundfläche von 0,6 und einer Geschossfläche von 1,0 zulässig. Zudem sind eine Frishöhe von 12 m und eine Traufhöhe von 7 m festgesetzt. Für den östlichen Rand dieser 4. Änderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Dorfplatz“ festgesetzt. Nördlich angrenzend werden ein Fuß- und Radweg sowie allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Östlich angrenzend werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz/Dorfplatz“ festgesetzt.</p> <p>Der geplante Verkaufsflächenzuwachs soll als Ziel der Planung 375 m² betragen. Es handelt sich um einen sog. großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Der Vergrößerung ist innerhalb des derzeit ausgewiesenen Mischgebietes nicht zulässig. Deswegen die Planänderung als Ziel der Planung. Die Attraktivität des Lebensmittelmarktes kann durch die Umstellung auf ein modernes und attraktives Ladenlayout gesteigert werden, so die Planbegründung. Für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes sowie die benachbarten Nutzungen stehen insgesamt 111 Pkw-Stellplätze östlich des Plangebietes zur Verfügung. Der Parkplatz wird von der Schulstraße aus erreicht. Die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Die Anlieferung erfolgt von der Schulstraße aus.</p> <p>Die Planung wurde durch einen Einzelhandelsgutachter im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung beurteilt. Nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben die Gutachter ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze sind bereits östlich des Änderungsbereichs vorhanden. Außerdem wurde ein Schallgutachten erstellt. Das Gutachten wurde in den Planungsunterlagen eingearbeitet.</p> <p>Die Verträglichkeitsstudie hat das Fachbüro CIMA für die Erweiterung des NP Lebensmittelmarktes in Rastede-Wahnbek aus Hannover erstellt mit Datum 11.06.2018. Hierauf wird in der Planbegründung S. 10, 4.2, Bezug genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte der Vorentwurfsfassung wieder. Zur Entwurfsfassung wurde das Konzept angepasst. Der Lebensmittelmarkt soll 1.300 qm Verkaufsfläche, der Backshop 85 m² Verkaufsfläche (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs) erhalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen geben die Planinhalte zur Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Das Verträglichkeitsgutachten wurde auf der Grundlage der aktuellen Hochbauplanung aktualisiert.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	<p>Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind auf S. 11 dargestellt. Nach dem Fazit des Einzelhandelskonzeptes entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rastede. Es sei vertraglich und diene maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum. Die oben genannten Gebote aus dem LROP Niedersachsen seien eingehalten.</p> <p>Unter 4.3 werden die Belange des Immissionsschutzes, gewerbliche Lärmimmissionen benannt. Auf S. 12 ff. führen die Schallgutachter Einzelheiten aus. Die Schallgutachter haben für einen Tag mit hohem Aufkommen acht Anlieferungen in Ansatz gebracht, davon drei zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen haben die Gutachter zwei Lieferverkehre für die Bäckereifiliale angesetzt.</p> <p>Es wurden 15 maßgebliche Immissionsorte beachtet, u.a. auch das Haus der Einwender, Donaustraße 20. Auf S. 13 ist erkennbar, dass es sich hierbei um den IO3 handelt. Die Gutachter gehen einerseits von Immissionsrichtwerten für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für das Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aus. Hinsichtlich des IO 13 westlich des Plangebietes haben sie eine Schallschutzwand von Höhe von 2,80 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Die Lkw Anlieferungen dürften nicht nachts zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgen. Die Belieferung der Bäckereifilialen dürfte nachts vor 6.00 Uhr ausschließlich per Kleintransporter über den Haupteingang an der Ostseite des Gebäudes erfolgen, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen müsse.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen erwarten die Schallgutachter keinen Emissionskonflikt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Gutachtens zur Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Gutachtens zur Vorentwurfsfassung wieder.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen gegeben die Inhalte des Schallgutachtens zur Vorentwurfsfassung wieder.</p>

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

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

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Im Kern ging es um auftretende Emissionen, die vermieden werden sollen, um die Wohnqualität aufrechtzuerhalten. Hinsichtlich von Teilen der Parkplätze und Mitarbeiterparkplätze seien auch Gespräche mit dem Landkreis aufgenommen worden. Die Ausführungen, die in dem Gespräch am 28.05.2019 gemacht wurden und Gegenstand des Vermerks von Herrn Henkel vom 29.05.2019 sind, werden zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.</p> <p>Wichtig sind den Einwendern folgende Punkte:</p> <p>2. Die durchgezogene Wand und das Dach mit eventuell schmalem Durchlass für Fußgänger und Fahrräder soll einen Schallschutz für das Grundstück der Einwender gewährleisten.</p> <p>22. Die Lüftungsanlagen sollen zur Westseite zur Straße Hohe Brink angebracht werden, sodass kein Lärm für die Einwender zu erwarten ist. Die ist den Einwendern deshalb wichtig, weil seinerzeit Lüftungsanlagen nachgebaut wurden.</p>	<p>Der Vermerk zu dem Gespräch vom 28.05.2019 ist unter Punkt 2 in dieser Synopse wiedergegeben.</p> <p>Eine Schallschutzwand zwischen dem alten und dem neuen Markt ist aus immissionsrechtlicher Sicht nach den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht erforderlich.</p> <p>Dennoch sieht die derzeitige Hochbauplanung eine Lärmschutzwand im Übergang zur Donaustraße vor. Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insofern wird nicht das konkrete Hochbauvorhaben abgesichert. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten.</p> <p>Für den Lebensmittelmarkt wurden in der überarbeiteten Schallimmissionsprognose die derzeit technischen Anlagen berücksichtigt. Als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich haben die Gutachter für den Lebensmittelmarkt einen Tischkühler im Dachbereich über dem Kältemaschinenraum und zudem in der Nordwand des Kältemaschinenraumes je eine Zu- und Abluftöffnung berücksichtigt. Weiterhin soll im Außenbereich westlich des Leergutlager eine Wärmepumpe sowie im westlichen Bereich der Anlieferzone eine Müllpresse betrieben werden. Für die Bäckerei wurde im Außenbereich eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage in Ansatz gebracht.</p> <p>Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten. Das gilt auch für den Fall von nachträglich eingebauten Lüftungsanlagen.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>4. Als direkt betroffene Anwohner der Änderung des Vorhabens sehen sich die Einwender nach wie vor, insbesondere durch zu erwartenden Lärm, beeinträchtigt auch in ihrer Lebensqualität.</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass aus ihrer Sicht sich auch der Gesetzgeber im Bundesbaugesetzbuch sich lärmtechnisch nicht „neutral“ verhält, sondern an mehreren Stellen darauf hinweist, dass die Belange des Umweltschutzes und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Beachtung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in erheblicher Art und Weise Beachtung finden müssen.</p> <p>Die Einwender befürchten, dass durch den Abriss der heutigen Einhausung für die Anlieferung eine freie Parkplatzfläche in Richtung ihres Hauses geschaffen wird und dies zu weiteren erheblichen Schallbelastungen führt.</p> <p>Neben der psychischen Belastung durch den Verlust von Lebensqualität sehen sie auch einen erheblichen Wertverlust in ihrer Immobilie. Entgegen der vorliegenden Begutachtung sind sie der Auffassung, dass es erhebliche Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere die Gesundheit, gibt.</p> <p>5. Hinsichtlich der Lärmbelästigung und dem Schutz vor Geruchsbelästigungen zweifeln die Einwender das Prognosegutachten zur Lärmbelastung an, weil sie aus der Erfahrung der Vergangenheit beim Neubau des NP Marktes die Gewissheit haben, dass nicht alle baurechtlich vorgeschalteten „Bedingungen“ eingehalten werden. Hinsichtlich der Anzahl der Anlieferungen kommt es erfahrungsgemäß zu Abweichungen, auch hinsichtlich der Uhrzeiten. Es sei nicht ihre Aufgabe, den Bau dauerhaft zu überwachen.</p>	<p>Für das Planvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Gutachter haben die derzeit gültigen Rechtsnormen und Gesetze angewendet. An diese sind die Gutachter gebunden. Auf Genehmigungsebene ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben im Bereich der Wohnnachbarschaft keine unzulässigen Immissionen auftreten. Bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht zu befürchten.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt den Rückbau der Einhausung und die geplanten Stellplätze. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung von Schallminderungsmaßnahmen die Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Auch das Wohnhaus der Einwender wurde als Immissionsort berücksichtigt.</p> <p>Auf Genehmigungsebene ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Dann wird die Planung objektiv keinen wertmindernden Einfluss auf Immobilien haben. Auch der Petitionsausschuss des Bundestages vom 13.04.2011 hat verdeutlicht, dass eine Wertminderung von Immobilien nur in Betracht käme, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes auszugehen sei. Dies könne jedoch ausgeschlossen werden, wenn die Immissionen nicht das zulässige Maß überschreiten.</p> <p>Bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte ist eine Gesundheitsgefahr nicht zu befürchten. Die bundesimmissionsschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tragen maßgeblich dazu bei, dass sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in einem angemessenen Rahmen halten lassen.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Der Bebauungsplan sichert aber kein konkretes Vorhaben ab. Daher kann es zu Abweichungen zwischen den Aussagen der Schallimmissionsprognose und dem realisierten Vorhaben kommen. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Ggf. sind Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen. An diese hat sich der Vorhabenträger zu halten.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Einwender 3</p>	<p>Durch die Erweiterung wurden seinerzeit auch Lüftungsanlagen installiert, die ursprünglich so nicht geplant waren; insbesondere in den Sommermonaten verursachten diese bis zu 24 Stunden Lärm täglich. Aus diesen Erfahrungen haben sie gelernt, dass sie rechtzeitig ihre Interessen wahrnehmen müssen, insbesondere was das Thema Lärmschutz, auch durch An- und Ablieferungen und die Lüftungs- und Kühlungsanlagen, sowohl des feststehenden Gebäudes als auch der anliefernden Lieferfahrzeuge, angeht. Hinzu kommt das Zusammenschieben von Einkaufswagen, die nicht gummiert sind und das ständige Schlagen der Pkw-Türen, Kofferraumklappen, Be- und Entladen der Fahrzeuge und die Gespräche der Kunden und Mitarbeiter untereinander.</p> <p>Die Einwender sind der Auffassung, dass diese Fragen des atypischen Lärms, insbesondere der zuvor genannten Geräuschentwicklung und Lüftungsgeräusche durch Kühlaggregate etc., in den Prognosen der Schallgutachter nicht hinreichend berücksichtigt wurde.</p> <p>6. Die Einwender sind der Auffassung, dass es nicht zu Versorgungsengpässen kommen wird. Die Versorgung ist durch Wochenmärkte und ein vielfältiges Angebot etc. sichergestellt. Ihnen als ortskundige Gemeinde sind die Einzelheiten bekannt, dass es dort Fleischereien, Fischhandel, Obst, Gemüse etc. und Bäckereien gibt. Eine nochmalige Modernisierung des NP Marktes halten die Einwender nicht für erforderlich.</p> <p>7. Die Einwender treten dem Gutachten zum Landschaftsbild dahingehend entgegen, dass dort behauptet wird, dass es nur kleinräumige Veränderungen gebe. Das ist nicht der Fall. Der gesamte bisherige Marktplatz wird zugebaut. Andere Nutzungen sind dann nicht mehr möglich.</p> <p>8. Es gibt entgegen den Ausführungen der Gutachten aus Sicht der Einwender sehr wohl Nachteile auf andere Versorgungsbereiche, insbesondere für den Kiosk und die Bäckerei Schulze Mühlenfeld. Auch für den Wochenmarkt gibt es so keine Zukunft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Markt ist nicht Gegenstand dieser Planung.</p> <p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis auf der Basis des konkreten Vorhabens zu erbringen. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden.</p> <p>Die Vergrößerung dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig und zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek.</p> <p>Der bisherige Marktplatz wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, er wird nicht zugebaut. Das Plangebiet ist derzeit baulich ungenutzt und stellt sich als Scherrasenfläche dar. Am westlichen Rand sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden. Die Gehölzbestände am westlichen Rand werden weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 8,5 m begrenzt. Dadurch kann sich der geplante Supermarkt in das Ortsbild einfügen. Innerhalb des Plangebietes besteht zudem Baurecht, so dass eine Überbauung der Scherrasenfläche bereits möglich ist.</p> <p>Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek und ist damit optimal positioniert. Für das Planvorhaben liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor. Die Gutachter haben überprüft, ob der Standort für ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist.</p>


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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3	<p>9. Es gibt eine negative Beeinflussung auf die Umwelt und das Ortsbild, da eine erhebliche weitere Grünfläche versiegelt wird. Dies gilt auch für den Eichenbestand und die Wallhecke.</p>	<p>Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche schließen die Gutachter aus. Es ist weder von einer substanziellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche, noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen. Das Vorhaben ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen, Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum.</p> <p>Die Gemeinde hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und für plausibel befunden. Es geht nicht darum, ob überhaupt Nachteile für andere Einzelhandelseinrichtungen auftreten, sondern ob eine maßgebliche Störung vorliegt.</p> <p>Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 B vor. Im Bereich der „Grünfläche“ setzt dieser ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 fest (vgl. Teil I der Begründung; Kapitel 2.4: rechtliche Rahmenbedingungen). Das festgesetzte Mischgebiet wurde jedoch bisher noch nicht umgesetzt. Bei einer Betrachtung des Eingriffes in die Natur und Landschaft wird das geltende Planrecht mit dem künftigen Planrecht verglichen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, sodass die Grünfläche bis zu 80 % versiegelt werden darf. Die Planung setzt die Überschreitung der GRZ bis zu 0,95 fest. Der Bebauungsplan begründet im Bereich der Grünfläche eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (insbesondere Biotopstruktur und Boden) werden über den Kompensationsflächenpool ausgeglichen.</p> <p>Die Baumtraufe der Wallhecke wurde eingemessen. Außerdem wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 3	<p>10. Hinsichtlich der Öffnungszeiten und der Nachtanlieferung wird hinterfragt, ob dies auch eingehalten wird. In der Vergangenheit gab es durchaus andere Erfahrungen. Die Öffnungszeiten werden später auf 21.00 Uhr ausgedehnt. Die Fahrzeuge zur Anlieferung sind nachts schon jetzt willkürlich vorgefahren und haben Lärm verursacht. Es ist mit erheblicher weiterer Pkw-Nutzung auch in der Nachtzeit zu rechnen. Dies gilt auch für die Anlieferung an Sonn- und Feiertagen.</p> <p>11. Bereits jetzt gibt es eine „nächtliches Treiben und Vandalismus“. Hier ist mit weiteren zusätzlichen Aktivitäten zu rechnen, insbesondere durch quietschende Autoreifen und anderes, was bisher schon zu mehrmaligen Polizeieinsätzen geführt hat. Es muss vermieden werden, dass sich das Gelände (weiter) zu einem sozialen Brennpunkt entwickelt.</p> <p>12. Als Zwischenergebnis weisen die Einwender darauf hin, dass sie derzeit nur Nachteile in Bezug auf weiteren Lärm und unangenehme Gerüche haben. Insbesondere in den Nachtzeiten und Sonn- und Feiertagen ist damit zu rechnen, dass die „auf dem Papier“ stehenden Angaben nicht eingehalten werden. Die Angaben des Lärmgutachtens stehen in keinem Verhältnis zur Realität. Das Gutachten des Einzelkonzeptes scheint den Einwendern so ausgerichtet zu sein, dass</p> <p>a) ein einzelner Investor bestmöglich seine noch nicht wirtschaftlich genutzte Fläche anlegen kann und</p> <p>b) die Gemeinde Rastede den Wunsch des Investors ohne Erwägungen von alternativen Lösungen und ohne aktive Einbindung der angrenzenden Anwohner unterstützt.</p> <p>Wir bitten höflich um Zusendung einer Eingangsbestätigung dieser Einwendungen.</p> <p>Anlage: Vollmacht</p> <p>Anlage: Eigentumsnachweis</p>	<p>Die Schallimmissionsprognose dient im Zuge dieser Bebauungsplanänderung dem Nachweis, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Der Bebauungsplan sichert aber kein konkretes Vorhaben ab. Daher kann es zu Abweichungen zwischen den Aussagen der Schallimmissionsprognose und dem realisierten Vorhaben kommen. Auf Genehmigungsebene ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen. Ggf. sind Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen. An diese hat sich der Vorhabenträger zu halten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Einwände sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern Fragen des Vollzugs.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten siehe vorstehend. Die Gutachten wurden von renommierten Gutachtern erstellt. Für die Gemeinde liegt kein Grund vor, an den gutachterlichen Ergebnissen zu zweifeln.</p> <p>Alternativen bieten sich insofern nicht an, als dass der Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich von Wahnbek richtig verortet ist. Die Bürger haben die Möglichkeit im Zuge der Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ihre Anregungen vorzubringen.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Einwender 3		
4	<p>Einwender 4 Weserstraße X 26180 Rastede 26.06.2019</p>	<p>Ich nehme Bezug auf den Bericht in der „Rasteder Rundschau Edeka - Markt in Wahnbek. Es geht voran, vom 20 Juni 2019". Na endlich, dachte ich in, in Wahnbek tut sich was.</p> <p>Doch je weiter ich den Bericht las, desto wütender wurde ich. Dort stand etwas von „Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans, Sondergebiet, private Grünflächen mit Pflanzbindung. Rückschnitt ., 2,8 m hohe Schutzwände(Schallschutz) usw.</p> <p>Das gipfelte in der Aussage... ."dann muss eine Eiche gefällt werden"</p> <p>Zu den Eichenbäumen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Baumgutachten erstellt. Für die Errichtung der Anlieferzone ist die Fällung einer Eiche an der Schulstraße und von zwei weiteren Eichen am südlichen Rand der Wallhecke erforderlich, da diese gemäß Baumgutachten durch den Bau der Anlieferzone nicht mehr standsicher wären. Bei der Eiche an der Schulstraße ist laut Baumgutachten der Wuchs stagnierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone. In der 4. Änderung wird - mit Ausnahme des südlichen Randes - die Wallhecke als zu erhalten festgesetzt. Der Verlust der Eichen wird bei der Kompensationsberechnung berücksichtigt. Zwei weitere Eichen müssen entlang der Anlieferung lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt werden kann. Eine weitere Eiche am südöstlichen Rand des Plangebietes wird im Rahmen dieser 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt.</p>

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Einwender 4	<p>Eiche links vom Wartehäuschen ca. 250 Jahre alt(von mir geschätzt)</p> <p>„Eiche rechts „ „ 200 Jahre alt (von mir geschätzt)</p> <p>Auf dem gleichen Gelände stehen 2 Spitzahornbäume mit zusammen ca. 50 Jahren (von mir geschätzt)</p> <p>Wie abgebrüht muss man eigentlich sein, damit man im Bauausschuss einer solchen Fällaktion zustimmt.</p> <p>Ich hoffe, dass die Aktion noch einmal dringend überdacht wird, und eine andere Lösung gefunden wird.</p>	<p>Ein Verzicht auf die Eiche ist erforderlich, um die Anlieferung auf der westlichen Gebäudeseite zu ermöglichen.</p>

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B "Ortszentrum Wahnbek", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

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

Westerstede, den, (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den, (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

Rastede, den, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

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

Rastede, den, Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Rastede, den, Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Rastede, den, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

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

Rastede, den, Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

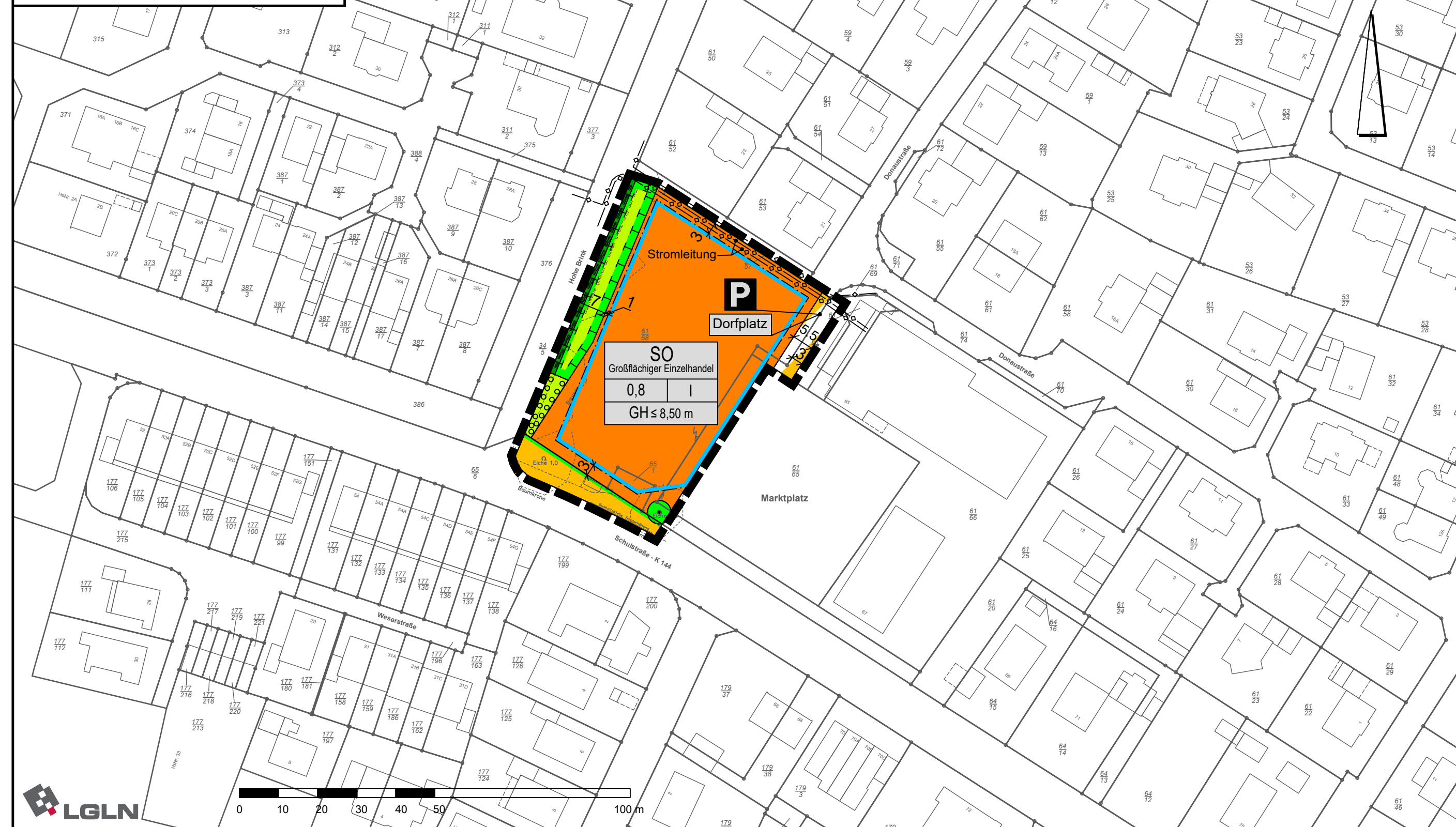
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den, GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)
Bauunfallverordnung (BauUnfVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



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

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

Textliche Festsetzungen

- SO „Großflächiger Einzelhandel“**
Das SO „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckereikonzessionär
Zulässig sind:
 - ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche, zuzügl 85 m² Verkaufsfläche für einen Backshop (inkl. Sitz-/Cafébereich innen, exklusive Außensitzplätze, nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne KundenWCs), soweit der Backshop in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandel errichtet wird,
 - Zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der realisierten Verkaufsfläche,
 - Büro-, Verwaltungs- Lager Räume, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet sind,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmelde-technischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze,
 - Außensitzplätze/ Terrasse des Cafés.
 Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Rastered Liste:

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

2. Versiegelung

Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,95 zulässig.

3. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximale Oberkante Gebäude gemäß Pläneinschrieb, jeweils gemessen zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Fahrbahnoberkante der Schulstraße (gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

5. Solaranlagen und Photovoltaik

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

6. Dachbegrünung

Mindestens 10 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu begrünen (ausgenommen davon sind Oberlichter und technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.). Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Diese ist mit einer standortgerechten Kräutermischung anzuzäusen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Zwergglockenblume (*Campanula cochlearifolia*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Hungerblümchen (Goldkissen *Draba aizoides*), Sonnenröschen (*Helianthemum canum*), Sandfingerkraut (*Potentilla cinerea*), Feldthymian (*Thymus serpyllum*) Krusten-Steinbrech (*Saxifraga crustata*) sowie verschiedene Mauerpfefferarten (*Sedum div.*) und Gräser trockener Standorte. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

7. Pflanzgebot

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist der Wall zusätzlich zu den Bestandssträuchern mit mindestens drei Laubbäumen 2. Ordnung gemäß untenstehender Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Sträucher und/oder Bäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH ≤ 8,5m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Dorfplatz Zweckbestimmung: Dorfplatz

- Grünflächen**
Private Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
zu erhaltender Baum
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

- Sonstige Planzeichen**
unterirdische Leitung (Nachrichtliche Übernahme)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften

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

§ 2 Inhalt

Fassadenbegrünung

In dem sonstigen Sondergebiet sind die Außenwände der Gebäude (Außenfassaden) auf insgesamt mindestens 50 % der Länge der Fassaden und auf der gesamten Höhe der Fassadenwand zu begrünen. Mindestens 80 % der Ostfassade sind zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind ausreichend dimensionierte Rankhilfen zu installieren. Geeignete Schling- und Kletterpflanzen sind Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* Veltchil) und Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

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

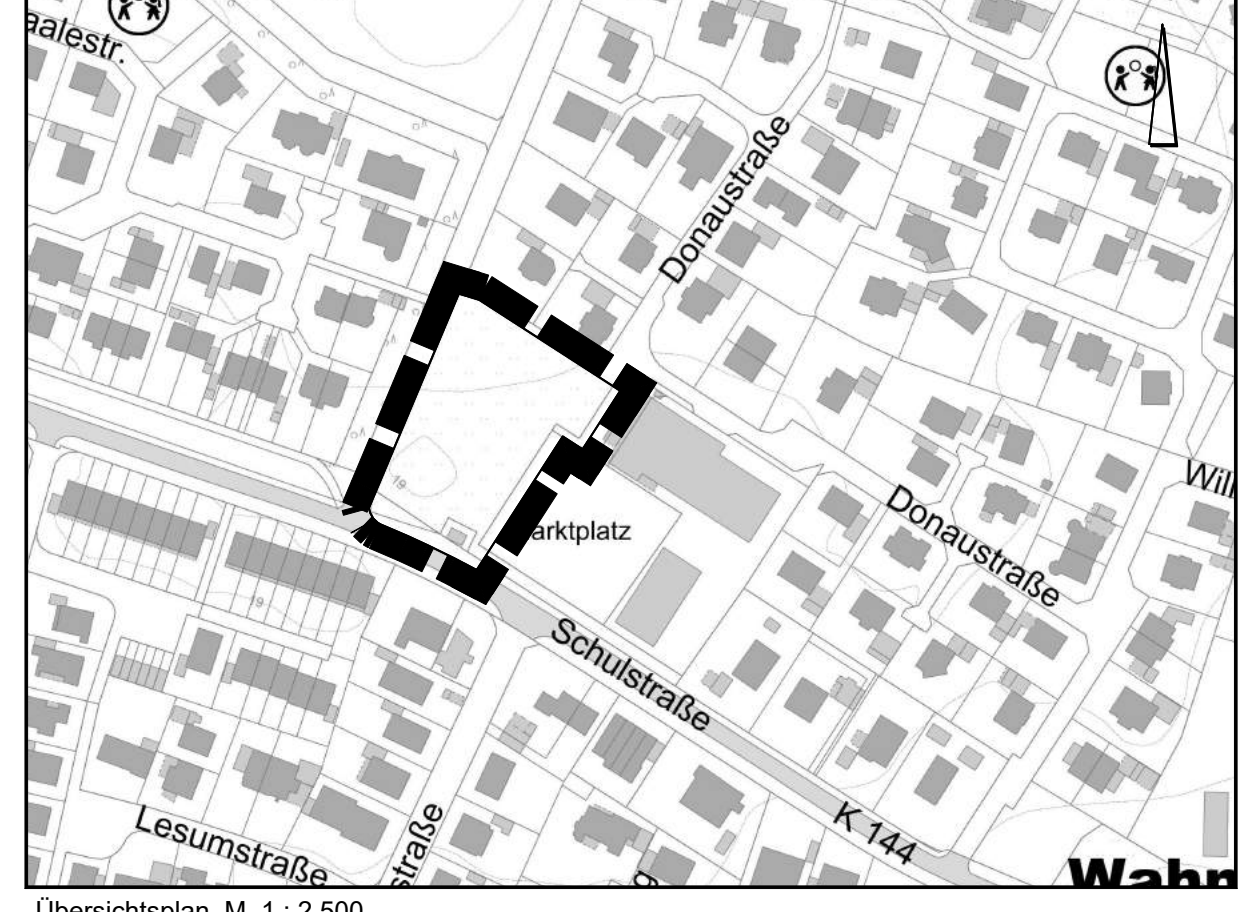
Anlage 2 zu Vorlage 2022/090

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

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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

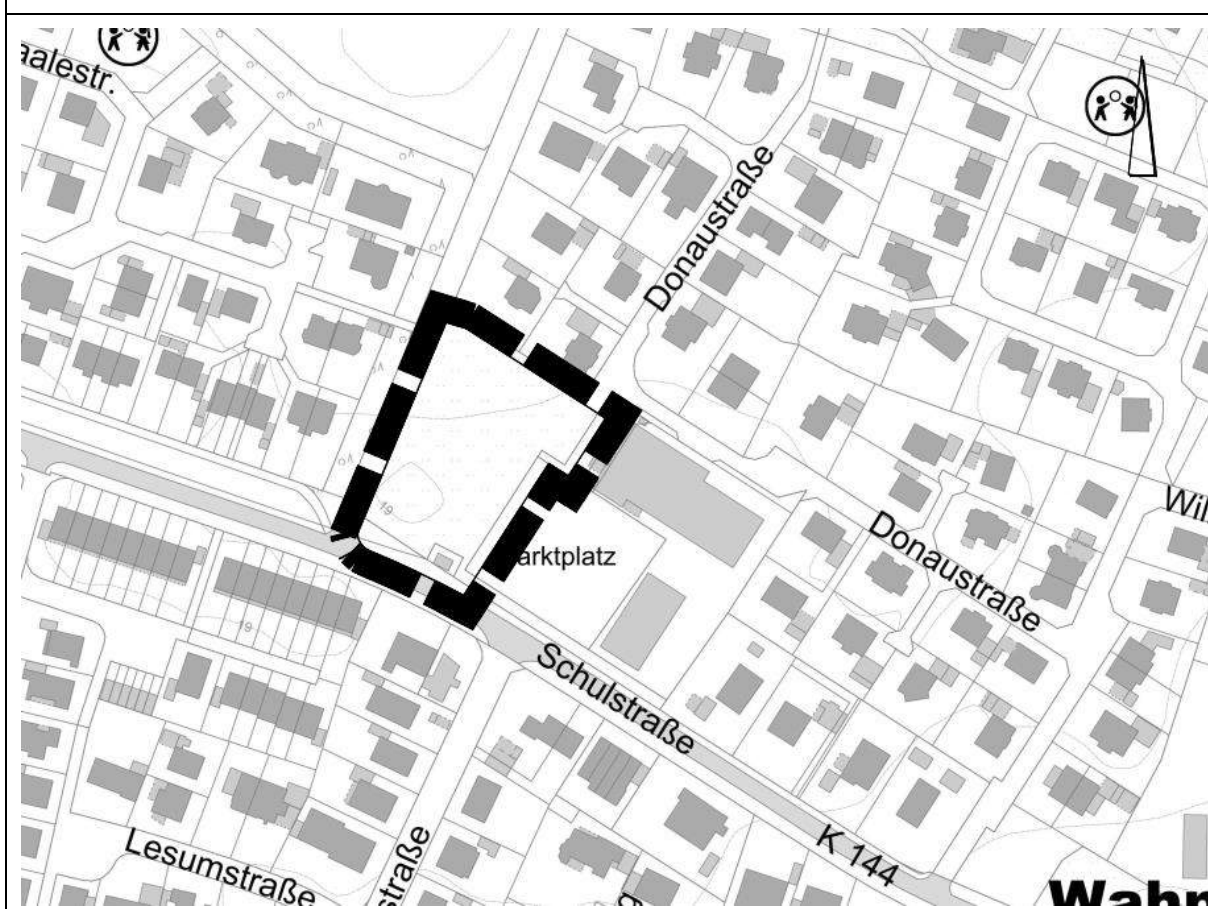
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Mai 2022 ENTWURF M. 1 : 1.000

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

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



Begründung

Entwurf

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

Seite

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

1.	ANLASS DER PLANUNG	3
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Geltungsbereich der Planung	3
2.3	Bestandsbeschreibung	3
2.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.	ZIELE DER PLANUNG	8
3.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel	9
3.2	Klimaschutz	10
4.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	11
4.1	Ergebnisse dereteiligungsverfahren	11
4.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	11
4.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	14
4.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	16
4.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
4.2	Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 11 (3) BauNVO	16
4.3	Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen.....	18
4.4	Ergebnisse des Umweltberichts.....	21
4.5	Belange des Verkehrs	23
4.6	Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen.....	24
4.7	Belange der Archäologischen Denkmalpflege.....	25
5.	INHALTE DER 4. ÄNDERUNG	25
5.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
5.3	Grünplanerische Festsetzungen	26
5.4	Photovoltaik und Dachbegrünung.....	27
6.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - FASSADENBEGRÜNUNG	27
7.	ERGÄNZENDE ANGABEN	28
7.1	Flächenbilanz	28
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	28
TEIL II: UMWELTBERICHT		29
1.	EINLEITUNG	29
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	29
1.2	Ziele des Umweltschutzes	30

1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	33
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	34
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	35
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	36
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
2.1.2	Fläche und Boden.....	37
2.1.3	Wasser	37
2.1.4	Klima und Luft.....	38
2.1.5	Landschaft.....	38
2.1.6	Mensch.....	39
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
2.1.8	Wechselwirkungen.....	39
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	40
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	41
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	41
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	41
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	41
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	42
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	42
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen.....	43
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	43
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.4.1	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	44
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	47
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	47
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	47
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	47
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	48
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	49
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	50

Anlagen:

Biotoptypenplan

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

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

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

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

1. Anlass der Planung

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

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

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

2.2 Geltungsbereich der Planung

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

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

2.3 Bestandsbeschreibung

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



Blick von Süden auf das Plangebiet

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

2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

- **Landesraumordnung**

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

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

Kongruenzgebot

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

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

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

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

Abstimmungsgebot

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

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 08)

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

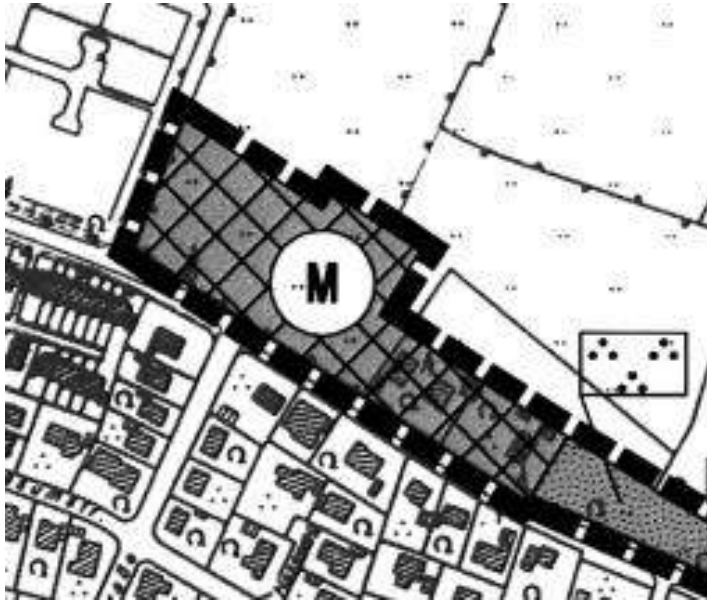
Das Landesraumordnungsprogramm wird derzeit geändert. Die Regelung zum Einzelhandel in Kapitel 2.3 sind von der Änderung (Stand Entwurf April 2022) nicht betroffen.

• **Regionale Raumordnung**

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

- **Flächennutzungsplan**

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



Ausschnitt aus der 15. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

- **Bebauungspläne**

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

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

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



Abb.: Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63B

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

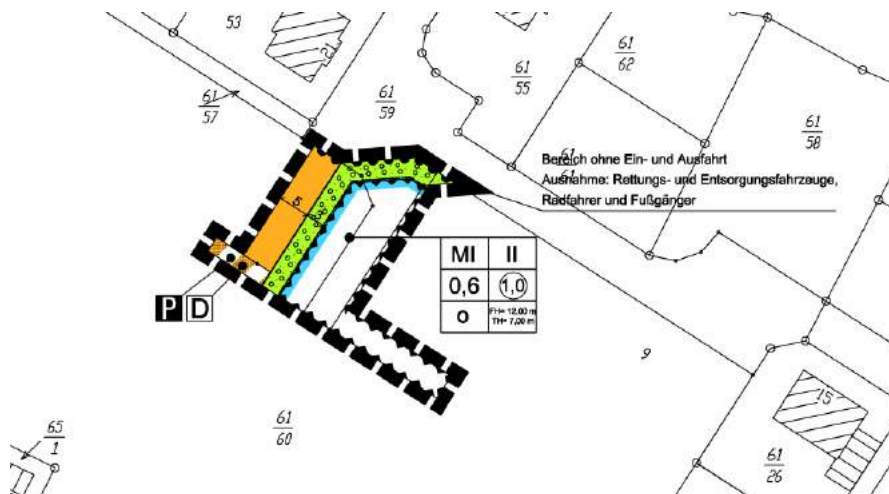


Abb.: Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63B

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

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

3. Ziele der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel

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

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

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

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

3.2 Klimaschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Anwohner befürchten eine Wertminderung ihrer Immobilien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Schallimmissionsprognose wurde zur Entwurfsfassung ergänzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

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

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



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 wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens werden nachstehend wiedergegeben:

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

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

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

- Fazit der Wirkungsanalyse: Es sind keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO zu erwarten. Es ist

weder von einer substanziellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche, noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen.

- Fazit Einzelhandelskonzept: Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes Rastede. Es dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen, Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum.
- Fazit Regionales Einzelhandelskonzept LK Ammerland: Das Vorhaben entspricht den Zielen und Kriterien des REHK für den Landkreis Ammerland.
- Fazit raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen 2017:

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

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Gemeinde Rastede

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

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

4.3 Belange des Immissionsschutzes - Gewerbliche Lärmimmissionen

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

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

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

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

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

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

Es wurden folgende 15 maßgebliche Immissionsorte betrachtet:

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

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

Elbestraße Nr. 2

Saalestraße Nr. 26c, 28a, 30



Abbildung: Lageplan der Schallimmissionsprognose

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

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

Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Betrieb an Werktagen - Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

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

Betrieb an Sonn- und Feiertagen - Ergebnisse ohne die Schallschutzwand

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

Nachts wurden an den Immissionsorten 11 bis 14 Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 12 dB festgestellt. An den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte nachts mindestens eingehalten. Nachts konnten auch kurzzeitige 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. Die Festsetzung der Schallminderungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan nicht sinnvoll, da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass von dem Vorhaben keine unzulässigen Emissionen ausgehen.

Immissionsschutzrechtliche Gründe stehen der Änderung des Bebauungsplanes damit nicht entgegen.

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

4.4 Ergebnisse des Umweltberichts

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.63B wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der die Belange von Natur und Landschaft und den Artenschutz beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen wird auch die Eingriffsregelung abgehandelt.

Bestand

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

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

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

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

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

Auch wird eine Wallheckenkompensation auf einer Länge von 17 m erforderlich

Natura 2000 Verträglichkeit

Im Plangebiet und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Funchsbüsche, Ipweyer Büsche* (2715-332) befindet sich rund

1,6 km nordöstlich des Plangebietes.³ Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

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

Besonderer Artenschutz

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

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

4.5 Belange des Verkehrs

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

Die Parkplatzfläche wird neu gestaltet und erweitert. Die Erweiterung wird durch den Abriss des östlich der Stellplatzfläche vorhandenen Bestandsgebäudes möglich. Die Schallgutachter haben an Werktagen auf der Basis der Parkplatzlärmstudie eine Bewegungshäufigkeit von 0,91 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde bei den Berechnungen berücksichtigt. Für den Backshop wurde ebenfalls in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie eine Pkw-Bewegungshäufigkeit von 0,13 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde in Ansatz gebracht. Die Gemeinde Rastede

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

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

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan.

⁶ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

⁷ s. Umweltbericht

geht davon aus, dass die Zufahrtssituation auch zukünftig ausreichend ist, um den Verkehr aufzunehmen.

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

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

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

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

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

4.6 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Oberflächenentwässerung, Leitungen

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

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

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

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

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

4.7 Belange der Archäologischen Denkmalpflege

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

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

5. Inhalte der 4. Änderung

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

5.3 Grünplanerische Festsetzungen

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

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

Der südliche Rand der Wallhecke wird als private Grünfläche festgesetzt und mit Pflanzgebot überlagert. Der Wall wird auch innerhalb dieser Grünfläche erhalten und es sind ergänzend zum Strauchbestand mindestens drei Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Geeignete Arten für die Baumpflanzung und bei Abgang der Bäume und Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

5.4 Photovoltaik und Dachbegrünung

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

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

Mindestens 10 % der Dachflächen innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu begrünen (ausgenommen davon sind Oberlichter und technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Abgasschornsteine, Antennen etc.). Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Diese ist mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind Zwergglockenblume (*Campanula cochlearifolia*), Heidenelke (*Dianthus deltoides*), Hungerblümchen (Goldkissen *Draba aizoides*), Sonnenröschen (*Helianthemum canum*), Sandfingerkraut (*Potentilla cinerea*), Feldthymian (*Thymus serpyllum*) Krusten-Steinbrech (*Saxifraga crustata*) sowie verschiedene Mauerpfefferarten (*Sedum div.*) und Gräser trockener Standorte. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften - Fassadenbegrünung

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

Es erfolgt eine Begrünung der Fassaden, insbesondere der östlichen Fassade zum Parkplatz hin. Damit kann das örtliche Stadtklima positiv beeinflusst und das Ortsbild aufgewertet werden. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fassadenbegrünung

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

Ordnungswidrigkeiten

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

7. Ergänzende Angaben

7.1 Flächenbilanz

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

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

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

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

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

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

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

Rastede,

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

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

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

<p>NAGBNatSchG, ein geschützter Landschaftsbestandteil ist. Die Wallhecke wird weitgehend als Bestand übernommen, doch wird im Süden auf einer Länge von 17 m die Anlieferungszone bis nah an die Wallhecke herangeführt, so dass der Wall zwar erhalten bleibt, jedoch gemäß Baumgutachten zwei Eichen aufgrund reduzierter Flächen keine Standsicherheit mehr aufweisen und gefällt werden müssen. Auf dieser Fläche ist zum einen eine Biotopabwertung durch den Baumverlust anzusetzen, zum anderen ist von einem Verlust des Wallheckenstatus auszugehen. Diese Beeinträchtigungen sind entsprechend zu kompensieren.</p> <p>Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet <i>Kulturlandschaft an der Wahnbäke</i> befindet sich rund 500 m südlich.¹⁰ Die Schutzziele und Schutzzwecke werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>	
<p>Ziele des speziellen Artenschutzes</p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten¹¹ untersucht und ausgewertet. Bei dem Schallschutzgutachten wurde das skizzierte Vorhaben als Grundlage für die Emissionsberechnung verwendet. Es wurden 15 maßgebliche Immissionsorte betrachtet. Im Ergebnis werden eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,8 m westlich der Anlieferungszone vorgeschlagen. Auch werden voraussichtlich weitere Schallminderungsmaßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p><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></p>	<p>Es entstehen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens. Die Beeinträchtigungen müssen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrund-</i></p>	<p>Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen. Für das Plangebiet liegt bereits durch den Bebauungsplan N. 63B und dessen</p>

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

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

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

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

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

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

¹² Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

¹³ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

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

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)¹⁵: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind*¹⁶, *liegt ein Verstoß gegen*

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

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fazit

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

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

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

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

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

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

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

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

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

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

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

Hinweise über Altlasten liegen nicht vor.²⁰

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

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

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

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

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

²¹ Landkreis Ammerland (2021)

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

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

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

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

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

²⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan

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

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

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

Hinweise zu Störfallbetrieben sind nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

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

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

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Ein Oberflächengewässer ist von der Planung nicht betroffen.

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

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

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

Aussagen zur Luftqualität können bei einem Angebotsbebauungsplan nicht getroffen werden.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

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

Die ortsbildprägende Wallhecke wird weitgehend erhalten, Baumverluste sind auszugleichen.

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

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

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

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

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

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

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

Durch die Planung wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht ersichtlich.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

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

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

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

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

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

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

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

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

2.4.1 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

Gehölzliste für Ergänzungspflanzungen zur Baum-Strauchhecke

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

Trotz der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahme verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

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

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Rastede wird das Bilanzierungsdefizit über Kompensationsflächenpools ausgleichen.

Wallheckenkompensation

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

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

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

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

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

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

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

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

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

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

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

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

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

³⁴ Landkreis Ammerland (2021): Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung

³⁵ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede

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

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

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

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

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

Anhang zum Umweltbericht

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

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

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

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

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

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

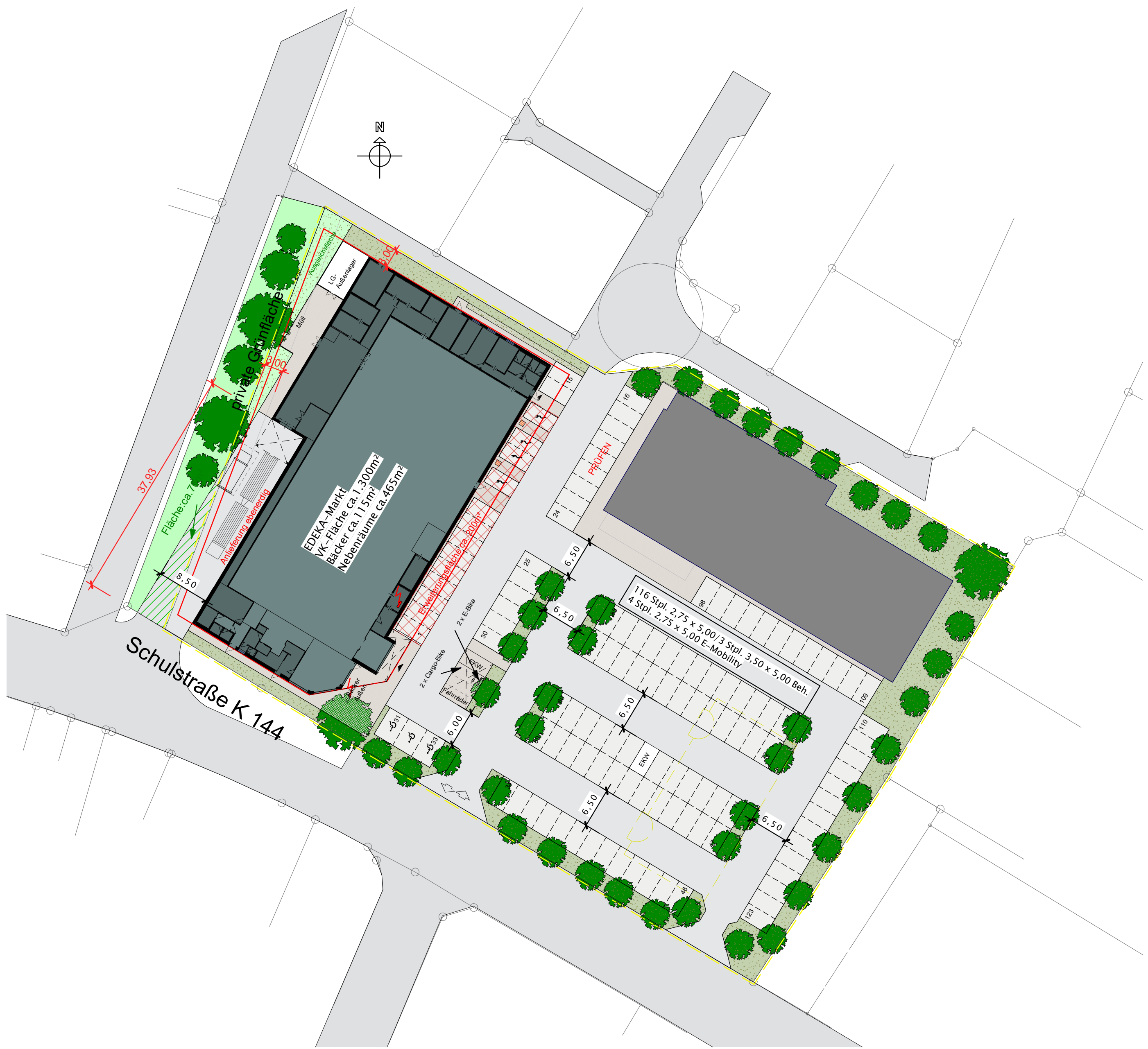
Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig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

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

Legende

	Abbruch
	Neubau / Erweiterung
	Bestand
	potenzielle Erweiterungsfläche
	Fahrbahn
	Stellplätze
	Gehwege / befestigte Flächen
	Grünflächen
	Baulast (neu)
	Baulast (Bestand)

Index	Datum	Änderung	Name
P	13.04.2022	Bäume hinzugefügt, Fahrradstellplätze ergänzt	Obg.
O	07.03.2022	Raumnummern Backshop geändert	Obg.
N	30.11.2021	aktuelle Bäckerplanung (12.11.2021) eingefügt	Obg.
M	03.11.2021	Bäckerplanung eingefügt	Obg.
L	06.10.2021	WCs geändert, Fläche reduziert	Obg.
K	29.09.2021	WF verkleinert, TK Preback vergrößert, Bäckerfläche reduziert	Obg.
J	22.09.2021	Bäcker & Eingangsbereich an Baufeld angepasst	Obg.
I	24.06.2021	Baum, Lageplan (B-Plan) eingefügt	Obg.
H	18.05.2021	Technikraum vergrößert, Raumnummern angepasst	Obg.
G	12.05.2021	Außenwand Nebenräume verschoben, Räume angepasst	Obg.
F	11.05.2021	EKW/Fahrradbox ergänzt, Technikfläche ZG, Raumbezeichnung und Wandstärke Kassenbüro geändert	Obg.
E	05.05.2021	Bäckerplanung eingefügt-Räume angepasst, Baufeld eingefügt, Gebäude verschoben	Obg.
D	21.04.2021	Laufrichtung geändert, Fläche Bäcker reduziert	Obg.
C	01.04.2021	Änderungen gem. Skizze Vertrieb	Obg.
B	15.03.2021	Nebenräume geändert	Obg.
A	01.03.2021	Entwurf geändert	Obg.



Ladenbau: **Abteilung Ladenbau**
EDEKA-Markt Minden-Hannover GmbH
 Wittelsbacherallee 61, 32427 Minden
 Tel.: 0571 / 802-0, Fax: 0571 / 802-1958

Architekt: **Planungsgruppe**
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
 Wittelsbacherallee 61, 32427 Minden
 Tel.: 0571 / 802-0, Fax: 0571 / 802-1609

Bauherr:

Projekt: **Neubau EM Rastede Wahnbeck**
 Schulstraße, 26180 Rastede



Planinhalt: Lageplan

Blatt-Nr.:	101	Maßstab:	1 : 500
Hochbau:	Obg.	Datum:	12.04.2022
Ladenbau:		Index:	P
Der Bauherr:		Der Architekt:	



Hochbau
EDEKA-MIHA
 Immobilien-Service GmbH

Ladenbau
EDEKA Markt
 Minden-Hannover GmbH

Der Ausführende ist verpflichtet alle Bestandsmaße und Plankoten vor Arbeitsbeginn zu überprüfen. Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. § 1 des Urheberrechtsgesetzes







Wir Lebensmittel.

LEB






Wir ♥ Lebensmittel.





Biotop- und Nutzungstypen


Gebüsche und Gehölzbestände

 HWM Strauch-Baum-Wallhecke

Grünanlagen

 GR Scher- und Trittrassen

 HEA Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereiches

 BZ Ziergebüsch

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen


 OVS Straße

 OVS Straße

 OVP Parkplatz

 OVP Parkplatz

 OVW Weg

 OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet

 OGG Gewerbegebiet

Sonstiges

 Geltungsbereich

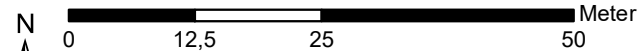


Gemeinde Rastede
Landkreis Ammerland

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 B
"Ortszentrum Wahnbek"
Biotop- und Nutzungstypen

M: 1:750

Stand: Mai 2022



Quelle - Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung, © 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





Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittel- marktes in Rastede-Wahnbek

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Hannover
Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-22007950
F 0511-22007999
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleiter: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, 19. Mai 2021

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign	5
2 Makrostandort Rastede - Lage im Raum, zentralörtliche Funktion	7
3 Planvorhaben und erweiterter Mikrostandort	9
3.1 Planvorhaben - Verkaufsflächengerüst	9
3.2 Erweiterter Mikrostandort	10
4 Einzugsgebiet, Nachfragesituation und ergänzendes Untersuchungsgebiet.....	13
5 Wettbewerbssituation -Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet.....	16
5.1 Vorbemerkung zur Aufbereitung nach Lagen und Sortimenten	16
5.2 Wettbewerb Gemeinde Rastede.....	16
5.3 Wettbewerb Teilbereich Stadt Oldenburg	18
5.4 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Ovelgönne	19
5.5 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Wiefelstede	19
5.6 Fazit Wettbewerbssituation	20
6 Umsatzschätzung des Planvorhabens	21
7 Ökonomische Wirkungsprognose	23
7.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote	23
7.2 Unterschied zwischen Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquote	24
7.3 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungseffekte	25
7.3.1 Umsatzherkunft – Lebensmittel und Reformwaren	25
7.3.2 Umsatzumverteilungsquoten -- Lebensmittel u. Reformwaren	27
7.3.3 Qualitativ-überschlägige Beurteilung der Randsortimente.....	29
7.4 Fazit Wirkungsanalyse	29
8 Einordnung in die Aussagen der kommunalen Rasterder Einzelhandelsplanung sowie des REHK LK Ammerland ..	30
8.1 Einordnung in die Aussagen des Einzelhandelskonzepts Rastede	30
8.2 Einordnung in die Zielsetzungen des REHK LK Ammerland	30
9 Raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen.....	32
10 Zusammenfassung, Fazit	35
11 Methodik.....	37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Rastede: Lage im Raum, zentralörtliche Einordnung	7
Abb. 2:	Impressionen Standort	9
Abb. 3:	Vorhabenlayout	9
Abb. 4:	Veränderungen Verkaufsflächen	10
Abb. 5:	Erweiterter Mikrostandort und 500m-Radius	11
Abb. 6:	Nachfragesituation (Mio. € p. a.), Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet	13
Abb. 7:	Einzugsgebiet, ergänzendes Untersuchungsgebiet, Wettbewerb Lebensmittelmärkte (Auswahl)	14
Abb. 8:	Standorte Lebensmittelmärkte im Kernort Rastede – Situation derzeit	17
Abb. 9:	Standorte Lebensmittelmärkte im Grundzentrum Hahn-Lehmden	17
Abb. 10:	Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Ofenerdiek, Oldenburg	18
Abb. 11:	Standorte Lebensmittelmärkte – FMZ Stubbenweg, Oldenburg	19
Abb. 12:	Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Metjendorf, Wiefelstede	20
Abb. 13:	Umsatzschätzung vor und nach Erweiterung und Verlagerung – inkl. Konzessionäre	21
Abb. 14:	Differenz Umsatzsituation - inkl. Konzessionäre (ohne Gastronomieumsätze)	22
Abb. 15:	Umsatzherkunft des Planvorhabens (Umsatzzuwachs) – Lebensmittel- und Reformwaren	26
Abb. 16:	Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel- u. Reformwaren (Umsatzzuwachs)	28
Abb. 17:	Umsatzherkunft des Planvorhabengesamtumsatzes aus Nachfragebindung	33
Abb. 18:	Die 32 cima-Sortimente	37

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Firma Edeka möchte im Rasteder Ortsteil Wahnbek den bestehenden NP Lebensmittelmarkt geringfügig innerhalb der jetzigen Parzelle westlich verlagern, und dabei von derzeit 825 qm auf 1.300 qm Verkaufsfläche¹ (VKF) erweitern. In diesem Zusammenhang erfolgt die Umstellung auf einen Edeka-Markt. Ebenfalls verlagern und erweitern wird sich der Bäckereikonzessionär (von 35 qm auf dann 85 qm - inkl. Sitz-/Gastrobereich innen).

Die Modernisierung umfasst damit saldiert ein Verkaufsflächenzuwachs von 525 qm. Sie dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig zukunftsfähigen Aufstellung dieses einzigen Lebensmittelmarktes im Wahnbek, wobei auch zu beachten ist, dass dem Rasteder Ortsteil Wahnbek laut Raumordnung/Regionalplanung die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet ist.

Vereinbarungsgemäß nicht betrachtet, wird eine Nachnutzung des NP-Altobjektes. Derzeit ist der cima keine konkrete Nachnutzung bekannt. Aus marktanalytischer Sicht ist eine Nachnutzung des Altobjekts durch vergleichbaren Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) vor dem Hintergrund der nachfrageseitigen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nicht wahrscheinlich und soll zudem ausgeschlossen werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wahnbek (Nahversorgungszentrum Wahnbek), wie er im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rastede (cima, 11/2015) ausgewiesen ist.

- Insgesamt müsste die Gemeinde- und Regionalverträglichkeit (Bezug: Kriterien gemäß § 11 (3) BauNVO) des Vorhabens durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und Potenzialen nachgewiesen werden. Es ist zu

überprüfen, ob der Standort für ein Projekt dieser Größenordnung verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Gemeinde Rastede und den angrenzenden Nachbarkommunen ist.

- In diesem Zusammenhang wurde die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erarbeitung einer Verträglichkeitsanalyse beauftragt, die hiermit vorgelegt wird.
- Diese beinhaltet daneben eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens (Bezug: LROP Niedersachsen 2017, REHK für den Landkreis Ammerland 2010), in dem Material für die Abwägung der entsprechenden Ver- und Gebote bzw. Kriterien beigebracht wird. Daneben wird die Einordnung in die Ziele und Aussagen des EHK Rastede (2015) untersucht.

Untersuchungsdesign

- Kurzdarstellung Makrostandort Rastede (Lage im Raum, zentralörtliche Funktion)
- Darstellung Planvorhaben und (erweiterter) Mikrostandort
- Darstellung des Einzugsgebietes und der Nachfragesituation, Abgrenzung des ergänzenden Untersuchungsgebietes
- Analyse der vorhabenrelevanten Angebotssituation in den tangierten zentralen Versorgungsbereichen (ZV) und an weiteren relevanten Wettbewerbsstandorten innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets (= Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet)
- Umsatzschätzung für das Planvorhaben in der Bestands- und der Prognosesituation, Ermittlung des Umsatzzuwachses
- Ermittlung der Umsatzherkunft für das Planvorhaben

¹ Verkaufsflächen gemäß baurechtlicher Rechtsprechung.

- Ableitung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverlagerungen. Bewertung gemäß BauNVO § 11 (3) hinsichtlich der ausgelösten Effekte auf die baurechtlich schützenswerten Einzelhandelsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche) sowie die Nahversorgungsstruktur insgesamt
- Einordnung des aktuellen Vorhabens in die Aussagen und Zielsetzungen des teilaktualisierten EHK Rastede (11/2015)
- Bewertung hinsichtlich der Einfügung in die Aussagen und Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) Ammerland 2010
- Bewertung gemäß den Kriterien der Raumordnung (Landes-Raumordnungsprogramm – LROP – Niedersachsen 2017)

Methodische Grundsätze, Datenbasis

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Datenbasis Verkaufsflächen:
Für Rastede sowie die in das Einzugsgebiet und das ergänzende Untersuchungsgebiet fallenden Teilbereiche der Gemeinden Ovelgönne und Rastede liegen Daten der cima zum Stand 5/2017 vor.
Für den Oldenburger Teilbereich (im EZG, im ergänzenden Untersuchungsgebiet) wird auf cima-Besatzdaten zum Stand 3/2016 zurückgegriffen.
Für den Teilbereich der Gemeinde Wiefelstede, der in das ergänzende Untersuchungsgebiet fällt, bezieht sich die cima auf Daten, die im Dezember 2014 durch die cima erhoben, sowie hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelmärkte gemäß Informationen (2/2016) der Gemeinde Wiefelstede im Detail geringfügig modifiziert wurden.
Für die Ableitung der Umsatzleistung wurden branchenübliche, aktuelle, Kennwerte zugrunde gelegt, die vor dem Hintergrund der lokalen/

regionalen Nachfrage- und Wettbewerbssituation von der cima angepasst wurden.

Auftraggeber

Bohmann Grundstücks GmbH & Co. KG,
Am Stratjebusch 109
26180 Rastede

Untersuchungszeitraum

Mai 2021, auf Basis Analysen im Zeitraum März bis Juni 2018

2 Makrostandort Rastede - Lage im Raum, zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Rastede mit 22.244 Einwohnern (31.12.2016, LSN) ist gemäß Raumordnungsprogramm (RROP) Ammerland (1996) wie auch gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 als Mittelzentrum im niedersächsischen Landkreis Ammerland ausgewiesen.

Abb. 1: Rastede: Lage im Raum, zentralörtliche Einordnung



Quelle: RROP der Landkreise Ammerland, Wesermarsch und Friesland, LROP Niedersachsen

Bearbeitung: cima, ohne Maßstab

Hiermit kommt Rastede die raumordnerische Funktion zu, die Bevölkerung in der Gemeinde und im mittelzentralen Kongruenzraum mit Gütern und Dienstleistungen des mittel- und tlws. auch langfristigen Bedarfs zu

versorgen. Die Rasteder Ortsteile Wahnbek und Hahn-Lehmden sind daneben als Grundzentren ausgewiesen. Sie sollen, wie auch der mittelzentrale Standort des Rasteder Kernorts, die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sicherstellen.

Gemäß REHK LK Ammerland sind jeweils dem Mittelzentrum (Kernort) Rastede sowie den Grundzentren Wahnbek und Hahn-Lehmden Teilbereiche des Gemeindegebiets zugeordnet, für die sie im Bereich Nahversorgung die Versorgung übernehmen sollen. Die cima setzt im Rahmen dieser Untersuchung dabei diese Bereiche gleich mit dem Terminus grundzentraler Kongruenzraum laut Regionalplanung/Raumordnung.

„Teilörtliche Verflechtungsbereiche“ der Grundzentren im Gebiet der Gemeinde Rastede = grundzentrale Kongruenzräume der drei Rasteder GZ

Mittelzentrum Rastede:

- Rastede I + II, Hostemost, Südende I + II, Kleinfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen, Neusüdende I + II, Hankhausen I + II, Loy und Barghorn

Einwohnerstand zum 31.12.2016²²: 14.696 Einwohner

Einwohnerschwerpunkt in den siedlungsstrukturell verknüpften Bereichen Rastede I + II, Hostemost und Südende I + II

Grundzentrum Wahnbek:

- Wahnbek (Siedlungsschwerpunkt, Sitz der grundzentralen Funktion), Ipwege und Ipwegermoor

Einwohnerstand zum 31.12.2016: 3.990 Einwohner

Grundzentrum Hahn-Lehmden:

- Lehmden, Hahn (Sitz der grundzentralen Funktion), Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg.

Einwohnerschwerpunkte sind Hahn und Lehmden (siedlungsstrukturell verknüpft) sowie Nethen

Einwohnerstand zum 31.12.2016: 3.558 Einwohner

Der Einwohnerschwerpunkt im Bereich des Kernortes Rastede korrespondiert dabei ausgeprägt mit der Einzelhandelsausstattung im Bereich Nahversorgung. In Wahnbek will sich – wie hier untersucht - der einzige Lebensmittelmarkt erweitern. In Hahn-Lehmden ist als Hauptanbieter nur ein kleiner Lebensmittelmarkt (< 800 qm VKF) ansässig. Im Bereich des Kernortes Rastede agieren zum Stand der von der cima zugrunde gelegten Bestandserhebung zwei Vollsortimenter und drei Lebensmitteldiscountmärkte.

Wahnbek ist im äußersten Südosten des Rasteder Gemeindegebietes unmittelbar an der Stadtgrenze zu Oldenburg situiert.

Über das BAB-Kreuz Oldenburg-Nord (BAB 29 und BAB 293) liegt regional und überregional eine sehr gute MIV-Anbindung vor. Für die Verbindung zum Kernort Rastede wie auch in den Oldenburger Norden ist daneben v.a.

die K 131 (Oldenburger Straße) von Belang. Des Weiteren ist Wahnbek über die K 143 (Butjadinger Straße) mit dem Norden Oldenburgs wie auch nördlich mit dem Ortsteil Großenmeer der Nachbargemeinde Ovelgönne verknüpft.

Die für das Vorhaben untersuchungsrelevanten nächstgelegenen zentralen Orte sind das Mittelzentrum Rastede (im Bereich Nahversorgung mit grundzentraler Funktion), das Grundzentrum Wiefelstede – hier mit dem einen von zwei grundzentralen Standorten, dem Grundzentrum Metjendorf – und der untersuchungsrelevante Wettbewerb im Norden des Oberzentrums Oldenburg.

Der Standort 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 der Standort Wahnbek hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/Ausweisung grundsätzlich für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsangeboten geeignet, sofern deren Verträglichkeit nachgewiesen ist.

²² Kleinräumige Berechnung Einwohner Rastede nach OT/Bauerschaften gemäß Statistik Gemeinde zum Stand 2017; jeweils anteilig rechnerisch umbasiert auf den Wert Rastede gesamt lt. LSN zum 31.12.2016.

3 Planvorhaben und erweiterter Mikrostandort

3.1 Planvorhaben - Verkaufsflächengerüst

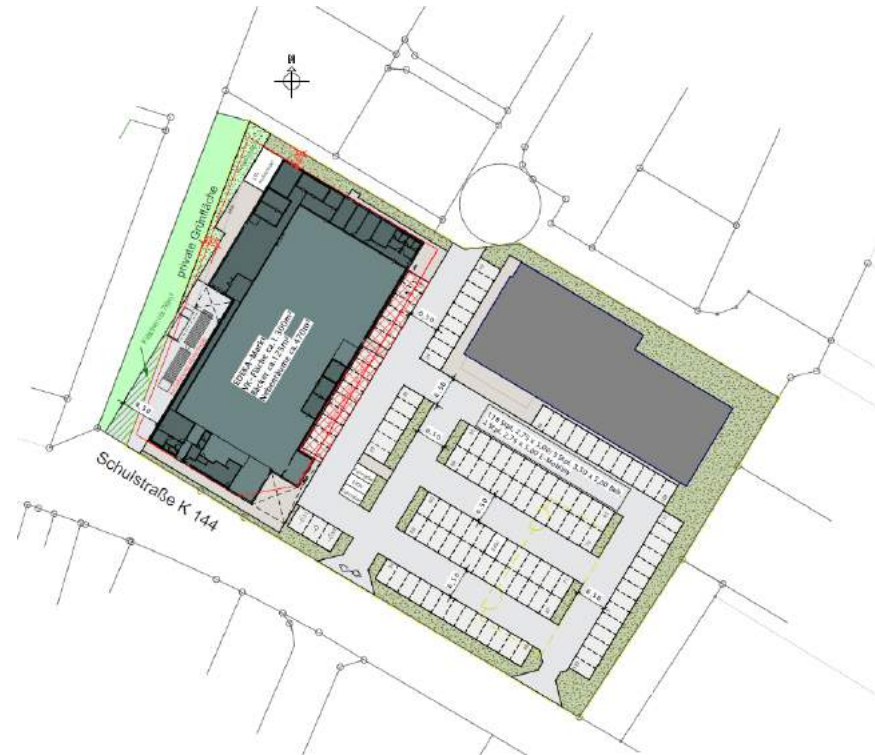
Das hier wirkungsanalytisch untersuchte Planvorhaben beinhaltet eine marginale Verlagerung des Wahnbeker Lebensmittelmarktes inkl. seines Backwarenkonzessionärs. Der NP Markt (Lebensmitteldiscountmarkt) wird dabei auf das Konzept Edeka-Markt (Lebensmittelvollsortiment) umgestellt.

Abb. 2: Impressionen Standort



Fotos: cima 2016; links: Altstandort, rechts: direkt westlich angrenzend Verlagerungsstandort

Abb. 3: Vorhabenlayout



Quelle: Auftraggeber (Auszug) 2021

In der Gesamtschau stellen sich die Verkaufsflächenveränderungen folgend dar:

Abb. 4: Veränderungen Verkaufsflächen

Veränderung Verkaufsfläche in Rastede, OT Wahnbek				
Anbieter	VKF in qm derzeit, gerundet	VKF in qm zukünftig, gerundet	Differenz in qm	Bemerkungen
NP derzeit, zukünftig Edeka	825	1.300	475	Inkl. Prebake-Bereich, Kassenzone, Vorkassenzone (rd. 100 qm), Windfang, Pfandrückgabe über Pfandautomaten
Bäckerei-Konzessionär	35	85	50	Inkl. Sitz-/Cafébereich innen, ohne Sitzbereich außen, ohne nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne Kunden-WCs
Gesamt / Differenz gesamt	860	1.385	525	

Quelle: cima 2021

Bezüglich der Entwicklungsoptionen für die Nahversorgungszentren Wahnbek wie Hahn-Lehmden ist im aktualisierten Einzelhandelskonzept Folgendes festgehalten:

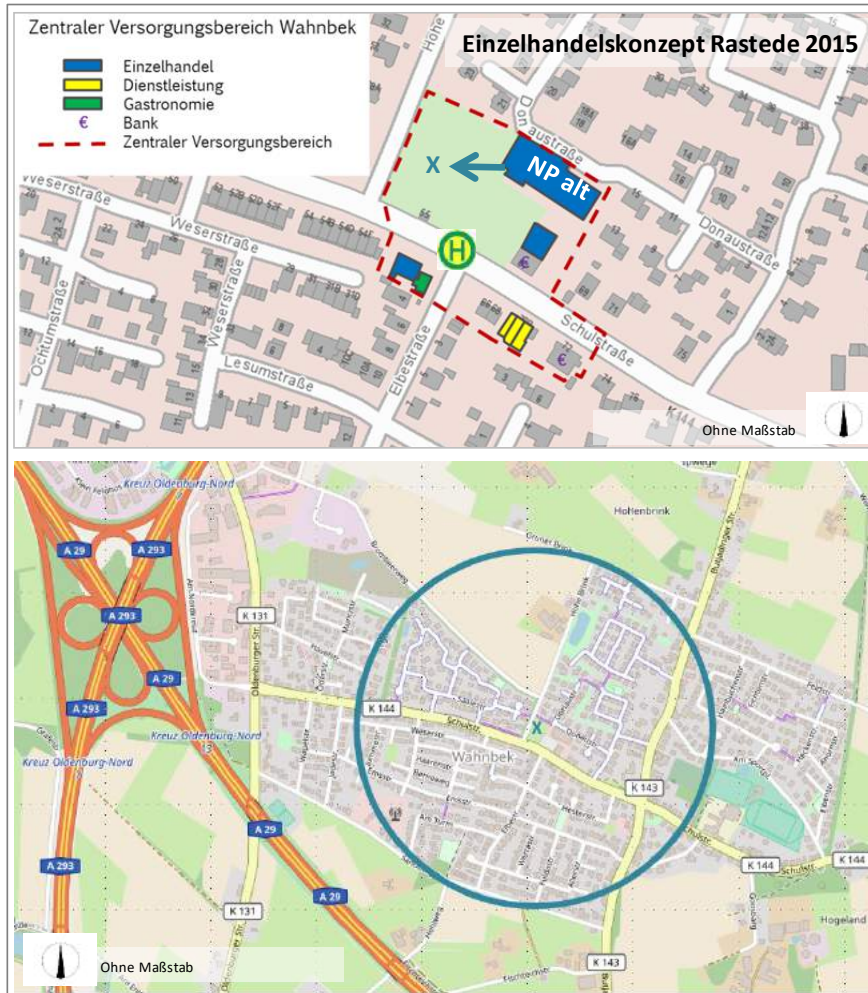
„Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln. Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren, Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.“ (ebd. S. 39)

3.2 Erweiterter Mikrostandort

Aussagen zum Standort gemäß Teilaktualisierung EHK Rastede, Stand 11/2015

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Wahnbek.

Abb. 5: Erweiterter Mikrostandort und 500m-Radius



Kartengrundlagen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, OpenStreetMap-Mitwirkende
 Bearbeitung: cima 2021

Daneben liegen folgende weitere Standortmerkmale vor:

- Siedlungsstrukturell voll integrierte Lage an der Schulstraße. Diese verläuft grob von West nach Ost durch Wahnbek und stellt die wichtigste innerörtliche Erschließungsachse dar.
- Der Vorhabenstandort stellt den einzigen Nahversorgungsstandort in Wahnbek dar. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) sowie in Oldenburg-Etzhorn im Fachmarktzentrum Stubbenweg (Kaufland³, Aldi). Hiermit kommt dem Standort eine herausgehobene Nahversorgungsfunktion für den gesamten grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek zu (Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor).
- Das nahversorgungsrelevante Angebot im ZV Wahnbek setzt sich neben dem NP Markt und seinen Konzessionären noch aus einem Kiosk und dem kleinen Anbieter Tadellos (Sonderposten) zusammen. Ergänzt wird das Angebot im ZV Wahnbek in einem gewissen Umfang durch Dienstleistungsnutzung (u. a. Landessparkasse Oldenburg).
- Die in unmittelbarer Nähe des Bestandsmarkts gelegene Vorhabenfläche stellt derzeit eine Brache dar.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle „Elbestraße“ liegt unmittelbar am Vorhabenstandort. Sie wird von den Linien 323, 342, 347 (Bürgerbus Rastede) und 349 bedient. Neben einer Anbindung an den Kernort Rastede ist auch eine Anbindung nach Oldenburg (u. a. nördliches Stadtgebiet Oldenburg, Innenstadt) gegeben. Im Rasteder Vergleich liegt hiermit eine gute ÖPNV-Anbindung vor.
- An der Schulstraße ist ein Fuß-/Radweg anliegend.
- Die geplante Erschließung für den MIV-Kundenverkehr sowie Anlieferung erfolgt weiterhin über die Schulstraße.

³ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

Es handelt sich um einen aus Betreibersicht sehr gut geeigneten (erweiterten) Mikrostandort, der innerhalb des ZV Nahversorgungszentrum Wahnbek situiert ist. Hiermit entspricht der Standort lageseitig den Aussagen und Zielen der kommunalen Rasteder Einzelhandelsentwicklungsplanung - sofern die Vorhabenverträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die projektierte Umstellung von NP auf Edeka würde sich die Nahversorgungssituation in Wahnbek, im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Wahnbek verbessern. Der Nahversorgungsstandort würde sich zukunftsfähig aufstellen.

4 Einzugsgebiet, Nachfragesituation und ergänzendes Untersuchungsgebiet

Das Einzugsgebiet wurde unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien (Erreichbarkeit), der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt (vgl. Abb. 8). Die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima eingeschätzt.

Das **Einzugsgebiet** umfasst insgesamt **rd. 9.230 Einwohner**, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist. Hierbei ist anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt. Neben reinen Distanzaspekten sind daneben u.a. auch die „limitierenden“ Effekte u.a. des Angebots an der Oldenburger Straße in Rastede (Lidl, Rewe) und des Standorts FMZ Stubbenweg mit Kaufland⁴ und Aldi im Oldenburger Stadtteil Etzhorn von Belang.

Das Einzugsgebiet setzt sich wie folgt zusammen:

- „Versorgungsraum“/ Verflechtungsraum GZ Wahnbek:
Wahnbek, Ipwege und Ipwegermoor
- Teilbereich „Versorgungsraum“/ Verflechtungsraum MZ Rastede:
Neusüdende I und II, Loy und Barghorn
- Teilbereich Gemeinde Ovelgönne:
Großenmeer-Nord und -Süd, Barghorn, Moorseeite und Loyermoor
- Teilbereich Stadt Oldenburg:
Teilbereich Stadtteil Etzhorn

Die Nachfragesituation im Einzugsgebiet stellt sich wie folgt dar:

Abb. 6: Nachfragesituation (Mio. € p. a.), Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet

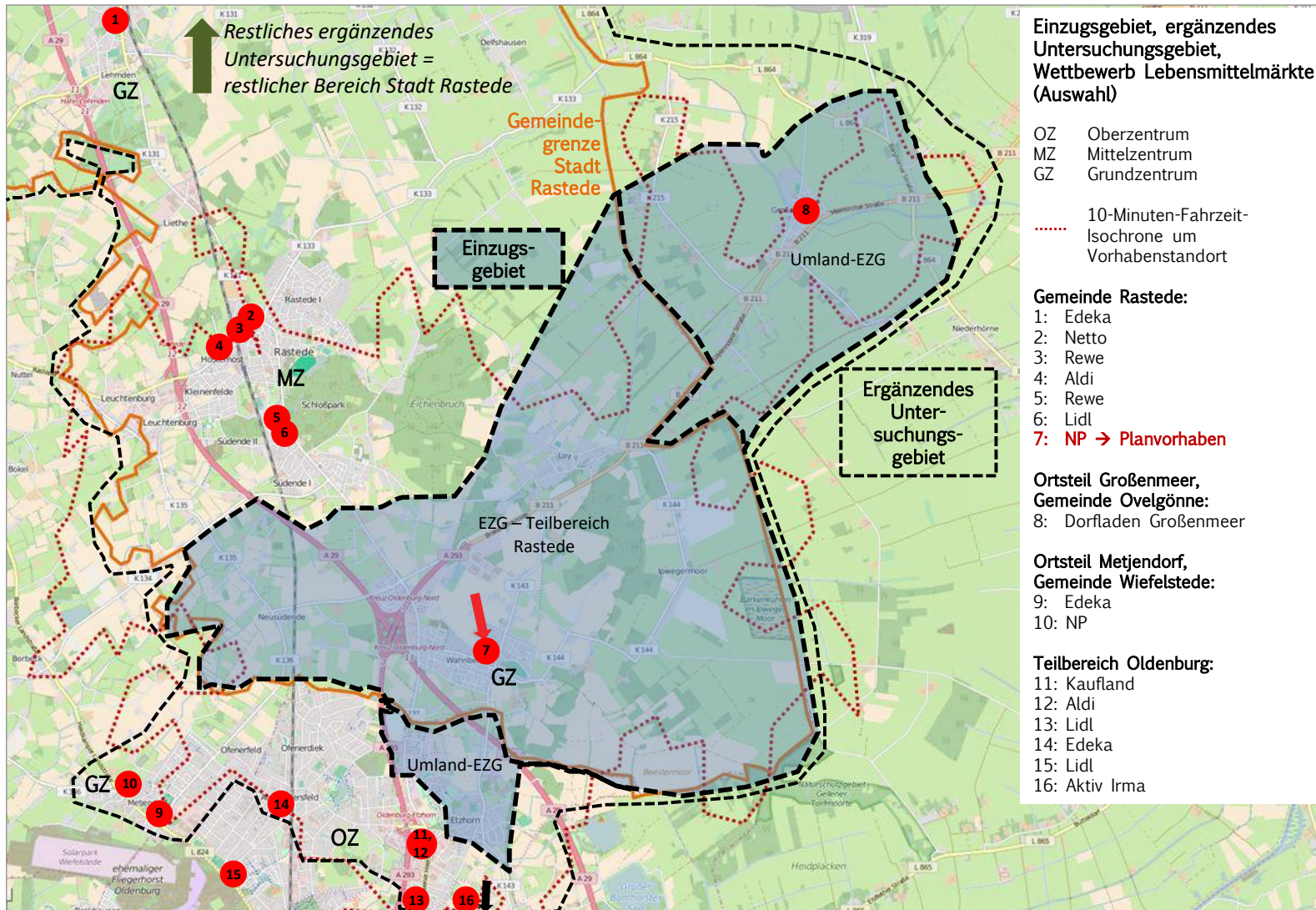
CIMA Warengruppe	Verflechtungsraum GZ Wahnbek gesamt in EZG	Teilbereich Verflechtungsraum MZ Rastede in EZG ⁴	Teilbereich EZG - Teilbereich Rastede	Teilbereich Gemeinde Ovelgönne in EZG ⁵	Teilbereich Stadt Oldenburg in EZG ⁶	Einzugsgebiet gesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	12,7	5,8	18,5	4,1	6,9	29,6
Lebensmittel, Reformwaren	8,6	3,9	12,5	2,8	4,7	19,9
Gesundheit und Körperpflege	3,8	1,7	5,5	1,2	2,1	8,9
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	1,3	0,6	1,8	0,4	0,7	2,9
davon Apotheken	2,5	1,2	3,7	0,8	1,4	5,9
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	0,2	0,5	0,1	0,2	0,8
Aperiodischer Bedarf insgesamt	10,8	5,0	15,8	3,5	5,9	25,2
Einzelhandel insgesamt	23,5	10,8	34,3	7,7	12,8	54,7
Nachfragevolumen anteilig im Einzugsgebiet	42,9%	19,7%	62,7%	14,0%	23,3%	100,0%
CIMA-Pro-Kopf-Ausgabesatz in € p. a. ¹ (BRD = 5.890 €)	5.887,18 €	5.887,18 €	5.887,18 €	5.605,50 €	6.271,16 €	5.930,21 €
MB-Research Kaufkraftkennziffer 2018 ² (in %)	100,0	100,0	100,0	95,2	106,5	100,7
Einwohner lt. LSKN zum 30.12.2016 ³	3.990	1.835	5.825	1.367	2.037	9.229

Rundungsdifferenzen möglich; ¹angepasst an das lokale Kaufkraftniveau; ²ggf. gewichtet nach Einwohneranteilen; ³Berechnung Einwohner: Rastede nach OT/Bauerschaften gemäß Statistik Gemeinde zum Stand 2017, Gemeinde Ovelgönne lt. Einwohnermeldeamt zum 29.2.2016, Teilbereich Stadt Oldenburg lt. Einwohnermeldeamt zum 31.12.2015 - jeweils rechnerisch umbasiert auf Wert LSKN zum 31.12.2016; ⁴OT Neusüdende I und II, Loy und Barghorn; ⁵OT Großenmeer-Nord und -Süd, Barghorn, Loyermoor, Moorseeite; ⁶ vgl. Abb. "Einzugsgebiet, ergänzendes Untersuchungsgebiet, Wettbewerb Lebensmittelmärkte (Auswahl)"

Quelle: cima 2021

⁴ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

Abb. 7: Einzugsgebiet, ergänzendes Untersuchungsgebiet, Wettbewerb Lebensmittelmärkte (Auswahl)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
 Bearbeitung: cima 2021

Die Ermittlung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet erfolgt auf Basis des cima-Pro-Kopf-Ausgabensatzes in Höhe von 5.890 € p. a. (Bundesdurchschnitt) unter Einbeziehung des lokalen Kaufkraftniveaus (Kaufkraftkennziffer). Untersuchungsrelevant ist dabei an erster Stelle das Nachfragevolumen im Sortiment Lebensmittel und Reformwaren.

Das Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) im Einzugsgebiet liegt insgesamt bei knapp 101 % und rangiert damit marginal oberhalb des Bundesniveaus (= 100 %).

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass das untersuchte Prüfvorhaben auch bedingt Nachfrage von außerhalb des Einzugsgebietes ansprechen kann, die bisher an Anbieter außerhalb des EZG fließt. Daneben führt es zu einer Rückbindung von Nachfrage aus dem Einzugsgebiet, die derzeit an außerhalb situierte Standorte abfließt. Hieraus resultieren durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes. Um diese Effekte wirkungsanalytisch berücksichtigen zu können, wird ein **ergänzendes Untersuchungsgebiet** in die Berechnungen und Analysen einbezogen. Es umfasst das restliche Gebiet der Gemeinde Rastede, weitere Teilbereiche der Gemeinde Ovelgönne, der Stadt Oldenburg sowie den Ortsteil Metjendorf der Gemeinde Wiefelstede.

Zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes:

ZV Wahnbek

Zentrale Versorgungsbereiche im ergänzenden Untersuchungsgebiet:

- Innenstadt Rastede
- ZV Hahn-Lehmden
- ZV Metjendorf (Gemeinde Wiefelstede)
- ZV Ofenerdiek (im Oldenburger Stadtteil Ofenerdiek)

5 Wettbewerbssituation - Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet

5.1 Vorbemerkung zur Aufbereitung nach Lagen und Sortimenten

Im Folgenden wird die untersuchungsrelevante Wettbewerbssituation (= Sortiment Lebensmittel und Reformwaren) hinsichtlich der Anbieter-situation im Einzugsgebiet sowie im ergänzenden Untersuchungsgebiet nach untersuchungsrelevanten Lagen dargestellt. In der Aufbereitung der Daten wird daneben berücksichtigt, dass nur Teilbereiche der Gemeinde Rastede in das Einzugsgebiet des Planvorhabens fallen. Das restliche Gemeindegebiet gehört zum ergänzenden Untersuchungsgebiet.

Für die Gemeinde Rastede wird daneben noch zwischen den gemäß REHK LK Ammerland ausgewiesenen „teilörtlichen Verflechtungsbereichen“ der drei Grundzentren im Gebiet der Gemeinde Rastede unterschieden. Sie entsprechen den grundzentralen Kongruenzräumen laut Raumordnung und werden im Folgenden so bezeichnet.

Dabei fällt der gesamte grundzentrale Kongruenzraum des GZ Wahnbek (Ortsteile Wahnbek, Ipwege, Ipwegermoor) in das marktanalytisch abgegrenzte Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens. Vom grundzentralen Kongruenzraum des MZ Rastede sind die Ortsteile Neusüdende I und II sowie Loy und Barghorn Teil des marktanalytischen Einzugsgebietes.

Die weiteren Ortsteile des grundzentralen Kongruenzraums des MZ Rastede (Rastede I und II, Hostemost, Südende I und II, Kleinenfelde, Liethe, Leuchtenburg, Kleibrok, Delfshausen sowie Hankhausen I und II) sind nicht Teil des Einzugsgebietes, sondern zählen zum ergänzenden Untersuchungsgebiet.

Ebenfalls zum ergänzenden Untersuchungsgebiet gehört der grundzentrale Kongruenzraum des GZ Hahn-Lehmden mit seinen Ortsteilen Hahn, Lehmden, Lehmdermoor, Nethen, Bekhausen, Wapeldorf, Heubült und Rastederberg.

5.2 Wettbewerb Gemeinde Rastede

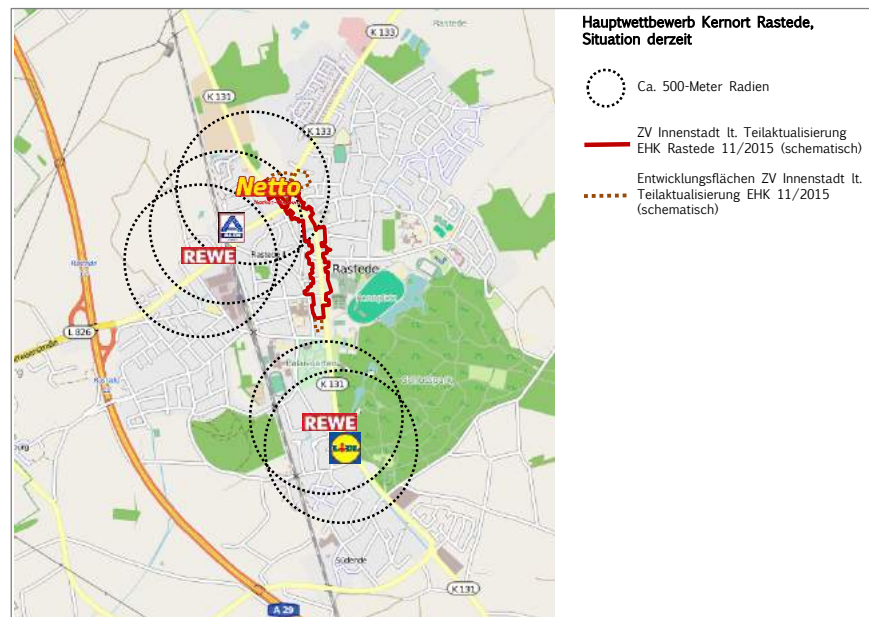
Die folgende Abbildung stellt die untersuchungsrelevante Anbieter-Struktur (**Lebensmittel und Reformwaren**) in der Gemeinde Rastede dar) und verdeutlicht wesentliche Strukturmerkmale der Rasteder Lebensmittelversorgung nach Lagebereichen.

- Dem Angebot im ZV Innenstadt Rastede (außerhalb EZG, in Versorgungsraum MZ Rastede) kommt im Gesamt-rasteder Vergleich im Segment Lebensmittel und Reformwaren nur eine untergeordnete Rolle zu. Derzeit agiert nur ein Lebensmittelmarkt am nördlichen Ende des ZV Innenstadt (Netto).

Als Hauptwettbewerb in Rastede ist für das Wahnbeker Vorhaben das Angebot der Lebensmittelmärkte an der Oldenburger Straße zu nennen (Lidl, Rewe). Beide Märkte agieren außerhalb des Einzugsgebietes.

- Deutlich geringer fällt die Wettbewerbsbeziehung zum Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (außerhalb EZG) mit u. a. den Anbietern Rewe und Aldi aus⁵.
- Hauptanbieter im GZ Hahn-Lehmden (außerhalb EZG) ist ein im zentralen Versorgungsbereich situierter kleinflächiger Edeka Markt. Vor dem Hintergrund der Distanzen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten ist nur von einer sehr schwachen Wettbewerbsbeziehung auszugehen.

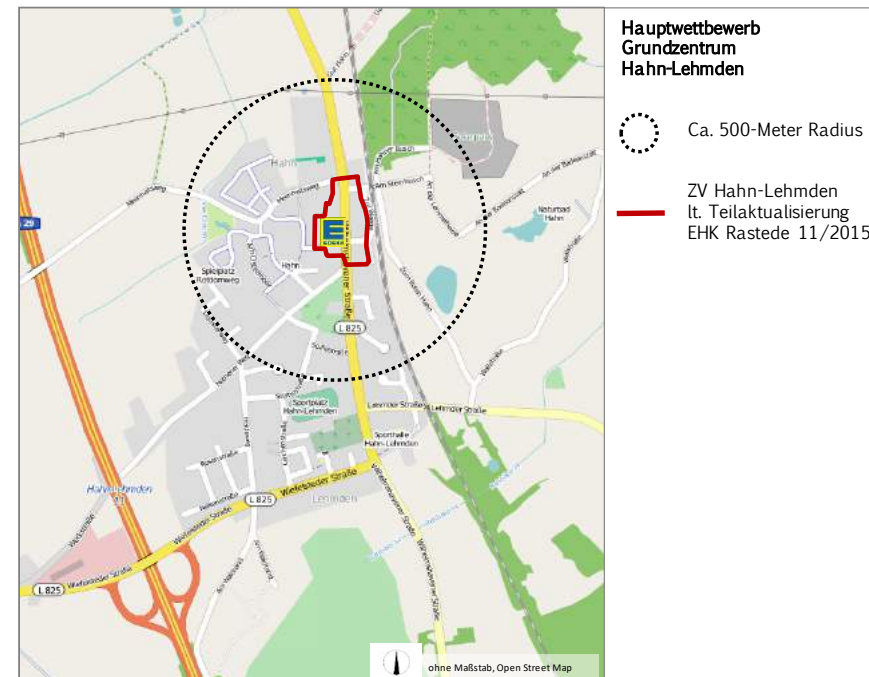
Abb. 8: Standorte Lebensmittelmärkte im Kernort Rastede – Situation derzeit



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende CC BY-SA 2.0
 Bearbeitung: cima 2021

⁵ Hinweis cima: Die hiermit vorgelegte Verträglichkeitsanalyse bezieht sich auf den Erhebungsstand 5/2017. Am Standort Raiffeisenstraße fand nachfolgend zum

Abb. 9: Standorte Lebensmittelmärkte im Grundzentrum Hahn-Lehmden



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende CC BY-SA 2.0
 Bearbeitung: cima 2021

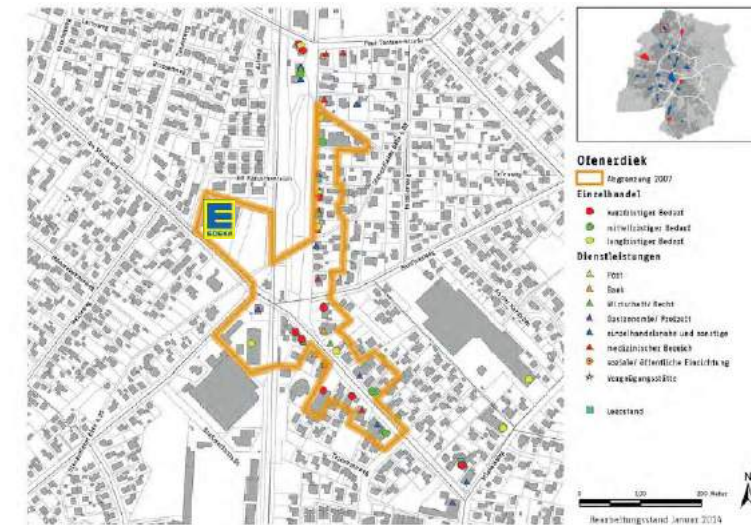
Analysezeitpunkt ein Relaunch statt: Der Rewe-Markt hat sich mittlerweile neu aufgestellt, der Aldi-Markt wurde an den Standort Rewe verlagert und erweitert.

5.3 Wettbewerb Teilbereich Stadt Oldenburg

Ein Teilbereich der Nachbarkommune Oldenburg fällt in das Einzugsgebiet des erweiterten Lebensmittelmarktes in Wahnbek. Es handelt sich dabei um einen Teilbereich des Oldenburger Stadtteils Etzhorn. Hier ist kein untersuchungsrelevantes Angebot ansässig.

Daneben wurde ein weiterer Teilbereich Oldenburgs in das ergänzende Untersuchungsgebiet aufgenommen. In ihm ist der zentrale Versorgungsbereich ZV Ofenerdiek (Stadtteil Ofenerdiek) situiert. Hauptwettbewerber ist hier ein Edeka-Verbrauchermarkt. Vor dem Hintergrund verkehrlicher, siedlungsstruktureller und wettbewerbsseitiger Gegebenheiten ist nur von einer sehr moderaten Wettbewerbsbeziehung zum ZV Ofenerdiek auszugehen.

Abb. 10: Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Ofenerdiek, Oldenburg



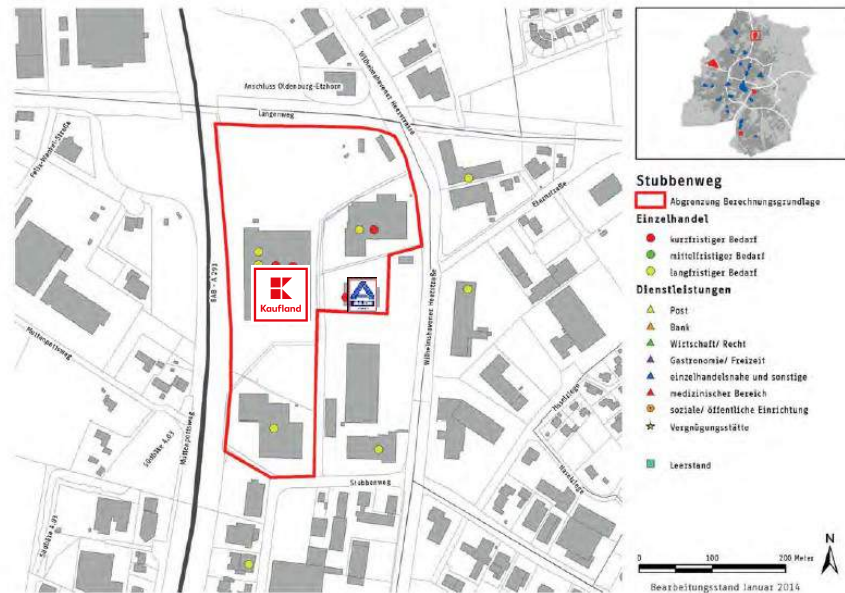
Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldo) – Fortschreibung
Dr. Donato Accocella, Stadt- und Regionalentwicklung

Bearbeitung: Insert Lebensmittelmarkt cima 2018

Anders stellt sich dies für das Fachmarktzentrum (FMZ) Stubbenweg in Etzhorn - mit u. a. Kaufland⁶ und Aldi - dar. Es ist als bedeutender Wettbewerbsstandort zu benennen.

⁶ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

Abb. 11: Standorte Lebensmittelmärkte – FMZ Stubbenweg, Oldenburg



Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) 2015 der Stadt Oldenburg (Oldb) – Fortschreibung
Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung

Bearbeitung: Inserts Lebensmittelmärkte cima 2021

In dem Teilbereich der Gemeinde Ovelgönne, der zum ergänzenden Untersuchungsgebiet zählt, befindet sich kein untersuchungsrelevantes Angebot.

5.5 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Wiefelstede

Ein Teilbereich der Gemeinde Wiefelstede, Metjendorf, zählt zum ergänzenden Untersuchungsgebiet. In ihm ist der zentrale Versorgungsbereich ZV Metjendorf situiert.

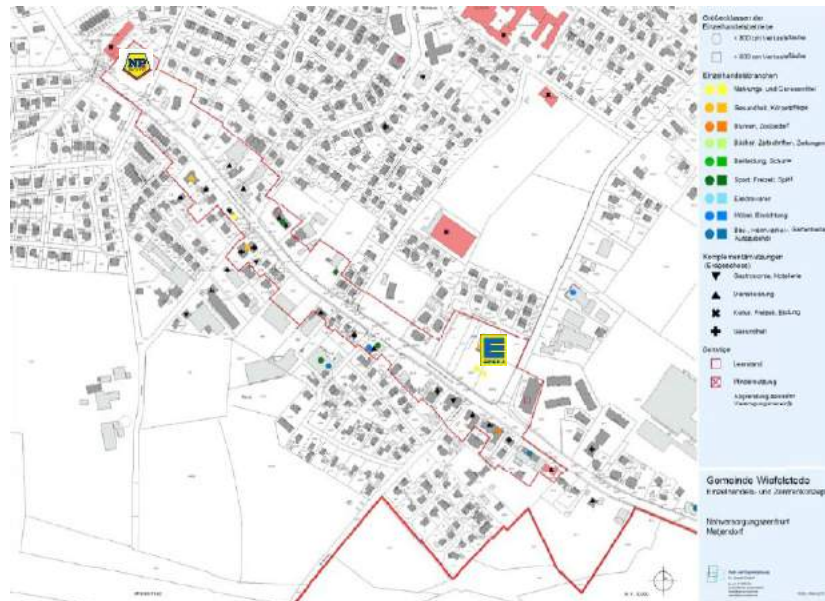
Bis auf einen kleinen Anbieter agiert der gesamte untersuchungsrelevante Besatz im ZV Metjendorf, sodass im Folgenden dieser kleine Anbieter rechnerisch zusammen mit dem Angebot im ZV Metjendorf betrachtet wird. Hauptwettbewerber im ZV sind ein Edeka-Markt und nachrangig ein NP-Markt.

Auch hier gilt: Vor dem Hintergrund verkehrlicher, siedlungsstruktureller und wettbewerbsseitiger Gegebenheiten ist nur von einer sehr moderaten Wettbewerbsbeziehung zum ZV Metjendorf auszugehen.

5.4 Wettbewerb Teilbereich Gemeinde Ovelgönne

In dem Teilbereich der Gemeinde Ovelgönne, der in das Einzugsgebiet des Untersuchungsvorhabens, fällt agiert nur in Großenmeer ein untersuchungsrelevantes Angebot. Es wird v. a. durch den Dorfladen Großenmeer gestellt.

Abb. 12: Standorte Lebensmittelmärkte - ZV Metjendorf, Wiefelstede



Gegenüber allen weiteren betrachteten Lagebereichen/Standorten liegt im Vergleich nur eine moderate bis sehr geringe Wettbewerbsverflechtung vor.

Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Wiefelstede 2014; Datengrundlage: Einzelhandelsbestandshebung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im Mai/Juni 2015; Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015

5.6 Fazit Wettbewerbssituation

Das Planvorhaben am Standort Schulstraße setzt sich bezogen auf das Rasterer Angebot aus marktanalytischer Perspektive an erster Stelle wettbewerbsseitig mit dem Standort Oldenburger Straße (Lidl, Rewe) auseinander. Mit erkennbar geringerer Wettbewerbsintensität gefolgt vom Standort des FMZ Raiffeisenstraße (u.a. Rewe, Aldi).

Neben dem Standort Oldenburger Straße in Rastede besteht mit dem FMZ Stubbenweg (u.a. Kaufland⁷, Aldi) die höchste Wettbewerbsverflechtung.

⁷ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

6 Umsatzschätzung des Planvorhabens

Unter Einbeziehung aktueller Branchen- und Betriebstypenleistungskennzahlen und gängiger - branchen- und betriebstypenspezifischer - Sortimentsstrukturierungen sowie unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Wettbewerbs- und Nachfragesituation ermittelt die cima folgende Umsatzschätzung für das Planvorhaben. Dabei wird die Gesamtattraktivität des erweiterten und modernisierten Objektes berücksichtigt (vgl. Abb. 18).

NP Markt - Ausgangssituation:

- VKF: 825 qm
- Umsatz: rd. 3,24 Mio. € brutto p.a.

Backwarenkonzessionär – Ausgangssituation:

- VKF: 35 qm
- Umsatz: rd. 0,30 Mio. € brutto p.a.

Edeka - nach Verkaufsflächenerweiterung:

- VKF: 1.300 qm
- Umsatz: rd. 5,37 Mio. € brutto p.a.

Backwarenkonzessionär – nach Erweiterung:

- VKF: 85 qm (inkl. Sitz-/Cafébereich innen (ohne Sitzbereich außen, ohne nicht-kundenzugängliche Nebenflächen, ohne Kunden-WCs)
- Umsatz: rd. 0,36 Mio. € brutto p.a. ohne Gastronomieumsatz

Abb. 13: Umsatzschätzung vor und nach Erweiterung und Verlagerung – inkl. Konzessionäre

Derzeit	
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. € p.a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	3,37
Lebensmittel, Reformwaren (<i>inkl. Backwarenkonzessionär</i>)	3,09
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,24
Zeitschriften, Schnittblumen	0,04
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,17
Gesamt	3,54
Prognosesituation	
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. € p.a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	5,44
Lebensmittel, Reformwaren (<i>inkl. Backwarenkonzessionär</i>)	5,07
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,32
Zeitschriften, Schnittblumen	0,05
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,29
Gesamt	5,73

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Der Schätzzumsatz von insgesamt rd. 5,73 Mio. € p.a. (brutto) für den verlagerten und erweiterten Lebensmittelmarkt inklusive des Backwarenkonzessionärs speist sich ganz maßgeblich aus Umsatz mit Waren des vorhabenbezogenen periodischen Bedarfs (Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zeitschriften und Schnittblumen).

Davon entfallen auf das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren rd. 5,07 Mio. € p.a.

Der Umsatz mit Waren des aperiodischen Bedarfs in Höhe von rd. 0,29 Mio. € p.a. speist sich aus einer Vielzahl von Randsortimenten (Wäsche, Schreibwaren, Bücher, Haushaltswaren, Elektroartikel etc.).

Im Hinblick auf die Auslösung von Umsatzumverlagerungen gegenüber dem Wettbewerb sind nur die durch die Verlagerung- und Erweiterung ausgelösten Umsatzdifferenzen/-zuwächse von Belang, da das Objekt nur marginal verlagert und deshalb zu erwarten ist, dass bisherige Kunden-schaft und Umsätze vollständig mitgenommen werden können. Als Lebensmittelvollsortimenter vertreibt Edeka ebenfalls auch discountorientierte Produkte.

Bezüglich des Umsatzzuwachses bietet sich folgendes Bild:

Abb. 14: Differenz Umsatzsituation - inkl. Konzessionäre (ohne Gastronomieumsätze)

Differenz	
CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. € p.a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	2,07
Lebensmittel, Reformwaren <i>(inkl. Konzessionäre)</i>	1,97
Drogerie- und Parfümeriewaren	0,09
Zeitschriften, Schnittblumen	0,02
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,11
Gesamt	2,19

Quelle: cima 2021

Auf das quantitativ-wirkungsanalytisch untersuchte Sortiment Lebensmittel und Reformwaren entfallen Umsatzzuwächse von rd. 1,97 Mio. € p. a. Der Umsatzzuwachs bei den übrigen Randsortimenten beträgt – verteilt auf diverse Sortimente – geringe 0,22 Mio. € p. a. Die hierdurch ausgelösten Umsatzumverlagerungen werden überschlägig-qualitativ beurteilt.

7 Ökonomische Wirkungsprognose

7.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁸ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁹

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.¹⁰

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{11 12}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹³

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁴

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁵ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

¹⁰ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mülheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

¹¹ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

¹² OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹³ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁴ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

¹⁵ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁶

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für das Prüfvorhaben der Erweiterung und marginalen Verlagerung des Wahnbeker Lebensmittelmarktes (inkl. Konzessionäre) in der Schulstraße. Je nach Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

7.2 Unterschied zwischen Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquote

Die **Umsatzherkunft** stellt dar, wie sich der Planvorhabenumsatz hinsichtlich der vom Wettbewerb zum Planvorhaben umverteilten absoluten „Umsatzstücke“ zusammensetzt. So wird bspw. von Wettbewerbsstandort X 1 Mio. € zum Vorhaben umverlagert. Bei einem Zielumsatz von 10 Mio. € p.a. für das Planvorhaben würde damit bezüglich der Umsatzherkunft 10 % durch die Umsatzumverlagerung vom Standort X zum Planvorhaben erklärt werden.

Die Höhe der **Umverteilungsquote** für den Standort X – sie ist relevant, um das Ausmaß der Beeinträchtigung des Standortes X durch das Vorhaben einzuschätzen – ist aber nicht deckungsgleich mit diesen 10 % Umsatzherkunft. Die Umverteilungsquote ermittelt sich rechnerisch wie folgt: (Umverlagerungsumsatz vom Standort X in Mio. € p. a. / Ausgangsumsatz Standort X) * 100. Bei einem Ausgangsumsatz für die Lage X von bspw. 100 Mio. ermittelt sich eine Umverteilungsquote von 1 %, bei einem Ausgangsumsatz von bspw. 20 Mio. eine Umverteilungsquote von 5 %.

¹⁶ Vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

7.3 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungseffekte

7.3.1 Umsatzherkunft – Lebensmittel und Reformwaren

Auftragungsgemäß quantitativ-wirkungsanalytisch geprüft wird der Schätzumsatz (hier der Umsatzzuwachs, da nur er Umsatzumverlagerungen auslöst) in dem vorhabenprägenden Sortiment **Lebensmittel und Reformwaren**.

Das Vorhaben wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes (= Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und negative städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe (Nah-)Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff¹⁷ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten (inkl. der Einbeziehung relevanter Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebietes) ein.

Mit rd. 35% stammt der größte Anteil des quantitativ geprüften Vorhabenumsatzes aus Umverteilung gegenüber den Anbietern im außerhalb des Einzugsgebietes gelegenen Teilbereich des grundzentralen

Kongruenzraums des MZ Rastede. Hauptanbieter sind hier Lidl und Rewe an der Oldenburger Straße.

Rund 34 % der Umsatzherkunft entfallen auf das Angebot im FMZ Stubbenweg (u.a. Kaufland¹⁸ und Aldi) im Oldenburger Stadtteil Etzhorn.

Mit deutlichem Abstand folgt an dritter Stelle als „Umsatzgenerierungsquelle“ für das Vorhaben der Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (u.a. Rewe, Aldi) mit einem diesbezüglichen Wert von rd. 10 %.

Alle weiteren untersuchten Lagebereiche fallen demgegenüber weit ab – dies betrifft auch den ZV Innenstadt Rastede (rd. 3 %), den ZV Metjendorf/Gemeinde Wiefelstede (rd. 3 %) und den ZV Ofenerdiek/Oldenburg (rd. 5 %).

Bezogen auf die Gemeinde Rastede insgesamt resultiert rund 50 % der Umsatzherkunft durch Umsatzumverlagerung des Planvorhabens hierher.

Mit rd. 42 % kommt dem in die Untersuchung einbezogenen Teilbereich der Stadt Oldenburg die nächstbedeutende Rolle zu.

Rd. 3 % der Umsatzherkunft generiert sich aus diffuser Umsatzverlagerung (= Umsatzumverlagerung von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes¹⁹, die quantitativ nicht erfasst sind).

wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

¹⁸ vormals geführt durch den Anbieter real,-, Umfirmierung im Februar 2021

¹⁹ Untersuchungsgebiet = Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet.

¹⁷ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die CIMA interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet

Abb. 15: Umsatzherkunft des Planvorhabens (Umsatzzuwachs) – Lebensmittel- und Reformwaren

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ...	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Anteil an Vorhaben- umsatz in %
In EZG: Rest ZV Wahnbek (a)	***	<1%
In EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (Neusüdende I und II, Loy, Barghorn) (b)	***	1%
In EZG: Teilbereich Rastede (a + b) ohne Bestandsobjekt NP inkl. Konzessionäre NP	***	1%
In EZG: OT Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne	***	3%
Einzugsgebiet gesamt	0,08	4%
Außerhalb EZG: ZV Innenstadt (c)	0,06	3%
Außerhalb EZG: Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (d)	0,20	10%
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (e)	0,69	35%
Außerhalb EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (c + d + e)	0,95	48%
Tlws. innerhalb, tlws. außerhalb EZG : grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede ges. (b + c + d + e)	0,97	49%
Außerhalb EZG: ZV Hahn-Lehmden (f)	***	<1%
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden (g)	***	<1%
Außerhalb EZG: grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden ges. (f + g)	***	<1%
Außerhalb EZG: Teilbereich Rastede (c + d + e + f + g)	0,96	49%
Gemeinde Rastede gesamt - tlws. in, tlws. außerhalb EZG) (a + b + c + d + e + f + g)	0,99	50%
Außerhalb EZG: ZV Ofenerdiek	0,10	5%
Außerhalb EZG: FMZ Stubbenweg	0,67	34%
Außerhalb EZG: restlicher Teilber. Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet	0,06	3%
Außerhalb EZG: Teilbereich Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet gesamt	0,83	42%
Außerhalb EZG: OT Metjendorf, Gemeinde Wiefelstede (= ZV Metjendorf)*	***	3%
Ergänzendes Untersuchungsgebiet gesamt	1,84	93%
Untersuchungsgebiet gesamt	1,91	97%
diffusen Umsatzverlagerungen	0,06	3%
Gesamtsumme	1,97	100%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021, Rundungsdifferenzen möglich, *plus ein Anbieter außerhalb des ZV, *** unterhalb der Nachweisgrenze

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

7.3.2 Umsatzumverteilungsquoten -- Lebensmittel u. Reformwaren

Bei der Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der durch den Umsatzzuwachs ausgelösten Umsatzumverlagerungen und der hiermit verknüpften Umsatzumverteilungsquoten gehen wir von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser stellt die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen dar.

Es ermitteln sich sehr geringe Umverteilungsquoten von max. 5,3 % nach untersuchten Lagebereichen.

Damit können durch das Planvorhaben ausgelöste strukturschädigende Wirkungen eindeutig ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der cima resultieren im Ergebnis keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO.

Abb. 16: Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel- u. Reformwaren (Umsatzzuwachs)

	Umsatz aktuell in Mio. € p.a.	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umver- teilungs- quote in %
In EZG: Rest ZV Wahnbek (a)	0,2	***	***
In EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (Neusüdende I und II, Loy, Barghorn) (b)	0,4	***	***
In EZG: Teilbereich Rastede (a + b) ohne Bestandsobjekt NP inkl. Konzessionäre NP	0,6	***	***
In EZG: OT Großenmeer, Gemeinde Ovelgönne	1,8	***	***
Einzugsgebiet gesamt	2,4	0,08	3,2%
Außerhalb EZG: ZV Innenstadt (c)	7,3	0,06	0,8%
Außerhalb EZG: Fachmarktstandort Raiffeisenstraße (d)	13,5	0,20	1,5%
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (e)	13,1	0,69	5,3%
Außerhalb EZG: Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede (c + d + e)	33,9	0,95	2,8%
Tlws. innerhalb, tlws. außerhalb EZG : grundzentraler Kongruenzraum MZ Rastede ges. (b + c + d + e)	34,3	0,97	2,8%
Außerhalb EZG: ZV Hahn-Lehmden (f)	2,1	***	***
Außerhalb EZG: Rest grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden (g)	1,9	***	***
Außerhalb EZG: grundzentraler Kongruenzraum GZ Hahn-Lehmden ges. (f + g)	4,0	***	***
Außerhalb EZG: Teilbereich Rastede (c + d + e + f + g)	37,9	0,96	2,5%
Gemeinde Rastede gesamt - tlws. in, tlws. außerhalb EZG) (a + b + c + d + e + f + g)	38,5	0,99	2,6%
Außerhalb EZG: ZV Ofenerdiek	9,2	0,10	1,1%
Außerhalb EZG: FMZ Stubbenweg	21,2	0,67	3,2%
Außerhalb EZG: restlicher Teilber. Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet	9,6	0,06	0,6%
Außerhalb EZG: Teilbereich Stadt Oldenburg in ergänzendem Untersuchungsgebiet gesamt	40,0	0,83	2,1%
Außerhalb EZG: OT Metjendorf, Gemeinde Wiefelstede (= ZV Metjendorf)*	8,3	***	***
Ergänzendes Untersuchungsgebiet gesamt	86,2	1,84	2,1%
Untersuchungsgebiet gesamt	88,6	1,91	2,2%
<i>diffusen Umsatzverlagerungen</i>		<i>0,06</i>	
Gesamtsumme		1,97	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2021, Rundungsdifferenzen möglich, *plus ein Anbieter außerhalb des ZV, *** unterhalb der Nachweisgrenze

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

7.3.3 Qualitativ-überschlägige Beurteilung der Randsortimente

Das Vorhaben realisiert mit einer Vielzahl Randsortimenten (Drogerie- und Parfümeriewaren, Wäsche, Schreibwaren etc.) modellhaft einen Umsatzzuwachs von rd. 0,21 Mio. € p. a.

Plausibler Weise gehen von Einzelumsätzen (Zuwächse) nach Warengruppen < 0,1 Mio. € p. a. keine zentrenchädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Die Umsatzumverlagerung findet daneben vorrangig gegenüber dem Angebot in den konkurrierenden Lebensmittelmärkten statt.

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

7.4 Fazit Wirkungsanalyse

Aus Sicht der cima resultieren im Ergebnis keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß § 11 (3) BauNVO aus dem untersuchten Planvorhaben. Es ist weder von einer substantiellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen.

8 Einordnung in die Aussagen der kommunalen Rasteder Einzelhandelsplanung sowie des REHK LK Ammerland

8.1 Einordnung in die Aussagen des Einzelhandelskonzepts Rastede

Aussagen zum Standort gemäß Teilaktualisierung EHK Rastede, Stand 11/2015

Der Bestands- wie auch der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wahnbek.

Bezüglich der Entwicklungsoptionen für die Nahversorgungszentren Wahnbek wie Hahn-Lehmden ist im aktualisierten Einzelhandelskonzept Folgendes festgehalten:

„Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln. Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren, Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.“ (ebd. S. 39)

Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des aktualisierten EHK Rastede. Es ist verträglich und dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek.

8.2 Einordnung in die Zielsetzungen des REHK LK Ammerland

Vorhabenrelevante Aussagen REHK Landkreis Ammerland (2010):

- Das REHK für den LK Ammerland bemisst den (Nah-)Versorgungsgrad an der Lebensmittelmarkt-Verkaufsfläche pro Einwohner in den jeweiligen „Teilörtlichen Verflechtungsbereichen“ der Grundzentren (von der cima hier als grundzentrale Kongruenzräume laut Raumordnung/Regionalplanung aufgefasst).
Im Gebiet der Stadt Rastede sind drei grundzentrale Sitze ausgewiesen: im Kernort Rastede (hier auch Sitz der mittelzentralen Funktion), in Wahnbek und in Hahn-Lehmden.
- Dabei werden als Minimal- (= minimale Sicherung Grundversorgung) und Maximal-Ausstattungs-werte (= Grenzwert zur Verhinderung von überörtlichen Effekten) 0,3 qm VKF / Ew. bzw. 0,5 qm / Ew. benannt.
- Ab einem Versorgungsgrad von ca. > 0,40 qm VKF Lebensmittelmärkte / Ew. soll gemäß REHK nur ein Erhalt der Versorgungsstrukturen erfolgen.
- Auf Basis des Besatzes an Lebensmittelmärkten, wie er in das REHK eingegangen ist, werden für den Versorgungsraum des GZ Wahnbek mit einem Ausstattungswert von deutlich < 0,30 qm/Ew. Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufgezeigt (vgl. ebd., S. 59f.)

- Gemäß REHK sollen Lebensmittelmärkte nur in „1. städtebaulich integrierte(n) Lagen/ zentrale(n) Versorgungsbereiche(n) und Nahversorgungsbereiche(n), 2. Standorten mit funktionsräumlicher Anbindung an städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche“ (S. 56) angesiedelt werden.

Durch das Vorhaben würde sich die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Wahnbek bezogen auf den Besatz an Lebensmittelmärkten auf gut 0,35 qm (Edeka inkl. Bäckereikonzessionär) erhöhen. Dieser Wert rangiert damit weiterhin deutlich unter der Schwelle von 0.50 qm/Ew., ab dem lt. REHK ggf. negative überörtliche Effekte resultieren.

Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wahnbek.

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Kriterien des REHK für den Landkreis Ammerland.

9 Raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen

Die raumordnerische Prüfung gem. LROP Niedersachsen (2017) stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des faktischen zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Wahnbek in einer siedlungsstrukturell voll integrierten Lage.

Das Konzentrationsgebot wird hiermit eingehalten.

Kongruenzgebot (Ziel der Raumordnung) lt. LROP Niedersachsen 2017 – Ziffer 2.3, Absatz 03

„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). (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 1)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 6)

Die untere Übersicht zeigt auf, dass das Planvorhaben am Standort Schulstraße in Rastede-Wahnbek dem Kongruenzgebot entspricht.

Als einziger Nahversorgungsstandort in Wahnbek besitzt das Planvorhaben die Möglichkeit, rd. 45 % des örtlichen Nachfragepotenzials im Sortiment Lebensmittel, Reformwaren zu binden. Damit generieren sich unter Berücksichtigung des Worst-Case-Ansatzes rund 76 % der sortimentsbezogenen Umsätze aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek.

Auch in den sonstigen Randsortimenten und für das Vorhaben in seiner Gesamtheit generieren sich die sortimentsbezogenen Umsätze zu deutlich mehr als 70 % aus Bindung von Nachfrage aus dem grundzentralen Kongruenzraum des Grundzentrums Wahnbek.

Das Kongruenzgebot wird hiermit eingehalten.

Abb. 17: Umsatzherkunft des Planvorhabengesamtumsatzes aus Nachfragebindung

Umsatzherkunft aus Nachfragebindung: Planvorhaben Erweiterung und geringfügige Verlagerung Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckereikonzessionär) in Rastede-Wahnbek, Schulstraße																		
Untersuchungsrelevante Sortimente	Grundzentraler Kongruenzraum GZ Wahnbek gesamt in EZG (1)				Teilbereich grundzentraler Kongruenzraum MZ/GZ Rastede in EZG (2)				Jeweils Teilbereiche Stadt Oldenburg sowie Gemeinde Ovelgönne in EZG				Umsatz aus Bindung im Einzugsgebiet		Umsatz aus externen Zuflüssen		Umsatz gesamt	
	Nachfrage in Mio. € p.a.	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Nachfrage in Mio. € p.a.	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Nachfrage in Mio. € p.a.	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil	Umsatz in Mio. € p.a.	Umsatzanteil
Lebensmittel, Reformwaren	8,6	45%	3,85	76%	3,9	12%	0,47	9%	7,4	8%	0,61	12%	4,93	97%	0,13	3%	5,07	100%
Drogerie- und Parfümeriewaren	1,3	20%	0,25	77%	0,6	5%	0,03	9%	1,1	4%	0,04	12%	0,32	98%	0,01	2%	0,32	100%
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	12%	0,04	77%	0,2	3%	0,00	10%	0,3	2%	0,01	12%	0,05	98%	0,00	2%	0,05	100%
Aperiodischer Bedarf gesamt (Randsortimente)	10,8	2%	0,22	76%	5,0	<1%	0,03	9%	9,4	<1%	0,03	12%	0,28	98%	0,01	2%	0,29	100%
Gesamt	20,9	21%	4,36	76%	9,6	6%	0,53	9%	18,2	4%	0,69	12%	5,58	97%	0,15	3%	5,73	100%

Quelle: cima 2021, Rundungsdifferenzen möglich

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personenverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

Der Vorhabenstandort ist gemäß aktualisiertem EHK Rastede (11/2015) im zentralen Versorgungsbereich ZV Wahnbek situiert.

Im Rasteder Vergleich liegt für den Standort eine gute ÖPNV-Anbindung vor.

Das Integrationsgebot wird hiermit erfüllt.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der vorgesehenen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Beeinträchtungsverbot

„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.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Das untersuchte Vorhaben am Standort Schulstraße in Wahnbek entspricht dem Beeinträchtungsverbot (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap 7.3 und 7.4.)

10 Zusammenfassung, Fazit

Der **Makrostandort** Rastede als Mittelzentrum wie auch das Grundzentrum Wahnbek mit seiner grundzentralen Funktion im Bereich Nahversorgung sind hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/ Ausweisung grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten, sofern deren Verträglichkeit gegeben ist.

Das **Planvorhaben** beinhaltet eine marginale Verlagerung des Wahnbeker NP Lebensmittelmarktes inkl. seines Backwarenkonzessionärs. Der NP Markt (Lebensmitteldiscountmarkt) wird dabei auf das Konzept Edeka-Markt (Lebensmittelvollsortiment) umgestellt.

Die Modernisierung umfasst damit saldiert ein Verkaufsflächenzuwachs von 525 qm. Sie dient der Anpassung an heutige Kundenansprüche und damit einer langfristig zukunftsfähigen Aufstellung des einzigen Lebensmittelstandortes in Wahnbek.

Es handelt sich um einen sehr gut geeigneten **Mikrostandort** innerhalb des Nahversorgungszentrums ZV Wahnbek, der sich daneben im Rasteder Vergleich durch eine gute ÖPNV-Anbindung auszeichnet.

Bezüglich der Entwicklungsoptionen für die Nahversorgungszentren Wahnbek wie Hahn-Lehmden ist im aktualisierten Einzelhandelskonzept Folgendes festgehalten:

„Um die wohnortnahe Versorgung der Rasteder Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfsbereiches auch mittel- bis langfristig sicherzustellen, reicht es aus Gutachtersicht nicht aus, die Nahversorgungszentren lediglich in ihrem Bestand zu schützen. Um den sich geänderten und gewachsenen Ansprüchen an Einkaufsorte gerecht zu werden, sollte diesen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich die Möglichkeit gegeben werden, sich weiterzuentwickeln. Ziel sollte die Etablierung tragfähiger Nahversorgungsstrukturen sowie eine ergänzende Grundversorgung im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sein. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen somit auf den Warengruppen des periodischen Bedarfs (Lebensmittel/ Reformwaren,

Parfümerie- und Drogeriewaren, Blumen/ Zeitschriften). Dafür kann auch die Ansiedlung großflächiger Anbieter mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche sinnvoll sein, wobei jedoch der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente stets begrenzt werden sollte.“ (ebd. S. 39)

Das Vorhaben entspricht hiermit den Zielsetzungen des aktualisierten EHK Rastede. Es dient maßgeblich einer verbesserten, zukunftsfähigen Nahversorgung in Wahnbek und in dessen grundzentralem Kongruenzraum.

Das **Einzugsgebiet** umfasst insgesamt rd. 9.230 Einwohner, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform gegeben ist. Hierbei ist anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt.

Wettbewerb: Das Planvorhaben setzt sich bezogen auf das Rasteder Angebot aus marktanalytischer Perspektive an erster Stelle wettbewerbsseitig mit dem Standort Oldenburger Straße (Lidl, Rewe) auseinander. Mit erkennbar geringerer Wettbewerbsintensität gefolgt vom Standort des FMZ Raiffeisenstraße (u.a. Rewe, Aldi).

Neben dem Standort Oldenburger Straße in Rastede besteht v.a. mit dem FMZ Stubbenweg (u.a. Kaufland, Aldi) die höchste Wettbewerbsverflechtung.

Gegenüber allen weiteren betrachteten Lagebereichen/Standorten – innerhalb Rastedes wie auch im Umland – liegt im Vergleich nur eine moderate bis sehr geringe Wettbewerbsverflechtung vor.

Kernergebnisse Wirkungsanalyse:

Aus Sicht der cima resultieren im Ergebnis hinsichtlich des untersuchten Planvorhabens keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß den Kriterien des § 11 (3) BauNVO. Es ist weder von einer substantiellen Schädigung zentraler Versorgungsbereiche noch einer maßgeblichen Störung der wohnortbezogenen Nahversorgung auszugehen.

Einordnung in die Aussagen und Kriterien gemäß REHK Landkreis Ammerland:

Vorhabenrelevante Aussagen REHK Landkreis Ammerland (2010):

- Das REHK für den LK Ammerland bemisst den (Nah-) Versorgungsgrad an der Lebensmittelmarkt-Verkaufsfläche pro Einwohner in den jeweiligen „Teilörtlichen Verflechtungsbereichen“ der Grundzentren (von der cima hier als grundzentrale Kongruenzräume laut Raumordnung/Regionalplanung aufgefasst).
Im Gebiet der Stadt Rastede sind drei grundzentrale Sitze ausgewiesen: im Kernort Rastede (hier auch Sitz der mittelzentralen Funktion), in Wahnbek und in Hahn-Lehmden.
- Dabei werden als Minimal- (= minimale Sicherung Grundversorgung) und Maximal-Ausstattungs- (= Grenzwert zur Verhinderung von überörtlichen Effekten) 0,3 qm VKF / Ew. bzw. 0,5 qm / Ew. benannt.
- Ab einem Versorgungsgrad von ca. > 0,40 qm VKF Lebensmittelmärkte / Ew. soll gemäß REHK nur ein Erhalt der Versorgungsstrukturen erfolgen.
- Auf Basis des Besatzes an Lebensmittelmärkten, wie er in das REHK eingegangen ist, werden für den Versorgungsraum des GZ Wahnbek mit einem Ausstattungswert von deutlich < 0,30 qm/Ew. Entwicklungsperspektiven für die Nahversorgung aufgezeigt (vgl. ebd., S. 59f.)
- Gemäß REHK sollen Lebensmittelmärkte nur in „1. städtebaulich integrierte(n) Lagen/ zentrale(n) Versorgungsbereiche(n) und Nahversorgungsbereiche(n), 2. Standorten mit funktionsräumlicher Anbindung an städtebaulich integrierte Lagen/ zentrale Versorgungsbereiche“ (S. 56) angesiedelt werden.

Durch das Vorhaben würde sich die derzeitige Verkaufsflächenausstattung im grundzentralen Kongruenzraum des GZ Wahnbek bezogen auf den Besatz an Lebensmittelmärkten auf gut 0,35 qm (Edeka inkl. Bäckereikonzessionär) erhöhen. Dieser Wert rangiert damit weiterhin deutlich unter der

Schwelle von 0.50 qm/Ew., ab dem lt. REHK ggf. negative überörtliche Effekte resultieren.

Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Wahnbek.

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Kriterien des REHK für den Landkreis Ammerland.

Raumordnerische Einordnung gemäß LROP Niedersachsen 2017

Das Vorhaben entspricht dem Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot.

Das Vorhaben ist wirkungsanalytisch gemäß Kriterien des § 11 (3) BauNVO als verträglich zu bewerten und entspricht damit auch dem Beeinträchtigungsverbot laut Raumordnung (LROP Niedersachsen 2017). Des Weiteren erfüllt es das Konzentrations-, Kongruenz-, Integrations- und Abstimmungsgebot gemäß LROP.

Daneben ist es konform mit den Zielsetzungen und Standortanforderungen des aktualisierten Einzelhandelskonzepts Rastede (11/2015) sowie den Zielen und Kriterien des REHK Ammerland 2010.

Es bietet die Chance für eine maßgeblich verbesserte, zukunftsfähige, Aufstellung der Nahversorgung im Grundzentrum Wahnbek.

Die cima empfiehlt die Umsetzung des Planvorhabens am Standort Schulstraße in Rastede-Wahnbek.

11 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Datenbasis Verkaufsflächen:

Für Rastede sowie die in das Einzugsgebiet und das ergänzende Untersuchungsgebiet fallenden Teilbereiche der Gemeinden Ovelgönne und Rastede liegen Daten der cima zum Stand 5/2017 vor (Lebensmittel und Reformwaren).

Für den Oldenburger Teilbereich (im EZG, im ergänzenden Untersuchungsgebiet) wird auf cima-Besatzdaten zum Stand 3/2016 zurückgegriffen (Lebensmittel- und Reformwaren).

Für den Teilbereich der Gemeinde Wiefelstede, der in das ergänzende Untersuchungsgebiet fällt, bezieht sich die cima auf Daten, die im Dezember 2014 durch die cima erhoben, sowie hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen der Lebensmittelmärkte gemäß Informationen (2/2016) der Gemeinde Wiefelstede im Detail geringfügig modifiziert wurden. (Lebensmittel- und Reformwaren).

Für die Ableitung der Umsatzleistung wurden branchenübliche, aktuelle, Kennwerte zugrunde gelegt, die vor dem Hintergrund der lokalen/ regionalen Nachfrage- und Wettbewerbssituation von der cima angepasst wurden.

Abb. 18: Die 32 cima-Sortimente

Lebensmittel	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Reformwaren	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen

Quelle: cima 2021

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahlen
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischem Warenkorb)
 - Periodischer Bedarf: 3.183 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.707 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.890 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)



Ermittlung von Geräuschen, Modul Immissionsschutz

**Schallimmissionsprognose im Rahmen der geplanten
Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B
„Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede**

Projekt Nr.: 20210061

**Messstelle bekannt gegeben
nach § 29b BImSchG**

Auftraggeber:

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27
26180 Rastede

Auftragnehmer:

technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH
Apenrader Straße 11
27580 Bremerhaven

Tel.: 0471 187-0

Internet: www.tedgmbh.de

Fax: 0471 187-29

E-Mail: info@tedgmbh.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ilka Tiencken
Dipl.-Ing. Daniel Haferkamp

Bremerhaven, 19. Mai 2021

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten Bericht und 8 Seiten Anhang. Es darf nur in seiner Gesamtheit verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder auszugsweise Veröffentlichung bedarf einer vorherigen schriftlichen Genehmigung der ted GmbH.

Inhaltsangabe

I. Bericht

	Seite
1 Aufgabenstellung	1
2 Örtliche Gegebenheiten	2
3 Vorhabensbeschreibung	3
4 Beurteilungsgrundlagen	7
4.1 Immissionsorte	7
4.2 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm	8
5 Berechnung der Schallimmissionen	10
5.1 Immissionsprognoseprogramm „Immi“	10
5.2 Ermittlung der Geräuschemissionen	11
6 Beurteilung	27
6.1 Beurteilung der Geräuschemissionen	27
6.2 Schallminderungsmaßnahmen	31
6.3 Beurteilung der Geräuschemissionen unter Berücksichtigung weiterer gewerblicher Nutzungen	36
7 Qualität der Prognose	38
8 Abschließende Bewertung	39
9 Zusammenfassung	40
10 Verwendete Gesetze, Normen, Richtlinien und Fachaufsätze	42

II. Anhang

- Anlage A1 - Planmaterial
- Anlage A2 - Lageplan mit Immissionsorten
- Anlage A3 - Berechnungsergebnisse

I. Bericht

1 Aufgabenstellung

Die ted GmbH wurde von der Gemeinde Rastede, Sophienstraße 27 in 26180 Rastede beauftragt, im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede /G7/ schalltechnische Berechnungen durchzuführen.

Im Rahmen der Änderung des B-Plans Nr. 63 B /G7/ soll für einen Teilbereich die bisherige Mischgebietsausweisung in die künftige Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel geändert werden.

Anhand der schalltechnischen Berechnungen sollen die durch die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes bedingten Geräuschemissionen im Geltungsbereich der angestrebten Änderung des B-Plans Nr. 63 B /G7/ ermittelt und beurteilt werden.

Sofern erforderlich, sollen Schallminderungsmaßnahmen für den Betrieb des Verbrauchermarktes erarbeitet werden.

2 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 B /G7/ liegt nördlich der Einmündung der Elbestraße in die Schulstraße in der Ortschaft Wahnbek der Gemeinde Rastede. Das folgende Luftbild zeigt die örtlichen Gegebenheiten und den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 B /G7/:



Abbildung 1 Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 63 B /G7/ sind aktuell ein Marktplatz, ein Discountmarkt der Handelskette NP, eine Bäckereifiliale, eine Bankfiliale sowie ein Sonderpostenmarkt angesiedelt. Westlich, nördlich und östlich der gewerblichen Nutzungen sind Wohnbebauungen vorhanden, die überwiegend in offener Bauweise ausgeführt sind. Weitere Gebäude mit Wohnnutzungen befinden sich südlich der Schulstraße. Einige dieser Gebäude werden im Erdgeschoss gewerblich und im oberen Geschoss zum Wohnen genutzt. Aktuell werden in den Gebäuden südlich der Schulstraße ein Kiosk, eine Pizzeria, ein Friseur, eine Fahrschule, ein Kosmetiksalon und eine Bankfiliale betrieben.

3 Vorhabensbeschreibung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 B /G7/ gliedert sich in einen nördlichen Abschnitt, in dem Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, und einen südlichen Abschnitt mit als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen. Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem B-Plan Nr. 63 B /G7/:

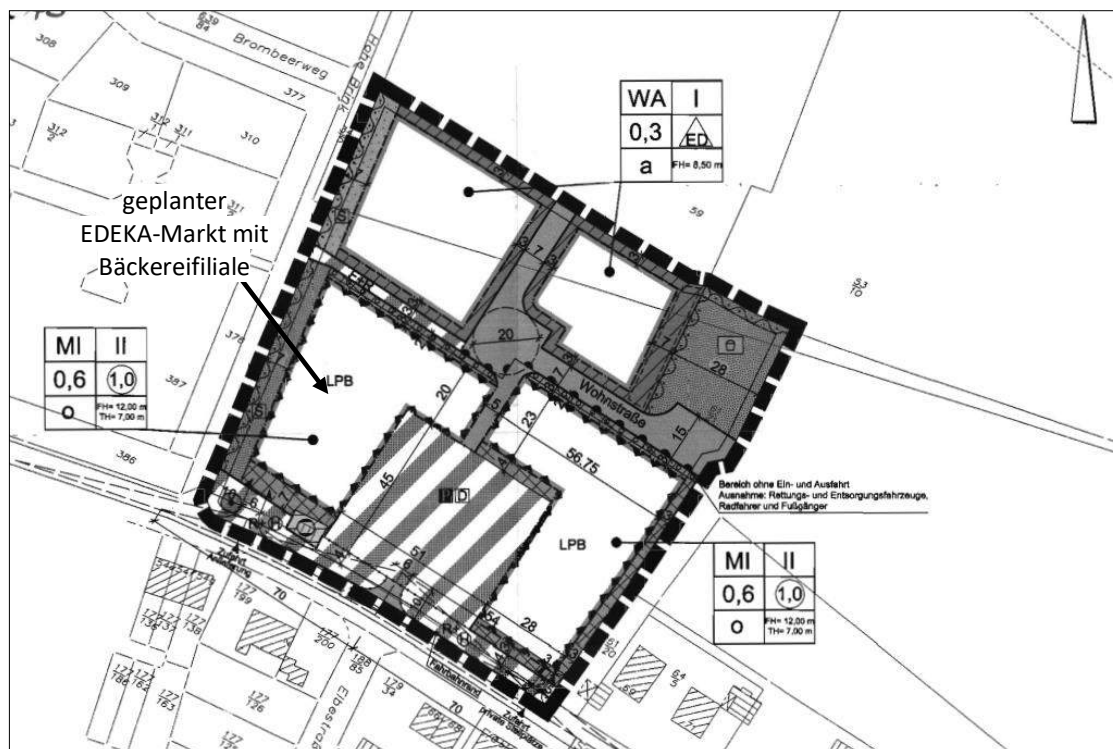


Abbildung 2 Auszug aus dem B-Plan Nr. 63 B /G7/

Es ist geplant auf der aktuell ungenutzten Fläche im Südwesten des Geltungsbereichs einen Verbrauchermarkt der Handelskette EDEKA mit Bäckereifiliale anzusiedeln. In diesem Rahmen soll die bisherige Mischgebietsausweisung in die künftige Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel geändert werden. Der vorhandene Discountmarkt der Handelskette NP soll geschlossen und im freiwerdenden Gebäude mischgebietsverträgliche Nutzungen angesiedelt werden.

Die folgende Abbildung zeigt den Bereich, in dem der EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale errichtet werden soll:

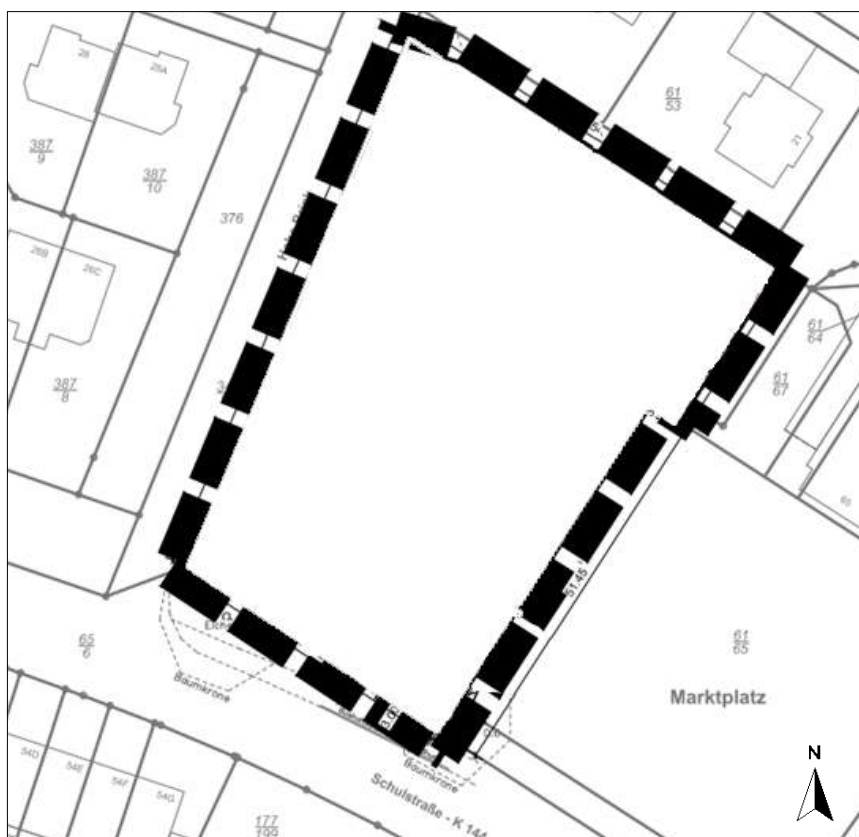


Abbildung 3 Lageplan mit Planbereich

Auf dem Grundstück ist der Betrieb eines Verbrauchermarktes der Handelskette EDEKA mit Bäckereifiliale geplant. Für Kunden und Mitarbeiter des EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale sowie die benachbarten gewerblichen Nutzungen sollen insgesamt 123 Pkw-Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes soll 1300 m² betragen. Neben dem Verkaufsraum sind Lager-, Technik- und Personalräume sowie die Bäckereifiliale mit Nebenräumen im Gebäude vorgesehen. Für den EDEKA-Markt und die Bäckereifiliale sind zukünftig folgende Öffnungszeiten geplant:

Gewerbeinheit	geplante Öffnungszeiten	
EDEKA-Markt	an Werktagen Mo - Sa	7 ⁰⁰ Uhr bis 21 ⁰⁰ Uhr
Bäckereifiliale	an Werktagen, Mo - Sa	6 ⁰⁰ Uhr bis 19 ⁰⁰ Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	7 ⁰⁰ Uhr bis 17 ⁰⁰ Uhr

Abbildung 4 geplante Öffnungszeiten

Während der Nachtzeit sollen der Verbrauchermarkt und die Bäckereifiliale nicht geöffnet sein.

Die folgende Abbildung zeigt die geplante Aufteilung des Grundstückes:

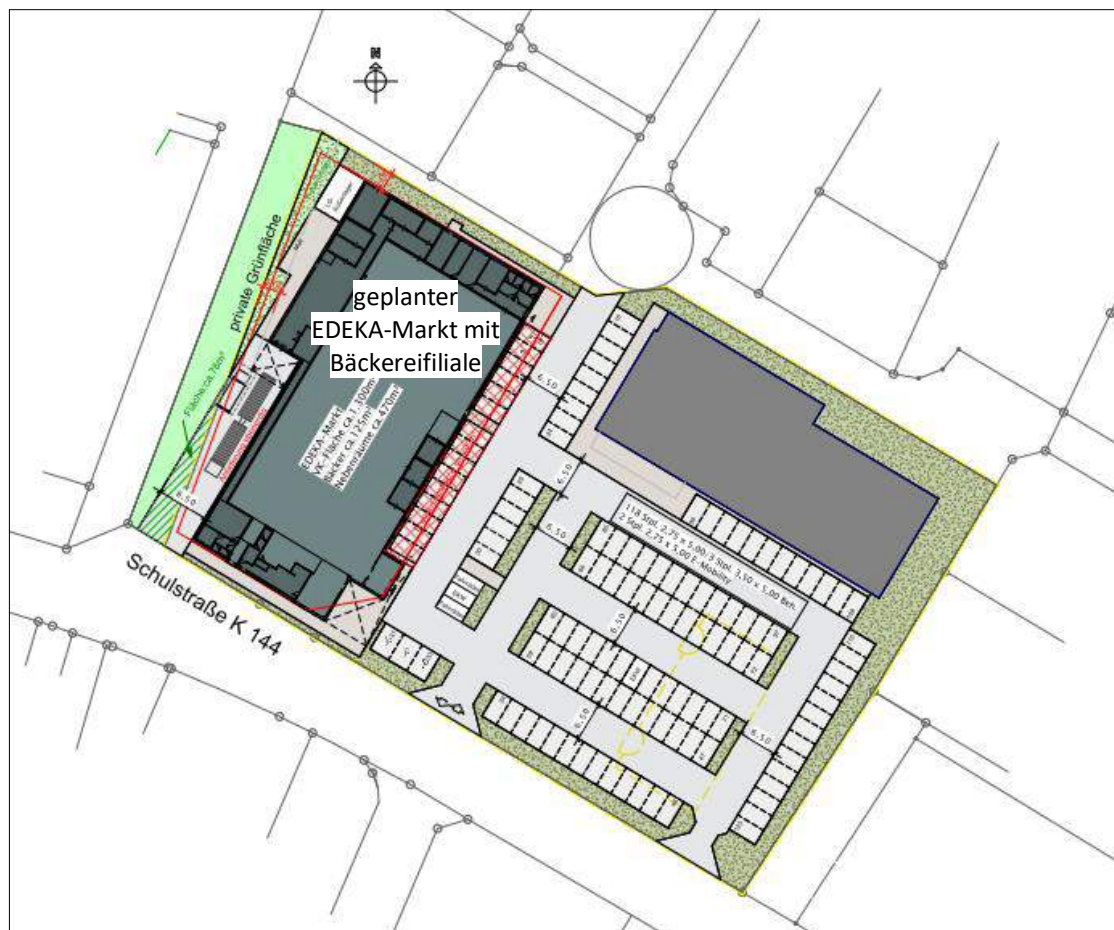


Abbildung 5 Lageplan mit vorgesehener Aufteilung des Grundstückes

Die Anlieferzone des EDEKA-Marktes ist an der Westseite des Gebäudes geplant. Im Rahmen von Anlieferungen der Bäckereifiliale sollen die Kfz im Bereich der Anlieferzone des EDEKA-Marktes abgestellt werden und die Waren mit Rollwagen zur Anliefertür der Bäckereifiliale, die sich in der Südwand des geplanten Gebäudes befindet, transportiert werden.

Kfz können den Parkplatz über zwei Zu- und Abfahrten an der Schulstraße im Süden des Betriebsgrundstücks erreichen. Die Anfahrt zur Lieferzone des EDEKA-Marktes soll über die Schulstraße erfolgen. Die Parkplatzoberfläche im Bereich der Fahrgassen ist aus Betonsteinpflaster geplant.

Entsprechend der Angaben des Betreibers können für einen Tag mit hohem Aufkommen werktags folgende Lieferverkehre für den EDEKA-Markt angenommen werden:

EDEKA-Markt		
Kfz	Anzahl der Anlieferungen	Zeitraum
Lkw	4	werktags zwischen 6 ⁰⁰ und 7 ⁰⁰ Uhr
Kleintransporter	1	
Lkw	4	werktags zwischen 7 ⁰⁰ und 20 ⁰⁰ Uhr
Kleintransporter	3	

Tabelle 1 Übersicht Lieferverkehre EDEKA-Markt

Gemäß Auskunft des Betreibers sollen die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden. An Sonn- und Feiertagen sollen am EDEKA-Markt keine Warenanlieferungen stattfinden.

Entsprechend der Auskunft des Betreibers sind werktags sowie an Sonn- und Feiertagen folgende Lieferverkehre für die Bäckereifiliale anzunehmen:

Bäckereifiliale		
Beschreibung Kfz	Anzahl der Anlieferungen	Zeitraum
Lkw	2	zwischen 5 ⁰⁰ und 8 ⁰⁰ Uhr

Tabelle 2 Übersicht Lieferverkehre Bäckereifiliale

Für den EDEKA-Markt ist gemäß vorliegendem Planmaterial als immissionsrelevante technische Komponente im Außenbereich der Betrieb eines Tischkühlers im Dachbereich über dem Kältemaschinenraum zu berücksichtigen. In der Nordwand des Kältemaschinenraumes sind je eine Zu- und Abluftöffnung geplant. Weiterhin soll im Außenbereich westlich des Leergutlagers eine Wärmepumpe sowie im westlichen Bereich der Anlieferzone eine Müllpresse betrieben werden.

Für die Bäckereifiliale sind als immissionsrelevante technische Komponenten im Außenbereich eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage geplant.

Weitere immissionsrelevante Komponenten für den EDEKA-Markt und die Bäckerei sind nach Auskunft des Betreibers nicht vorgesehen.

4 Beurteilungsgrundlagen

4.1 Immissionsorte

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden in Bezug auf 15 maßgebliche Immissionsorte durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden folgende Immissionsorte und immissionsschutzrechtliche Einstufungen zur Beurteilung herangezogen:

IO	Beschreibung	Höhe über GOK	Einstufung der Schutzwürdigkeit	Quelle:
1	Donaustraße 23	5 m	WA	B-Plan Nr. 63 B /G7/
2	Donaustraße 21	5 m	WA	B-Plan Nr. 63 B /G7/
3	Donaustraße 20	5 m	WA	B-Plan Nr. 63 B /G7/
4	Donaustraße 18	5 m	WA	B-Plan Nr. 63 B /G7/
5	Donaustraße 16A	5 m	WA	B-Plan Nr. 63 B /G7/
6	Donaustraße 15	5 m	WA	B-Plan Nr. 63 A /G8/
7	Donaustraße 13	5 m	WA	B-Plan Nr. 63 A /G8/
8	Schulstraße 69	5 m	MI	B-Plan Nr. 63 A /G8/
9	Schulstraße 70-70C	5 m	WA	B-Plan Nr. 14 /G9/
10	Schulstraße 66/68	5 m	WA	B-Plan Nr. 14 /G9/
11	Elbestraße 2	5 m	WA	B-Plan Nr. 26 /G10/
12	Schulstraße 54G	5 m	WA	B-Plan Nr. 26 /G10/
13	Saalestraße 26C	5 m	WA	B-Plan Nr. 48 /G11/
14	Saalestraße 28A	5 m	WA	B-Plan Nr. 48 /G11/
15	Saalestraße 30	5 m	WA	B-Plan Nr. 48 /G11/

Tabelle 3 Immissionsorte

Die Immissionsorte wurden in 0,5 m Abstand von der Fassade der dem angestrebten Änderungsbereich zugewandten Gebäudeseite berücksichtigt.

Die Lage der Immissionsorte ist dem Lageplan im Anhang des Berichtes zu entnehmen.

In Kern-, Dorf- und Mischgebieten ist kein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit entsprechend der TA Lärm /G4/, Nummer 6.5 zu vergeben.

Sofern der für einen Immissionsort prognostizierte Beurteilungspegel der Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert mindestens um 6 dB unterschreitet ($L_r \leq IRW - 6 \text{ dB}$), sind die Schallimmissionen im Regelfall nach Nummer 3.2.1 TA Lärm /G4/ als nicht relevant anzusehen.

Unterschreitet der prognostizierte Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB ($L_r \leq IRW - 10 \text{ dB}$), so befindet sich der Immissionsort nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ nicht im Einwirkungsbereich der Anlage.

5 Berechnung der Schallimmissionen

In den folgenden Berechnungen wurden die Schallimmissionen an den betrachteten Immissionsorten nach dem detaillierten Prognoseverfahren (DP) entsprechend der DIN ISO 9613-2 /N1/ ermittelt. Für die Berechnung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wurde das alternative Verfahren zur Berechnung A-bewerteter Schalldruckpegel durchgeführt. Für die Berechnung der Luftabsorption wurde von einer mittleren Frequenz von 500 Hz ($\nu = 10^\circ\text{C}$, $\varphi = 70\%$) ausgegangen.

Die meteorologische Korrektur C_{met} wurde an den Immissionsorten mit 0 dB berücksichtigt, sofern die horizontale Entfernung (d_s) zwischen Emission und Immission die Bedingung $d_s \leq 10 (h_Q + h_A)$ erfüllt. Dabei entspricht h_Q der Quellhöhe der Emission und h_A der Höhe des Immissionsortes. Sofern die horizontale Entfernung (d_s) zwischen Emission und Immission die Bedingung $d_s > 10 (h_Q + h_A)$ erfüllt, wird die meteorologische Korrektur C_{met} entsprechend der DIN ISO 9613-2 /N1/ wie folgt gebildet:

$$C_{\text{met}} = C_0 \cdot \left[1 - \frac{10 \cdot (h_Q + h_A)}{d_s} \right]$$

Die meteorologische Korrektur wurde, unter Berücksichtigung von $C_0 = 3,5$ dB für den Tag und $C_0 = 1,9$ dB für die Nacht, entsprechend der DIN ISO 9613-2 /N1/ bestimmt. Die berücksichtigten Faktoren für C_0 basieren auf der Empfehlung von Dr. J. Kötter (ehem. NLÖ Hannover).

5.1 Immissionsprognoseprogramm „Immi“

Alle Berechnungen wurden mit dem Immissionsprognoseprogramm „Immi“ der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG durchgeführt. Die Software erfüllt die Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen gemäß DIN 45687 /N2/. Für die Ausführung der Berechnungen wurden die erforderlichen geometrischen Daten des Untersuchungsgebietes (Gelände, Immissionsorte und Geräuschquellen) in ein digitales Modell umgesetzt. Entsprechend der gewählten Richtlinien oder Berechnungsvorschriften erfolgte dann die Einzelpunktberechnung durch das Programm.

5.2 Ermittlung der Geräuschemissionen

5.2.1 Geräuschemissionen des EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale

Durch den Betrieb des geplanten EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale sind relevante Geräuschemissionen im Wesentlichen durch folgende Schallemissionen gegeben:

- Kfz-Verkehre
- Be- und Entladeaktivitäten
- Technische Anlagen im Außenbereich
- Terrasse Bäckereifiliale

Es wurden Berechnungen für werktags sowie sonn- und feiertags durchgeführt. In der Variante 1 wurde für den Betrieb an Werktagen der Betrieb des EDEKA-Marktes und der Bäckereifiliale dargestellt. Für Sonn- und Feiertage wurde mit der Variante 2 lediglich der Betrieb der Bäckereifiliale betrachtet.

Kfz-Verkehre

Die Schallemissionen durch die Kfz-Bewegungen wurden nach dem Berechnungsverfahren der 6. überarbeiteten Auflage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz /F1/ ermittelt.

Für die Berechnung der Schallemissionen durch Kfz-Bewegungen wurde das getrennte Verfahren für ebenerdige Parkplätze herangezogen. Für Pkw- und Kleintransporter-Parkbewegungen wurde ein Zuschlag von $K_{PA} = 5$ dB (Parkplatz am Einkaufszentrum mit Standardeinkaufswagen auf Pflaster) berücksichtigt.

Des Weiteren berücksichtigen die Ansätze für das Taktmaximalpegelverfahren einen Zuschlag von $K_I = 4$ dB. Für die Lkw-Bewegungen wurde ein Zuschlag von $K_{PA} = 14$ dB (Abstellplätze für Lkw) und für das Taktmaximalpegelverfahren ein Zuschlag von $K_I = 3$ dB zu Grunde gelegt.

Die Schallemissionen durch den Fahrverkehr auf den Fahrwegen der Kfz wurden nach den Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie /F1/ auf Grundlage der RLS-90 /F2/ ermittelt. Die Emissionsansätze berücksichtigen auf den Fahrwegen Fahrgeschwindigkeiten von 30 km/h. Bei der Ermittlung der Emissionspegel wurde für die Verkehrsflächen ein Zuschlag von $K_{\text{Stro}}^* = 1,5 \text{ dB}$ (Betonsteinpflaster mit Fugen $\geq 3 \text{ mm}$) berücksichtigt.

Die Ansätze für die Kfz-Bewegungen, bezogen auf eine Bewegung pro Stunde, stellen sich wie folgt dar:

Emittent	auf eine Stunde bezogener Emissionsansatz
Pkw- und Kleintransporter-Parkbewegung	$L_{\text{WA}r1h} = 72 \text{ dB(A)}$
Pkw- und Kleintransporter Fahrten	$L_{\text{WA}'r1h} = 49 \text{ dB(A)/m}$
Lkw-Rangierbewegung	$L_{\text{WA}r1h} = 80 \text{ dB(A)}$
Lkw-Fahrten	$L_{\text{WA}'r1h} = 62 \text{ dB(A)/m}$

Tabelle 5 Emissionsansätze für Kfz-Bewegungen (1 Bewegung/Stunde)

Die Geräusche, verursacht durch die Einkaufswagen auf dem Parkplatz, wurden durch den Zuschlag K_{PA} berücksichtigt.

Variante 1 „Betrieb an Werktagen“

Für das zu betrachtende Bauvorhaben liegt keine Verkehrsuntersuchung vor. Die Frequentierung auf dem Parkplatz des Verbrauchermarktes basiert auf der Parkplatzlärmstudie /F1/. Unter Berücksichtigung einer Netto-Verkaufsfläche von ca. 1120 m² und 123 Pkw-Stellplätzen wurde tags eine Bewegungshäufigkeit von 0,91 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde bei den Berechnungen berücksichtigt.

Für den Betrieb der Bäckereifiliale wurde in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie /F1/ unter Berücksichtigung der Anhaltswerte für den Autoschalter einer Schnellgaststätte bei einer Öffnungszeit von 13 h und 123 Pkw-Stellplätzen eine Pkw-Bewegungshäufigkeit von 0,13 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde berücksichtigt.

Die Verteilung der Pkw-Parkbewegungen auf dem Parkplatz wurde gleichmäßig angenommen.

Auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung wurden folgende Eingangsdaten für Kfz-Verkehre im Rahmen von Warenanlieferungen an Werktagen bei den Berechnungen berücksichtigt:

Emittent	Anzahl der Anlieferungen	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Lkw EDEKA-Markt	8 Anl. ¹⁾	---
Kleintransporter EDEKA-Markt	4 Anl. ²⁾	---
Lkw Bäckereifiliale	1 Anl. ³⁾	1 Anl.
¹⁾ davon 4 Anlieferungen innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit; ²⁾ davon 1 Anlieferung innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit; ³⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 6 Eingangsdaten für Kfz-Verkehre im Rahmen der Warenanlieferungen

Die folgende Abbildung zeigt die Zuordnung der Kfz-Stellflächen:

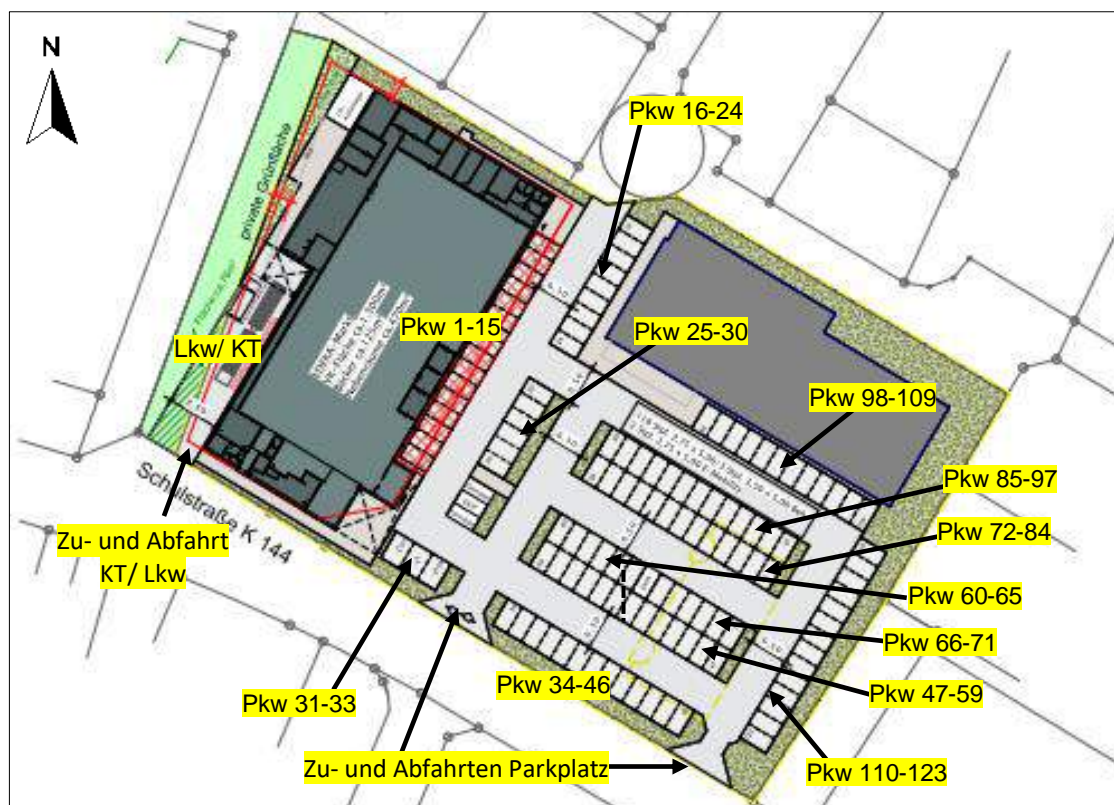


Abbildung 6 Zuordnung der Kfz-Stellflächen

Die Emissionsansätze für Kfz-Bewegungen stellen sich werktags wie folgt dar:

Emittent	Anzahl Stell- plätze	beurteilter Emissionsansatz	
		tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
EDEKA Pkw-Parken 1-15	15	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 16-24	9	L _{WA} r16h = 81 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 25-30	6	L _{WA} r16h = 79 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 31-33	3	L _{WA} r16h = 76 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 34-46	13	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 47-59	13	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 60-65	6	L _{WA} r16h = 79 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 66-71	6	L _{WA} r16h = 79 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 72-84	13	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 85-97	13	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 98-109	12	L _{WA} r16h = 82 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 110-123	14	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Fahrten 1-15	15	L _{WA} '16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 16-24	9	L _{WA} '16h = 58 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 25-30	6	L _{WA} '16h = 56 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 31-33	3	L _{WA} '16h = 53 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 34-46	13	L _{WA} '16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 47-59	13	L _{WA} '16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 60-65	6	L _{WA} '16h = 56 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 66-71	6	L _{WA} '16h = 56 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 72-84	13	L _{WA} '16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 85-97	13	L _{WA} '16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 98-109	12	L _{WA} '16h = 59 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 110-123	14	L _{WA} '16h = 60 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Parken 1-15	15	L _{WA} r16h = 75 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 16-24	9	L _{WA} r16h = 73 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 25-30	6	L _{WA} r16h = 71 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 31-33	3	L _{WA} r16h = 68 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 34-46	13	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 47-59	13	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 60-65	6	L _{WA} r16h = 71 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 66-71	6	L _{WA} r16h = 71 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 72-84	13	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 85-97	13	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 98-109	12	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 110-123	14	L _{WA} r16h = 75 dB(A)	---

Tabelle 7 beurteilte Emissionsansätze für Kfz-Bewegungen an Werktagen

Emittent	Anzahl Stellplätze	beurteilter Emissionsansatz	
		tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Bäcker Pkw-Fahrten 1-15	15	$L_{WA'16h} = 52 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 16-24	9	$L_{WA'16h} = 50 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 25-30	6	$L_{WA'16h} = 48 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 31-33	3	$L_{WA'16h} = 45 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 34-46	13	$L_{WA'16h} = 51 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 47-59	13	$L_{WA'16h} = 51 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 60-65	6	$L_{WA'16h} = 48 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 66-71	6	$L_{WA'16h} = 48 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 72-84	13	$L_{WA'16h} = 51 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 85-97	13	$L_{WA'16h} = 51 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 98-109	12	$L_{WA'16h} = 51 \text{ dB(A)/m}$	---
Bäcker Pkw-Fahrten 110-123	14	$L_{WA'16h} = 52 \text{ dB(A)/m}$	---
Lkw-Rangieren EDEKA	1	$L_{WA'16h} = 77 \text{ dB(A)}$	---
Lkw-Rangieren EDEKA RZ	1	$L_{WA'16h} = 77 \text{ dB(A)}^{1)}$	---
KT-Parken EDEKA	1	$L_{WA'16h} = 68 \text{ dB(A)}$	---
KT-Parken EDEKA RZ	1	$L_{WA'16h} = 63 \text{ dB(A)}^{1)}$	---
Lkw-Rangieren Bäcker	1	$L_{WA'16h} = 71 \text{ dB(A)}^{1)}$	$L_{WA'1h} = 83 \text{ dB(A)}$
Lkw-Fahrten EDEKA	1	$L_{WA'16h} = 59 \text{ dB(A)/m}$	---
Lkw-Fahrten EDEKA RZ	1	$L_{WA'16h} = 59 \text{ dB(A)/m}^{1)}$	---
KT-Fahrten EDEKA	1	$L_{WA'16h} = 45 \text{ dB(A)/m}$	---
KT-Fahrten EDEKA RZ	1	$L_{WA'16h} = 40 \text{ dB(A)/m}^{1)}$	---
Lkw-Fahrten Bäcker	1	$L_{WA'16h} = 53 \text{ dB(A)/m}^{1)}$	$L_{WA'1h} = 65 \text{ dB(A)/m}$

¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Fortsetzung 1 Tabelle 7

Variante 2 „Betrieb an Sonn- und Feiertagen“

Für den Betrieb der Bäckereifiliale an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 7⁰⁰ bis 17⁰⁰ Uhr liegen keine Abschätzungen zum Kundenaufkommen vor.

Es wurde davon ausgegangen, dass an Sonn- und Feiertagen die eingangsnahen Pkw-Stellplätze Nr. 1-15 und Nr. 25-65 zum Abstellen der Pkw genutzt werden. In Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie /F1/ wurde unter Berücksichtigung der Anhaltswerte für den Autoschalter einer Schnellgaststätte und 56 Pkw-Stellplätzen eine Pkw-Bewegungshäufigkeit von 0,22 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde berücksichtigt. Die Pkw-Parkbewegungen auf den Stellplätzen wurde gleichmäßig über die Pkw-Stellplätze Nr. 1-15 und Nr. 25-65 verteilt angenommen.

Für die Belieferung der Bäckereifiliale gingen jeweils eine Lkw-Bewegung tags und in der ungünstigsten Nachtstunde in die Berechnungen ein. Es wurde davon ausgegangen, dass die Anlieferung an der Bäckereifiliale tags in Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) erfolgt.

Die Emissionsansätze für die Kfz-Bewegungen stellen sich an Sonn- und Feiertagen wie folgt dar:

Emittent	Anzahl Stellplätze	beurteilter Emissionsansatz	
		tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Bäcker Pkw-Parken 1-15	15	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 25-30	6	L _{WA} r16h = 73 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 31-33	3	L _{WA} r16h = 70 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 34-46	13	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 47-59	13	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 60-65	6	L _{WA} r16h = 73 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Fahrten 1-15	15	L _{WA'} 16h = 54 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 25-30	6	L _{WA'} 16h = 50 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 31-33	3	L _{WA'} 16h = 48 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 34-46	13	L _{WA'} 16h = 54 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 47-59	13	L _{WA'} 16h = 54 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 60-65	6	L _{WA'} 16h = 50 dB(A)/m	---
Lkw-Rangieren Bäcker	1	L _{WA} r16h = 71 dB(A) ¹⁾	L _{WA} r1h = 83 dB(A)
Lkw-Fahrten Bäcker	1	L _{WA'} 16h = 53 dB(A)/m ¹⁾	L _{WA'} 1h = 65 dB(A)/m

¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Tabelle 8 beurteilte Emissionsansätze für Kfz-Bewegungen an Sonn- und Feiertagen

Be- und Entladeaktivitäten

Die Ermittlung der Schallemissionen durch Umschlagaktivitäten basiert auf den technischen Berichten zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen der Hessischen Landesanstalt für Umwelt bzw. des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie /F3/ und /F4/.

Nach Auskunft des Betreibers sollen die Waren mit Rollcontainern oder auf Paletten mit Hubwagen über die Ladebordwand des Lkw ins Lager transportiert werden. Von den Rollcontainern oder Hubwagen selbst gehen so gut wie keine Geräuschemissionen aus. Spitzen entstehen durch das Bewegen der Rollcontainer und Hubwagen über Kanten und Unebenheiten.

Bei den Berechnungen wurden die Geräuschemissionen für die Warenanlieferungen durch das Überfahren fahrzeugeigener Ladebordwände mit Rollcontainern durch einen Schalleistungspegel von $L_{WA1h} = 78 \text{ dB(A)}$ pro Ereignis und Stunde und für das Überfahren mit Palettenhubwagen durch einen Schalleistungspegel von $L_{WA1h} = 88 \text{ dB(A)}$ pro Ereignis und Stunde berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Betreibers sollen die bordeigenen Kühlaggregate der Lkw im Rahmen von Anlieferungen nicht betrieben werden.

Für den Transport von Leergut auf Paletten mit Hilfe eines Handhubwagens im Bereich des Leergut-Außenlagers und der Anlieferzone wurde auf Basis von /F4/ ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$ inkl. Zuschlag für Impulshaltigkeiten bei den Berechnungen berücksichtigt. Für den Transport einer Palette wurde eine mittlere Einwirkzeit von 15 s angenommen.

Variante 1 „Betrieb an Werktagen“

Auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung wurden folgende Eingangsdaten für Warenanlieferungen an Werktagen bei den Berechnungen berücksichtigt:

Emittent	durchschnittliche Anzahl der Transporte (Voll- und Leerfahrten)	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Anlieferung EDEKA per Palettenhubwagen	72 Transporte	---
Anlieferung EDEKA per Rollcontainer	372 Transporte ¹⁾	---
Transport von Leergut-Paletten	36 Transporte	---
Anlieferung Bäckereifiliale per Rollcontainer	10 Transporte ²⁾	10 Transporte
¹⁾ davon 276 innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit; ²⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 9 Eingangdaten für Warenanlieferungen an Werktagen

Die Emissionsansätze für die Be- und Entladeaktivitäten an Werktagen stellen sich wie folgt dar:

Emittent	beurteilter Schalleistungspegel	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Anlieferung EDEKA per Palettenhubwagen	L _{WA} r16h = 95 dB(A)	---
Anlieferung EDEKA per Rollcontainer	L _{WA} r16h = 86 dB(A)	---
Anlieferung EDEKA per Rollcontainer RZ	L _{WA} r16h = 90 dB(A) ¹⁾	---
Transport von Leergut-Paletten	L _{WA} r16h = 70 dB(A)	---
Anlieferung Bäckereifiliale per Rollcontainer	L _{WA} r16h = 76 dB(A) ¹⁾	L _{WA} r1h = 88 dB(A)
¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 10 beurteilte Emissionsansätze für Be- und Entladeaktivitäten an Werktagen

Variante 2 „Betrieb an Sonn- und Feiertagen“

Für die Belieferung der Bäckereifiliale an Sonn- und Feiertagen ging jeweils eine Lkw-Anlieferung tags und in der ungünstigsten Nachtstunde in die Berechnungen ein. Es wurde davon ausgegangen, dass die Anlieferung an der Bäckereifiliale tags in Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) erfolgt. Auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung wurden folgende Eingangsdaten für Warenanlieferungen an Sonn- und Feiertagen bei den Berechnungen berücksichtigt:

Emittent	durchschnittliche Anzahl der Transporte (Voll- und Leerfahrten)	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Anlieferung Bäckereifiliale per Rollcontainer	10 Transporte ¹⁾	10 Transporte
¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 11 Eingangsdaten für Warenanlieferungen an Sonn- und Feiertagen

Die Emissionsansätze für die Be- und Entladeaktivitäten an Sonn- und Feiertagen stellen sich wie folgt dar:

Emittent	beurteilter Schalleistungspegel	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Anlieferung Bäckereifiliale per Rollcontainer	L _{WA} r16h = 76 dB(A) ¹⁾	L _{WA} r1h = 88 dB(A)
¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 12 beurteilte Emissionsansätze für Be- und Entladeaktivitäten an Sonn- und Feiertagen

Technische Anlagen im Außenbereich

Für den EDEKA-Markt ist gemäß vorliegendem Planmaterial der Betrieb eines Tischkühlers vom Hersteller Güntner, Typ GGHV CD 090.2QF/13E-36 oder vergleichbar im Dachbereich über dem Kältemaschinenraum zu berücksichtigen. Auf Basis von Herstellerangaben wurde bei den Berechnungen für den Tischkühler ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 68 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt. Die Betriebszeit ging mit 24h/d in die Berechnungen ein.

In der Nordwand des Kältemaschinenraumes sind je eine Zu- und Abluftöffnung mit Kulissenschalldämpfer geplant. Gemäß Angaben des Betreibers kann jeweils für die Zu- und Abluftöffnung in einem Abstand von 10 m ein Schalldruckpegel von $L_{P(10 \text{ m})} = 35 \text{ dB(A)}$ angenommen werden. Unter Berücksichtigung einer halbkugelförmigen Abstrahlung ging in die Berechnungen jeweils für die Zu- und Abluftöffnung ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 63 \text{ dB(A)}$ ein. Die Betriebszeit wurde jeweils mit 24h/d berücksichtigt.

Weiterhin soll im Außenbereich westlich des Leergutlagers eine Wärmepumpe des Herstellers Dimplex vom Typ LA 60 TU oder vergleichbar betrieben werden. Gemäß Datenblatt des Herstellers wurde bei den Berechnungen für die Wärmepumpe ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 74 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt. Die Betriebszeit ging mit 24h/d in die Berechnungen ein.

Im Außenbereich westlich der Anlieferzone soll eine Müllpresse betrieben werden. Auf Basis von Betreiberangaben wurde für den Betrieb der Müllpresse an Werktagen ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 83 \text{ dB(A)}$ und eine Betriebsdauer von tags 1 h bei den Berechnungen berücksichtigt.

Für die Bäckereifiliale sind als immissionsrelevante technische Komponenten im Außenbereich eine Ofenabluft sowie die Außeneinheit einer Kühlanlage geplant. Zum aktuellen Stand der Planungen liegen für die technischen Komponenten der Bäckereifiliale keine detaillierten schalltechnischen Kenndaten vor. Die bei den Berechnungen berücksichtigten Eingangsdaten wurden auf Basis vergleichbarer Projekte im Sinne einer einzuhaltenden Vorgabe getroffen. Die Ofenabluft und die Außeneinheit der Kühlung wurden bei den schalltechnischen Berechnungen im oberen Bereich der Südwand des geplanten Gebäudes berücksichtigt.

Weitere immissionsrelevante Komponenten für den EDEKA-Markt und die Bäckereifiliale sind nach Auskunft des Betreibers nicht vorgesehen.

Variante 1 „Betrieb an Werktagen“

Für Werktagen wurden folgende Eingangsdaten bei den Berechnungen berücksichtigt:

Emittent	Schallleistungspegel	Betriebszeiten	
		tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
EDEKA Tischkühler	L _{WA} = 68 dB(A)	16 h	1 h
EDEKA Zuluft	L _{WA} = 63 dB(A)	16 h	1 h
EDEKA Abluft	L _{WA} = 63 dB(A)	16 h	1 h
EDEKA Wärmepumpe	L _{WA} = 74 dB(A)	16 h	1 h
EDEKA Müllpresse	L _{WA} = 83 dB(A)	1 h	---
Bäckereifiliale Ofenabluft	L _{WA} = 62 dB(A)	13 h ¹⁾	---
Bäckereifiliale Außeneinheit Kühlung	L _{WA} = 74 dB(A)	16 h	1 h

¹⁾ im Rahmen der Öffnungszeiten der Bäckereifiliale

Tabelle 13 Emissionsansätze für technische Anlagen im Außenbereich an Werktagen

Die Emissionsansätze für technische Anlagen im Außenbereich stellen sich an Werktagen wie folgt dar:

Emittent	beurteilter Emissionsansatz	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
EDEKA Tischkühler	L _{WA16h} = 68 dB(A)	L _{WA1h} = 68 dB(A)
EDEKA Zuluft	L _{WA16h} = 63 dB(A)	L _{WA1h} = 63 dB(A)
EDEKA Abluft	L _{WA16h} = 63 dB(A)	L _{WA1h} = 63 dB(A)
EDEKA Wärmepumpe	L _{WA16h} = 74 dB(A)	L _{WA1h} = 74 dB(A)
EDEKA Müllpresse	L _{WA16h} = 71 dB(A)	---
Bäckereifiliale Ofenabluft	L _{WA16h} = 61 dB(A)	---
Bäckereifiliale Außeneinheit Kühlung	L _{WA16h} = 74 dB(A)	L _{WA1h} = 74 dB(A)

Tabelle 14 beurteilte Emissionsansätze für technische Anlagen im Außenbereich an Werktagen

Variante 2 „Betrieb an Sonn- und Feiertagen“

Für Sonn- und Feiertage wurden folgende Eingangsdaten bei den Berechnungen berücksichtigt:

Emittent	Schallleistungspegel	Betriebszeiten	
		tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
EDEKA Tischkühler	L _{WA} = 68 dB(A)	16 h	1 h
EDEKA Zuluft	L _{WA} = 63 dB(A)	16 h	1 h
EDEKA Abluft	L _{WA} = 63 dB(A)	16 h	1 h
EDEKA Wärmepumpe	L _{WA} = 74 dB(A)	16 h	1 h
Bäckereifiliale Ofenabluf	L _{WA} = 62 dB(A)	10 h ¹⁾	---
Bäckereifiliale Außeneinheit Kühlung	L _{WA} = 74 dB(A)	16 h	1 h

¹⁾ im Rahmen der Öffnungszeiten der Bäckereifiliale

Tabelle 15 Emissionsansätze für technische Anlagen im Außenbereich an Sonn- und Feiertagen

Die Emissionsansätze für technische Anlagen im Außenbereich stellen sich an Sonn- und Feiertagen wie folgt dar:

Emittent	beurteilter Emissionsansatz	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
EDEKA Tischkühler	L _{WA16h} = 68 dB(A)	L _{WA1h} = 68 dB(A)
EDEKA Zuluft	L _{WA16h} = 63 dB(A)	L _{WA1h} = 63 dB(A)
EDEKA Abluft	L _{WA16h} = 63 dB(A)	L _{WA1h} = 63 dB(A)
EDEKA Wärmepumpe	L _{WA16h} = 74 dB(A)	L _{WA1h} = 74 dB(A)
Bäckereifiliale Ofenabluf	L _{WA16h} = 60 dB(A)	---
Bäckereifiliale Außeneinheit Kühlung	L _{WA16h} = 74 dB(A)	L _{WA1h} = 74 dB(A)

Tabelle 16 beurteilte Emissionsansätze für technische Anlagen im Außenbereich an Sonn- und Feiertagen

Von dem geplanten Verkaufsgebäude selbst sind keine relevanten Geräuschimmissionen zu erwarten. Auch die zu den Immissionsorten gerichteten Fenster lassen bei den Gebäudeinnenpegeln von Verbrauchermärkten und der Qualität moderner Fenster (Schallschutzklasse 2 oder 3) keine weiteren immissionsrelevanten Geräusche erwarten.

Nach Auskunft des Betreibers sind im Außenbereich keine weiteren immissionsrelevanten Komponenten geplant.

Terrasse Bäckereifiliale

Östlich des Gebäudes im Bereich des Eingangs wurde gemäß vorliegendem Planmaterial die Terrasse der Bäckereifiliale mit einer Fläche von ca. 50 m² berücksichtigt. In /F5/ wird für einen leisen Biergarten ein mittlerer flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 61 \text{ dB(A)/m}^2$ angegeben. Auf dieser Basis ging für den Betrieb der Terrasse ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 78 \text{ dB(A)}$ in die Berechnungen ein. Charakteristisch für einen „leisen“ Biergarten ist gemäß /F5/ zum Beispiel die Einnahme von Speisen auf gedeckten Tischen oder eine Unterhaltung mit Getränken in ungezwungener Atmosphäre. Konservativ im Sinne des Immissionsschutzes wurde der Betrieb der Terrasse innerhalb der Öffnungszeiten der Bäckereifiliale tags mit 13 h an Werktagen und 10 h an Sonn- und Feiertagen berücksichtigt.

Variante 1 „Betrieb an Werktagen“

Der Emissionsansatz für den Betrieb die Terrasse der Bäckereifiliale an Werktagen stellt sich wie folgt dar:

Emittent	beurteilter Schalleistungspegel	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Terrasse Bäckereifiliale	$L_{WA_{r16h}} = 77 \text{ dB(A)}$	---

Tabelle 17 beurteilte Emissionsansätze für die Terrasse der Bäckereifiliale an Werktagen

Variante 2 „Betrieb an Sonn- und Feiertagen“

Der Emissionsansatz für den Betrieb die Terrasse der Bäckereifiliale an Sonn- und Feiertagen stellt sich wie folgt dar:

Emittent	beurteilter Schalleistungspegel	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Terrasse Bäckereifiliale	$L_{WA_{r16h}} = 76 \text{ dB(A)}$	---

Tabelle 18 beurteilte Emissionsansätze für die Terrasse der Bäckereifiliale an Sonn- und Feiertagen

5.2.2 Zusammenfassung der Emissionsansätze Variante 1

Emittent	beurteilter Emissionsansatz	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
EDEKA Pkw-Parken 1-15	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 16-24	L _{WA} r16h = 81 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 25-30	L _{WA} r16h = 79 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 31-33	L _{WA} r16h = 76 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 34-46	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 47-59	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 60-65	L _{WA} r16h = 79 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 66-71	L _{WA} r16h = 79 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 72-84	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 85-97	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 98-109	L _{WA} r16h = 82 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Parken 110-123	L _{WA} r16h = 83 dB(A)	---
EDEKA Pkw-Fahrten 1-15	L _{WA'} 16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 16-24	L _{WA'} 16h = 58 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 25-30	L _{WA'} 16h = 56 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 31-33	L _{WA'} 16h = 53 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 34-46	L _{WA'} 16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 47-59	L _{WA'} 16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 60-65	L _{WA'} 16h = 56 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 66-71	L _{WA'} 16h = 56 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 72-84	L _{WA'} 16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 85-97	L _{WA'} 16h = 60 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 98-109	L _{WA'} 16h = 59 dB(A)/m	---
EDEKA Pkw-Fahrten 110-123	L _{WA'} 16h = 60 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Parken 1-15	L _{WA} r16h = 75 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 16-24	L _{WA} r16h = 73 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 25-30	L _{WA} r16h = 71 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 31-33	L _{WA} r16h = 68 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 34-46	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 47-59	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 60-65	L _{WA} r16h = 71 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 66-71	L _{WA} r16h = 71 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 72-84	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 85-97	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
1) innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 19 beurteilte Emissionsansätze für Variante 1 „Betrieb an Werktagen“

Emittent	beurteilter Emissionsansatz	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Bäcker Pkw-Parken 98-109	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 110-123	L _{WA} r16h = 75 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Fahrten 1-15	L _{WA} '16h = 52 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 16-24	L _{WA} '16h = 50 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 25-30	L _{WA} '16h = 48 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 31-33	L _{WA} '16h = 45 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 34-46	L _{WA} '16h = 51 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 47-59	L _{WA} '16h = 51 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 60-65	L _{WA} '16h = 48 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 66-71	L _{WA} '16h = 48 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 72-84	L _{WA} '16h = 51 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 85-97	L _{WA} '16h = 51 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 98-109	L _{WA} '16h = 51 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 110-123	L _{WA} '16h = 52 dB(A)/m	---
Lkw-Rangieren EDEKA	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
Lkw-Rangieren EDEKA RZ	L _{WA} r16h = 77 dB(A) ¹⁾	---
KT-Parken EDEKA	L _{WA} r16h = 68 dB(A)	---
KT-Parken EDEKA RZ	L _{WA} r16h = 63 dB(A) ¹⁾	---
Lkw-Rangieren Bäcker	L _{WA} r16h = 71 dB(A) ¹⁾	L _{WA} r1h = 83 dB(A)
Lkw-Fahrten EDEKA	L _{WA} '16h = 59 dB(A)/m	---
Lkw-Fahrten EDEKA RZ	L _{WA} '16h = 59 dB(A)/m ¹⁾	---
KT-Fahrten EDEKA	L _{WA} '16h = 45 dB(A)/m	---
KT-Fahrten EDEKA RZ	L _{WA} '16h = 40 dB(A)/m ¹⁾	---
Lkw-Fahrten Bäcker	L _{WA} '16h = 53 dB(A)/m ¹⁾	L _{WA} '1h = 65 dB(A)/m
Anlieferung EDEKA Palettenhubwagen	L _{WA} r16h = 95 dB(A)	---
Anlieferung EDEKA per Rollcontainer	L _{WA} r16h = 86 dB(A)	---
Anlieferung EDEKA per Rollcontainer RZ	L _{WA} r16h = 90 dB(A) ¹⁾	---
Transport von Leergut-Paletten	L _{WA} r16h = 70 dB(A)	---
Anlieferung Bäcker per Rollcontainer	L _{WA} r16h = 76 dB(A) ¹⁾	L _{WA} r1h = 88 dB(A)
EDEKA Tischkühler	L _{WA} r16h = 68 dB(A)	L _{WA} r1h = 68 dB(A)
EDEKA Zuluft	L _{WA} r16h = 63 dB(A)	L _{WA} r1h = 63 dB(A)
EDEKA Abluft	L _{WA} r16h = 63 dB(A)	L _{WA} r1h = 63 dB(A)
EDEKA Wärmepumpe	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	L _{WA} r1h = 74 dB(A)
EDEKA Müllpresse	L _{WA} r16h = 71 dB(A)	---
Bäckereifiliale Ofenabluft	L _{WA} r16h = 61 dB(A)	---
Bäckereifiliale Außeneinheit Kühlung	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	L _{WA} r1h = 74 dB(A)
Terrasse Bäckereifiliale	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Fortsetzung Tabelle 19

5.2.3 Zusammenfassung der Emissionsansätze Variante 2

Emittent	beurteilter Emissionsansatz	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Bäcker Pkw-Parken 1-15	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 25-30	L _{WA} r16h = 73 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 31-33	L _{WA} r16h = 70 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 34-46	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 47-59	L _{WA} r16h = 77 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Parken 60-65	L _{WA} r16h = 73 dB(A)	---
Bäcker Pkw-Fahrten 1-15	L _{WA'} 16h = 54 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 25-30	L _{WA'} 16h = 50 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 31-33	L _{WA'} 16h = 48 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 34-46	L _{WA'} 16h = 54 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 47-59	L _{WA'} 16h = 54 dB(A)/m	---
Bäcker Pkw-Fahrten 60-65	L _{WA'} 16h = 50 dB(A)/m	---
Lkw-Rangieren Bäcker	L _{WA} r16h = 71 dB(A) ¹⁾	L _{WA} r1h = 83 dB(A)
Lkw-Fahrten Bäcker	L _{WA'} 16h = 53 dB(A)/m ¹⁾	L _{WA'} 1h = 65 dB(A)/m
Anlieferung Bäckereifiliale per Rollcontainer	L _{WA} r16h = 76 dB(A) ¹⁾	L _{WA} r1h = 88 dB(A)
EDEKA Tischkühler	L _{WA} r16h = 68 dB(A)	L _{WA} r1h = 68 dB(A)
EDEKA Zuluft	L _{WA} r16h = 63 dB(A)	L _{WA} r1h = 63 dB(A)
EDEKA Abluft	L _{WA} r16h = 63 dB(A)	L _{WA} r1h = 63 dB(A)
EDEKA Wärmepumpe	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	L _{WA} r1h = 74 dB(A)
Bäckereifiliale Ofenabluft	L _{WA} r16h = 60 dB(A)	---
Bäckereifiliale Außeneinheit Kühlung	L _{WA} r16h = 74 dB(A)	L _{WA} r1h = 74 dB(A)
Terrasse Bäckereifiliale	L _{WA} r16h = 76 dB(A)	---
¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 20 beurteilte Emissionsansätze für Variante 2 „Betrieb an Sonn- und Feiertagen“

5.2.4 Geräuschemissionen durch weitere gewerbliche Nutzungen

Es ist geplant den vorhandenen Discountmarkt der Handelskette NP nach der Errichtung des geplanten EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale zu schließen. Im freiwerdenden Gebäude sollen entsprechend der Ausweisung im B-Plan Nr. 63 B /G7/ mischgebietsverträgliche Nutzungen angesiedelt werden. Das zweite im Bestand vorhandene Gebäude im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll zurückgebaut werden.

Gemäß der Untersuchung „Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung“, Dr. Jürgen Kötter /F6/ können für eingeschränkte Gewerbeflächen folgende charakteristische flächenbezogene Schallleistungspegel herangezogen werden:

Gebietseinstufung	flächenbezogener Schallleistungspegel	
	tags	nachts
Gewerbegebiet eingeschränkt	$57,5 \leq L_w'' \leq 62,5 \text{ dB(A)/m}^2$	$42,5 \leq L_w'' \leq 47,5 \text{ dB(A)/m}^2$

Tabelle 21 Klasseneinteilungen

Zur Abschätzung der Geräuschemissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 B /G7/ wurde die Fläche des Parkplatzes unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude mit mittleren flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A)/m^2 und nachts $= 45 \text{ dB(A)/m}^2$ belegt.

Dieser Ansatz entspricht einem Kundenaufkommen von tags etwa 100 Kunden pro Stunde und nachts in der ungünstigsten Nachtstunde etwa 3 Kunden, die den Parkplatz per Pkw frequentieren.

Mögliche Auswirkungen durch technische Anlagen können aufgrund der nicht bekannten Folgenutzungen nicht abgeschätzt werden. Diese sind im Rahmen einer Planung schalltechnisch so zu gestalten, dass die Anforderungen der TA Lärm /G4/ erfüllt werden.

6 Beurteilung

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte nach der TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm /G4/.

6.1 Beurteilung der Geräuschimmissionen

Der Beurteilungspegel für einen Immissionsort wird gemäß TA Lärm /G4/ Anhang A.1.4 wie folgt gebildet:

$$L_r = 10 \cdot \lg \left[\frac{1}{T_r} \cdot \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1 \cdot (L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right]$$

mit:

L_r	=	Beurteilungspegel
T_j	=	Teilzeit j
N	=	Anzahl der gewählten Teilzeiten
$L_{Aeq,j}$	=	Mittelungspegel während der Teilzeit T_j
C_{met}	=	meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 /N1/, Ausgabe Oktober 1999, Gleichung (6)
$K_{T,j}$	=	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit nach den Nummern A.2.5.2 (Prognose) in der Teilzeit T_j
$K_{I,j}$	=	Zuschlag für Impulshaltigkeit nach den Nummern A.2.5.3 (Prognose) in der Teilzeit T_j
$K_{R,j}$	=	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nummer 6.5 und 6.1 in der Teilzeit T_j

Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten wurden für den Tag von 6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr sowie für die ungünstigste Nachtstunde zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr gebildet.

Die meteorologische Korrektur wurde bereits in der Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 /N1/ berücksichtigt.

Zuschläge für Tonhaltigkeiten wurden nicht vergeben, da von den berücksichtigten Fahrzeugbewegungen (Pkw, Kleintransporter und Lkw) erfahrungsgemäß keine tonalen Geräusche ausgehen. Ferner entsprechen Tonhaltigkeiten durch neu geplante technische Anlagen nicht dem Stand der Lärminderungstechnik. Zuschläge für Informationshaltigkeiten wurden ebenfalls nicht vergeben.

Impulshaltigkeiten für den Kfz-Verkehr wurden durch die Zuschläge für das Taktmaximalpegelverfahren bei der Erhebung der Schalleistungsdaten nach der Parkplatzlärmstudie /F1/ zu Grunde gelegt. Die Emissionsansätze für die

Umschlagaktivitäten und den Transport von Leergut-Paletten beinhalten ebenfalls Zuschläge für Impulshaltigkeit. Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von Geräuschen in Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit wurden TA Lärm /G4/ konform für alle Immissionsorte mit Ausnahme des IO 8 berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Eingangsparameter haben sich an den Immissionsorten folgende mathematisch gerundete Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch den EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale ergeben:

IO	Beurteilungspegel der Zusatzbelastung nach TA Lärm (mathematisch gerundet)			Immissionsrichtwerte	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)		ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)	tags	nachts
	Variante 1: Werktage	Variante 2: Sonn- und Feiertage			
IO 1	45 dB(A)	43 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 2	49 dB(A)	41 dB(A)	33 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 3	43 dB(A)	36 dB(A)	23 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 4	40 dB(A)	33 dB(A)	27 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 5	36 dB(A)	28 dB(A)	26 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 6	43 dB(A)	33 dB(A)	17 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 7	53 dB(A)	41 dB(A)	19 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 8	53 dB(A)	40 dB(A)	24 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 9	52 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 10	52 dB(A)	47 dB(A)	39 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 11	50 dB(A)	48 dB(A)	48 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 12	54 dB(A)	48 dB(A)	52 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 13	61 dB(A)	43 dB(A)	47 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 14	47 dB(A)	42 dB(A)	43 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 15	43 dB(A)	40 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)

Tabelle 22 Beurteilungspegel durch den EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale und Immissionsrichtwerte

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in Variante 1 werktags an den Immissionsorten IO 1, IO 3 bis IO 6 und IO 15 um mindestens 10 dB unterschritten werden. Die Immissionsorte befinden sich somit nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ werktags nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.

An den Immissionsorten IO 2, IO 8 und IO 14 wird der Immissionsrichtwert werktags um mindestens 6 dB unterschritten. Die Schallimmissionen können somit im Regelfall nach Nummer 3.2.1 TA Lärm /G4/ werktags als nicht relevant angesehen werden.

An den Immissionsorten IO 7, IO 9, IO 10, IO 11 und IO 12 wird der Immissionsrichtwert werktags um mindestens 1 dB unterschritten.

Am Immissionsort IO 13 wird der Immissionsrichtwert um 6 dB überschritten.

In Variante 2 an Sonn- und Feiertagen werden die Immissionsrichtwerte mit Ausnahme der Immissionsorte IO 10, IO 11 und IO 12 an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschritten. Die Immissionsorte befinden sich somit nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ an Sonn- und Feiertagen nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.

An den Immissionsorten IO 10, IO 11 und IO 12 wird der Immissionsrichtwert an Sonn- und Feiertagen um mindestens 7 dB unterschritten. Die Schallimmissionen können somit im Regelfall nach Nummer 3.2.1 TA Lärm /G4/ tags als nicht relevant angesehen werden.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 11 bis IO 14 um bis zu 12 dB überschritten. An den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte nachts mindestens eingehalten.

kurzzeitige Geräuschspitzen

Kurzzeitige Geräuschspitzen können durch beschleunigte Abfahrten der Kfz, durch Türen- und Heckklappenschließen, das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen und Umschlagaktivitäten entstehen. Die Spitzenschalleistungspegel durch diese Vorgänge bewegen sich gemäß der Untersuchungen /F1/, /F3/ und /F4/ zwischen $L_{WAmax} = 93 - 108$ dB(A).

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des geplanten EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale sind für beide betrachteten Varianten tags keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm /G4/ an den Immissionsorten um mehr als 30 dB überschreiten.

Nachts können kurzzeitige Geräuschspitzen, die den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm /G4/ an den Immissionsorten IO 11, IO 12, IO 13, IO 14 und IO 15 um mehr als 20 dB überschreiten für beide betrachteten Varianten nicht ausgeschlossen werden.

Geräusche durch An- und Abfahrtverkehr

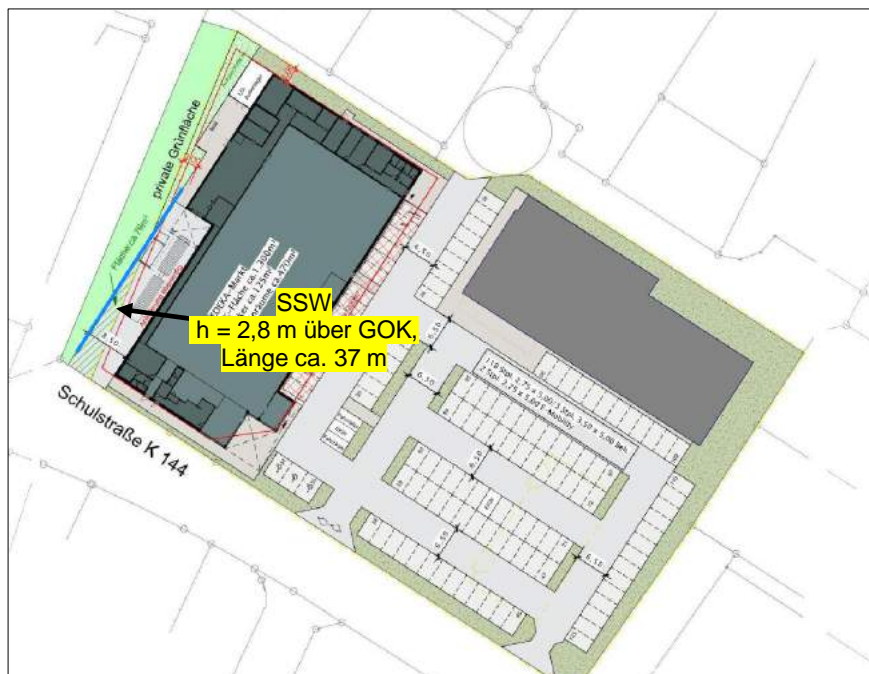
Die Prüfung nach Nummer 7.4 der TA Lärm /G4/ für die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs des geplanten Verbrauchermarktes auf öffentlichen Verkehrswegen, in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück, hat ergeben, dass die Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht erfüllt werden.

6.2 Schallminderungsmaßnahmen

Die für tags ermittelten Überschreitungen am Immissionsort IO 13 sind im Wesentlichen auf Warenanlieferungen zurückzuführen. Die nachts an den Immissionsorten IO 11 bis IO 14 ermittelten Überschreitungen sind im Wesentlichen durch die Anlieferung der Bäckereifiliale per Lkw vor 6⁰⁰ Uhr bedingt. Mögliche kurzzeitige Geräuschspitzen, die den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm /G4/ nachts an Immissionsorten IO 11, IO 12, IO 13, IO 14 und IO 15 um mehr als 20 dB überschreiten, sind ebenfalls auf die Anlieferungen der Bäckereifiliale per Lkw vor 6⁰⁰ Uhr zurückzuführen.

Eine Minderung der durch den Betrieb des EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale bedingten Geräuschimmissionen kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Errichten einer Schallschutzwand (SSW) mit einer Höhe von $h = 2,8$ m über GOK und einer Länge von ca. 37 m westlich der Anlieferzone des EDEKA-Marktes.



- Keine Lkw-Anlieferungen nachts zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr. Belieferung der Bäckereifiliale nachts vor 6⁰⁰ Uhr ausschließlich per Kleintransporter, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss.

Die Schallschutzwand kann beispielsweise durch Standard Sandwichelemente (Stahlblech - Polystyrol - Stahlblech) realisiert werden, die bewertete Schalldämm-Maße von mindestens $R_w \geq 20$ dB aufweisen. Einschalige Ausführungen (z. B. Holz oder Acrylglas) sollten mindestens eine flächenbezogene Masse von $m' \geq 15$ kg/m² aufweisen. Die Schallschutzwand muss fugenlos und geschlossen ab Geländeoberkante ausgeführt werden.

Variante 1

„Betrieb an Werktagen“ mit Schallminderungsmaßnahmen

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Emissionsansätze wurden im Rahmen der Schallminderungsmaßnahmen für Anlieferung der Bäckereifiliale berücksichtigt:

Emittent	beurteilter Emissionsansatz	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Lkw-Rangieren Bäckereifiliale	$L_{WA_{r16h}} = 71$ dB(A) ¹⁾	---
KT-Parken Bäckereifiliale	---	$L_{WA_{r1h}} = 75$ dB(A)
Lkw-Fahrten Bäckereifiliale	$L_{WA'_{16h}} = 53$ dB(A)/m ¹⁾	---
KT-Fahrten Bäckereifiliale	---	$L_{WA'_{1h}} = 52$ dB(A)/m
Anlieferung Bäckereifiliale per Rollcontainer	$L_{WA_{r16h}} = 76$ dB(A) ¹⁾	---
¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 23 beurteilte Emissionsansätze für Variante 1 „Betrieb an Werktagen“ mit Schallminderungsmaßnahmen

Die Entladung der Kleintransporter in der Nacht wurde vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung berücksichtigt. Die übrigen Emissionsansätze wurden wie in Tabelle 19 dargestellt bei den Berechnungen berücksichtigt.

Variante 2„Betrieb an Sonn- und Feiertagen“ mit Schallminderungsmaßnahmen

Die in der folgenden Tabelle dargestellten Emissionsansätze wurden im Rahmen der Schallminderungsmaßnahmen für Anlieferungen der Bäckereifiliale berücksichtigt:

Emittent	beurteilter Emissionsansatz	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)	ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)
Lkw-Rangieren Bäckereifiliale	$L_{WA_{16h}} = 71 \text{ dB(A)}^{1)}$	---
KT-Parken Bäckereifiliale	---	$L_{WA_{1h}} = 75 \text{ dB(A)}$
Lkw-Fahrten Bäckereifiliale	$L_{WA'_{16h}} = 53 \text{ dB(A)/m}$	---
KT-Fahrten Bäckereifiliale	---	$L_{WA'_{1h}} = 52 \text{ dB(A)/m}$
Anlieferung Bäckereifiliale per Rollcontainer	$L_{WA_{16h}} = 76 \text{ dB(A)}^{1)}$	---
¹⁾ innerhalb von Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit		

Tabelle 24 beurteilte Emissionsansätze für Variante 2 „Betrieb an Sonn- und Feiertagen“ mit Schallminderungsmaßnahmen

Die Entladung der Kleintransporter in der Nacht wurde vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung berücksichtigt. Die übrigen Emissionsansätze wurden wie in Tabelle 20 dargestellt bei den Berechnungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Eingangsparameter und den dargestellten Schallminderungsmaßnahmen haben sich an den Immissionsorten folgende mathematisch gerundete Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch den EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale ergeben:

IO	Beurteilungspegel der Zusatzbelastung nach TA Lärm (mathematisch gerundet)			Immissionsrichtwerte	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)		ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)	tags	nachts
	Variante 1: Werktage	Variante 2: Sonn- und Feiertage			
IO 1	45 dB(A)	43 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 2	49 dB(A)	41 dB(A)	33 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 3	43 dB(A)	36 dB(A)	20 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 4	40 dB(A)	33 dB(A)	22 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 5	36 dB(A)	28 dB(A)	19 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 6	43 dB(A)	33 dB(A)	15 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 7	53 dB(A)	41 dB(A)	14 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 8	53 dB(A)	40 dB(A)	16 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 9	52 dB(A)	45 dB(A)	23 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 10	52 dB(A)	47 dB(A)	26 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 11	50 dB(A)	48 dB(A)	36 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 12	54 dB(A)	48 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 13	55 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 14	44 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 15	42 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)

Tabelle 25 Beurteilungspegel durch den EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale mit Schallminderungsmaßnahmen und Immissionsrichtwerte

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in Variante 1 an werktags an den Immissionsorten IO 1, IO 3 bis IO 6, IO 14 und IO 15 um mindestens 10 dB unterschritten werden. Die Immissionsorte befinden sich somit nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ werktags nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.

An den Immissionsorten IO 2 und IO 8 wird der Immissionsrichtwert werktags um mindestens 6 dB unterschritten. Die Schallimmissionen können somit im Regelfall nach Nummer 3.2.1 TA Lärm /G4/ werktags als nicht relevant angesehen werden.

An den Immissionsorten IO 7 und IO 9 bis IO 12 wird der Immissionsrichtwert werktags um mindestens 1 dB unterschritten und am Immissionsort IO 13 eingehalten.

In Variante 2 an Sonn- und Feiertagen werden die Immissionsrichtwerte mit Ausnahme der Immissionsorte IO 10 bis IO 12 an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschritten. Die Immissionsorte befinden sich somit nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ an Sonn- und Feiertagen nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.

An den Immissionsorten IO 10 bis IO 12 wird der Immissionsrichtwert an Sonn- und Feiertagen um mindestens 7 dB unterschritten. Die Schallimmissionen können somit im Regelfall nach Nummer 3.2.1 TA Lärm /G4/ tags als nicht relevant angesehen werden.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 3 bis IO 10 um mindestens 10 dB unterschritten. Die Immissionsorte befinden sich somit nach Nummer 2.2 der TA Lärm /G4/ nachts nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage.

Am Immissionsort IO 2 wird der Immissionsrichtwert nachts um 7 dB unterschritten. Die Schallimmissionen können somit im Regelfall nach Nummer 3.2.1 TA Lärm /G4/ nachts als nicht relevant angesehen werden.

An den Immissionsorten IO 11 und IO 13 bis IO 15 wird der Immissionsrichtwert nachts um mindestens 2 dB unterschritten und an den Immissionsorten IO 1 und IO 12 eingehalten.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des geplanten EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale sind unter Berücksichtigung der Schallminderungsmaßnahmen für beide betrachteten Varianten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm /G4/ an den Immissionsorten tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten.

6.3 Beurteilung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung weiterer gewerblicher Nutzungen

Zur Abschätzung der Geräuschimmissionen durch künftige gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 B /G7/ wurde die Fläche des Parkplatzes unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude mit mittleren flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m² und nachts = 45 dB(A)/m² belegt.

Unter Berücksichtigung der Eingangsparameter und der dargestellten Schallminderungsmaßnahmen haben sich an den Immissionsorten folgende mathematisch gerundete Beurteilungspegel durch den EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale und mögliche weitere gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 B /G7/ ergeben:

IO	Beurteilungspegel der Zusatzbelastung nach TA Lärm (mathematisch gerundet)			Immissionsrichtwerte	
	tags (6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr)		ung. Nachtstunde (22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr)	tags	nachts
	Variante 1: Werktage	Variante 2: Sonn- und Feiertage			
IO 1	45 dB(A)	44 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 2	50 dB(A)	46 dB(A)	35 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 3	45 dB(A)	41 dB(A)	26 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 4	41 dB(A)	37 dB(A)	25 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 5	37 dB(A)	34 dB(A)	21 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 6	46 dB(A)	42 dB(A)	27 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 7	55 dB(A)	52 dB(A)	37 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 8	56 dB(A)	53 dB(A)	38 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 9	54 dB(A)	51 dB(A)	36 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 10	55 dB(A)	52 dB(A)	36 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 11	52 dB(A)	51 dB(A)	38 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 12	54 dB(A)	49 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 13	55 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 14	44 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)
IO 15	42 dB(A)	40 dB(A)	37 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)

Tabelle 26 Beurteilungspegel durch den EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale und mögliche weitere gewerbliche Nutzungen mit Schallminderungsmaßnahmen und Immissionsrichtwerte

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in Variante 1 an Werktagen tags an allen Immissionsorten mindestens eingehalten werden.

An Sonn- und Feiertagen werden die Immissionsrichtwerte tags an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB unterschritten.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte mindestens eingehalten.

7 Qualität der Prognose

Eine Aussage zur Qualität der Prognose soll Dritten die Einschätzung ermöglichen, mit welcher Wahrscheinlichkeit die zulässigen Richtwerte eingehalten bzw. überschritten werden können. Im Rahmen der wiederkehrenden verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung wird hierzu häufig der Satz verwendet: „Die Prognose muss auf der sicheren Seite sein“.

Die Güte einer Schallimmissionsprognose hängt im Wesentlichen von der Genauigkeit ihrer Eingangsdaten sowie der Genauigkeit des Prognosemodells inklusive seiner programmtechnischen Umsetzung ab.

Sofern die verwendeten schalltechnischen Eingangsdaten (z. B. Schallleistungspegel) im Rahmen der Prognoseerstellung nicht direkt selbst durch den Gutachter messtechnisch ermittelt wurden, ist die Güte dieser Eingangsdaten in der Regel nicht numerisch ausdrückbar. Der Einfluss der Prognosesoftware ist aus gutachterlicher Erfahrung heraus deutlich geringer als der von den Eingangsdaten und dem Prognosemodell herrührende.

Die DIN ISO 9613-2 /N1/ enthält Abschätzungen zur Genauigkeit und Einschränkung ihres Berechnungsverfahrens. Dementsprechend können bei Abständen von 100 m bis 1000 m und Quellenhöhen bis zu 30 m Immissionspegel von einzelnen Quellen mit einer Genauigkeit von ± 3 dB berechnet werden. Bei mittleren Quellenhöhen von 5 bis 30 m und Abständen kleiner als 100 m können Immissionspegel durch einzelne Schallquellen mit einer Genauigkeit von ± 1 dB ermittelt werden. In der vorliegenden Situation betragen die Abstände zu den Immissionsorten zwischen 10 m und 150 m.

Somit wird deutlich, dass eine numerische Darlegung der Unsicherheit der Prognose nur in wenigen Spezialfällen (z. B. Windenergieanlagen) aufgrund existierender Richtlinien und verwaltungsrechtlicher Vorgaben möglich ist.

Um zu gewährleisten, dass trotz der nicht exakt zu bestimmenden Unsicherheiten und der dadurch nicht möglichen Herleitung einer Zahlenangabe die Prognoseberechnungen dennoch auf der „sicheren“ Seite liegen, wurden im Rahmen dieser Untersuchung im Sinne des Immissionsschutzes konservative Emissionsansätze gewählt.

8 Abschließende Bewertung

Die Berechnungen haben ergeben, dass auf Grund der Eingangsparameter und den vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen kein Immissionskonflikt zu erwarten ist. Dabei wird vorausgesetzt, dass

- nachts zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr keine Anlieferungen per Lkw erfolgen und die Bäckereifiliale nachts vor 6⁰⁰ Uhr ausschließlich per Kleintransporter beliefert wird, wobei die Entladung vergleichbar immissionsarm zu einer manuellen Entladung erfolgen muss.
- die berücksichtigten immissionswirksamen Schalleistungspegel der technischen Anlagen im Außenbereich für den EDEKA-Markt und die Bäckereifiliale eingehalten werden.
- eine Schallschutzwand (SSW) westlich der Anlieferzone des EDEKA-Marktes mit einer Höhe von $h = 2,8$ m über GOK und einer Länge von ca. 37 m errichtet wird. Die Schallschutzwand muss fugenlos und geschlossen ab Geländeoberkante ausgeführt werden.

9 Zusammenfassung

Die ted GmbH wurde von der Gemeinde Rastede, Sophienstraße 27 in 26180 Rastede beauftragt, im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde Rastede /G7/ schalltechnische Berechnungen durchzuführen.

Im Rahmen der Änderung des B-Plans Nr. 63 B /G7/ soll für einen Teilbereich die bisherige Mischgebietsausweisung in die künftige Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel geändert werden.

Anhand der schalltechnischen Berechnungen wurden die durch die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes bedingten Geräuschimmissionen im Geltungsbereich der angestrebten Änderung des B-Plans Nr. 63 B /G7/ ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungsergebnisse für den Betrieb des EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale unter Berücksichtigung der dargestellten Schallminderungsmaßnahmen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte sowohl in Variante 1 an Werktagen als auch in Variante 2 an Sonn- und Feiertagen sowie nachts mindestens eingehalten werden.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des geplanten EDEKA-Marktes mit Bäckereifiliale sind unter Berücksichtigung der Schallminderungsmaßnahmen für beide betrachteten Varianten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen zu erwarten, die den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm /G4/ an den Immissionsorten tags um mehr als 30 dB und nachts um mehr als 20 dB überschreiten.


Die Prüfung nach Nummer 7.4 der TA Lärm /G4/ für die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs 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.

Weiterhin zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die Beurteilungspegel durch den EDEKA-Markt mit Bäckereifiliale und mögliche weitere gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 B /G7/ unter Berücksichtigung der dargestellten Schallminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /G4/ an allen Immissionsorten in Variante 1 an Werktagen mindestens einhalten, in Variante 2 an Sonn- und Feiertagen um mindestens 3 dB unterschreiten und nachts mindestens einhalten.

Bremerhaven, 19. Mai 2021



Dipl.-Ing. Ilka Tiencken
Erstellt



Dipl.-Ing. Daniel Haferkamp
Fachlich verantwortlich

10 Verwendete Gesetze, Normen, Richtlinien und Fachaufsätze

Gesetze

- /G1/ BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz
Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch
Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- /G2/ BauGB - Baugesetzbuch
Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- /G3/ BauNVO - Baunutzungsverordnung
Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- /G4/ TA Lärm- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
Fassung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert
durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017
B5)
- /G5/ Kommentar zum Bundes-Immissionsschutzgesetz,
Prof. Dr. Hans D. Jarass Prof. Dr. Hans D. Jarass, 5., vollständig
überarbeitete Auflage, Verlag C. H. Beck München 2002
- /G6/ 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung
Fassung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch
Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- /G7/ Bebauungsplan Nr. 63 B „Ortszentrum Wahnbek“ der Gemeinde
Rastede, März 2002
- /G8/ Bebauungsplan Nr. 63 A „Wahnbek – Teilbereich nördlich
Schulstraße“ der Gemeinde Rastede, Juli 2000
- /G9/ Wahnbek Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Rastede, 1974
- /G10/ Wahnbek Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Rastede, 1978
- /G11/ Bebauungsplan Nr. 48 „Wahnbek (nördlich der Schulstraße)“
der Gemeinde Rastede, 1995

Normen

- /N1/ DIN ISO 9613-2:1999-10
Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien
- /N2/ DIN 45687:2006-05
Akustik - Software-Erzeugnisse zur Berechnung der
Geräuschimmission im Freien - Qualitätsanforderungen und
Prüfbestimmungen

Richtlinien und Fachaufsätze

- /F1/ Heft 89 - Parkplatzlärmstudie
6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007
- /F2/ RLS-90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe
1990, berichtigter Nachdruck Februar 1992
- /F3/ Heft 192
Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche
auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und
Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 19. Mai 1995
- /F4/ Heft 3
Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen
durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren,
Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie
weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbraucher-
märkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2005
- /F5/ Geräusche aus „Biergärten“ – ein Vergleich verschiedener
Prognoseansätze, TA Dipl.- Ing. (FH) E. Hainz, Bayer. Landesamt für
Umweltschutz, München, 01.1999
- /F6/ Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung,
Dr. Jürgen Kötter, Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover, Juli 2000

Die zitierten und verwendeten Gesetze, Normen, Richtlinien und Fachaufsätze wurden jeweils in ihrer letzten gültigen Fassung zur Bearbeitung herangezogen.

II. Anhang

Anlage A1
Planmaterial



Schulstraße K 144

Anlage A2
Lageplan mit Immissionsorten

Lageplan mit Immissionsorten



- Legende**
- Hilfslinie
 - Gebäude
 - Immissionsort
 - Schallschutzwand

Auftraggeber:
 Gemeinde Rastede
 Sophienstraße 27
 26180 Rastede

Objekt:
 Schallimmissionsprognose im
 Rahmen der geplanten Änderung
 des Bebauungsplan Nr. 63 B
 „Ortszentrum Wahnbek“ der
 Gemeinde Rastede

Projekt Nummer:
 20210061

Planverfasser:
 Tiencken/ Haferkamp



Anlage A3
Berechnungsergebnisse

Auftraggeber :Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Bearbeiter :**ted GmbH**Auenröder Straße 14, 27509 Bismarkshaven
0471/18745, info@tedgmbh.de, www.tedgmbh.de

Tiencken/ Haferkamp

Objekt :Schallimmissionsprognose im Rahmen
der geplanten Änderung des
Bebauungsplans Nr. 63 B „Ortszentrum
Wahnbek“ der Gemeinde Rastede

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung							
ZB Werktag							
		Tag		Nacht			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IO 1		43,0		39,9		
IPkt002	IO 2		48,1		33,4		
IPkt003	IO 3		42,6		22,9		
IPkt004	IO 4		39,3		27,2		
IPkt005	IO 5		34,6		25,9		
IPkt006	IO 6		42,2		17,1		
IPkt007	IO 7		51,8		18,6		
IPkt008	IO 8		53,1		23,9		
IPkt009	IO 9		50,8		35,3		
IPkt010	IO 10		51,4		38,5		
IPkt011	IO 11		48,7		48,3		
IPkt012	IO 12		51,4		52,1		
IPkt013	IO 13		58,3		47,2		
IPkt014	IO 14		44,1		43,4		
IPkt015	IO 15		40,5		40,2		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung							
ZB Sonntag							
		Tag		Nacht			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IO 1		39,8		39,9		
IPkt002	IO 2		37,5		33,4		
IPkt003	IO 3		32,5		22,9		
IPkt004	IO 4		29,9		27,2		
IPkt005	IO 5		24,6		25,9		
IPkt006	IO 6		29,7		17,1		
IPkt007	IO 7		37,1		18,6		
IPkt008	IO 8		40,3		23,9		
IPkt009	IO 9		41,8		35,3		
IPkt010	IO 10		43,2		38,5		
IPkt011	IO 11		43,8		48,3		
IPkt012	IO 12		42,6		52,1		
IPkt013	IO 13		37,5		47,2		
IPkt014	IO 14		38,1		43,4		
IPkt015	IO 15		36,6		40,2		

Auftraggeber :Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Bearbeiter :**ted GmbH**Apostelstraße 14, 27509 Bremerhaven
0471/3745, info@tedgmbh.de, www.tedgmbh.de

Tiencken/ Haferkamp

Objekt :Schallimmissionsprognose im Rahmen
der geplanten Änderung des
Bebauungsplans Nr. 63 B „Ortszentrum
Wahnbek“ der Gemeinde Rastede

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung							
ZB Werktag red							
		Tag		Nacht			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IO 1		42,9		39,7		
IPkt002	IO 2		48,1		33,2		
IPkt003	IO 3		42,6		20,4		
IPkt004	IO 4		39,3		22,4		
IPkt005	IO 5		34,6		18,5		
IPkt006	IO 6		42,2		15,1		
IPkt007	IO 7		51,8		14,2		
IPkt008	IO 8		53,1		15,8		
IPkt009	IO 9		50,8		23,3		
IPkt010	IO 10		51,4		25,5		
IPkt011	IO 11		48,7		36,4		
IPkt012	IO 12		51,4		39,7		
IPkt013	IO 13		52,6		35,5		
IPkt014	IO 14		41,4		37,7		
IPkt015	IO 15		39,5		36,4		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung							
ZB Sonntag red							
		Tag		Nacht			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IO 1		39,8		39,7		
IPkt002	IO 2		37,5		33,2		
IPkt003	IO 3		32,5		20,4		
IPkt004	IO 4		29,9		22,4		
IPkt005	IO 5		24,6		18,5		
IPkt006	IO 6		29,7		15,1		
IPkt007	IO 7		37,1		14,2		
IPkt008	IO 8		40,3		15,8		
IPkt009	IO 9		41,8		23,3		
IPkt010	IO 10		43,2		25,5		
IPkt011	IO 11		43,8		36,4		
IPkt012	IO 12		42,6		39,7		
IPkt013	IO 13		35,4		35,5		
IPkt014	IO 14		37,7		37,7		
IPkt015	IO 15		36,4		36,4		

Auftraggeber :

Gemeinde Rastede
Sophienstraße 27

26180 Rastede

Bearbeiter :

ted GmbH

Agensfelder Straße 14, 27509 Bremerhaven
0471/3745, info@tedgmbh.de, www.tedgmbh.de



Tiencken/ Haferkamp

Objekt :

Schallimmissionsprognose im Rahmen
der geplanten Änderung des
Bebauungsplans Nr. 63 B „Ortszentrum
Wahnbek“ der Gemeinde Rastede

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung							
GB Werktag red							
		Tag		Nacht			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IO 1		43,2		39,7		
IPkt002	IO 2		49,5		34,6		
IPkt003	IO 3		44,4		26,3		
IPkt004	IO 4		40,7		24,6		
IPkt005	IO 5		36,7		21,4		
IPkt006	IO 6		45,1		27,3		
IPkt007	IO 7		54,9		37,0		
IPkt008	IO 8		55,8		37,6		
IPkt009	IO 9		53,5		35,5		
IPkt010	IO 10		54,0		36,2		
IPkt011	IO 11		51,2		38,0		
IPkt012	IO 12		52,0		40,0		
IPkt013	IO 13		52,6		35,5		
IPkt014	IO 14		41,7		37,7		
IPkt015	IO 15		39,9		36,5		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung							
GB Sonntag red							
		Tag		Nacht			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IO 1		40,4		39,7		
IPkt002	IO 2		44,7		34,6		
IPkt003	IO 3		40,4		26,3		
IPkt004	IO 4		36,2		24,6		
IPkt005	IO 5		33,2		21,4		
IPkt006	IO 6		42,1		27,3		
IPkt007	IO 7		52,1		37,0		
IPkt008	IO 8		52,8		37,6		
IPkt009	IO 9		50,7		35,5		
IPkt010	IO 10		51,4		36,2		
IPkt011	IO 11		49,2		38,0		
IPkt012	IO 12		45,8		40,0		
IPkt013	IO 13		36,3		35,5		
IPkt014	IO 14		38,2		37,7		
IPkt015	IO 15		37,1		36,5		



Firma
Horst Bohmann
Kleibroker Straße 99
26180 Rastede

EINGEGANGEN

04. MÄRZ 2022

2.3.2022

Betr.: Entwurf NP-Markt Wahnbek, Anlieferung

Bei der Anlieferung müssen drei Eichen entnommen werden, zwei auf dem Wall und eine an der Schulstraße.

Die zwei Eichen auf dem Wall ragen mit dem statisch wirksamen Wurzeltellerradius in die Anlieferungsfahrbahn. Da sie direkt am Graben am Hohe Brink stehen, haben sie hier wenig Haltekraft nach Westen und benötigen die Stützwurzeln nach Osten. Durch den Fahrbahnbau werden diese Stützwurzeln zerstört und die Eichen sind nicht mehr standsicher.

Eine Eiche steht direkt in der Zufahrt. Der Wuchs ist stagnierend bis resignierend. Es befindet sich zahlreiches Totholz bis in den Starkastbereich in der Krone.

Die Eichen 3 + 4 entlang der Anlieferung müssen lediglich im unteren Kronenbereich etwas eingekürzt werden, damit das Lichtraumprofil hergestellt wird. Die Haselnusssträucher müssen im Rahmen einer Wallpflege auf Stock gesetzt werden und treiben dann wieder aus.

Bei der Eiche im Bereich des Bäckeraußenbereiches muss im Kronentraufbereich überbaubares Baums substrat der FLL-Bauweise 2 eingebaut werden. Dieses Material ist bis 45 Nm verdichtungsfähig. Vorher muss der Wurzelbereich mit einer Wurzelpressluftsonde vom Oberboden befreit werden.



Der Belag kann mit einem offenporigen Stein, z. B. Berding – Betonstein Verde-Flor mit 3cm Abstandhalter und einem Drainfugenanteil von 20%, hergestellt werden. Die Fugen werden mit Splitt 2/5mm verfüllt. Somit ist die Wasserzufuhr und der Bodenluftaustausch gewährleistet.

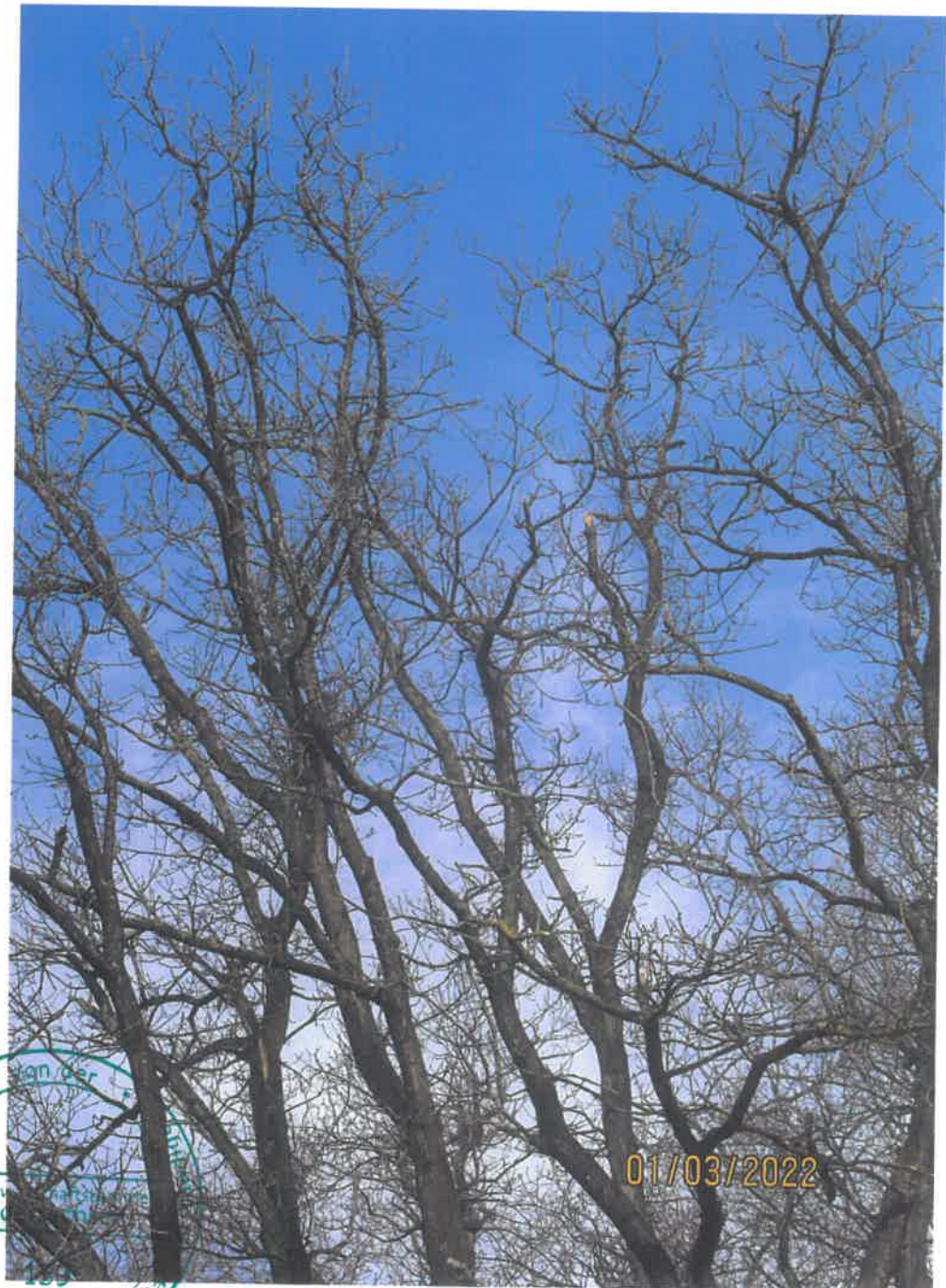
Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume können ortsnah auf den Wällen durchgeführt werden.

J. Braukmann



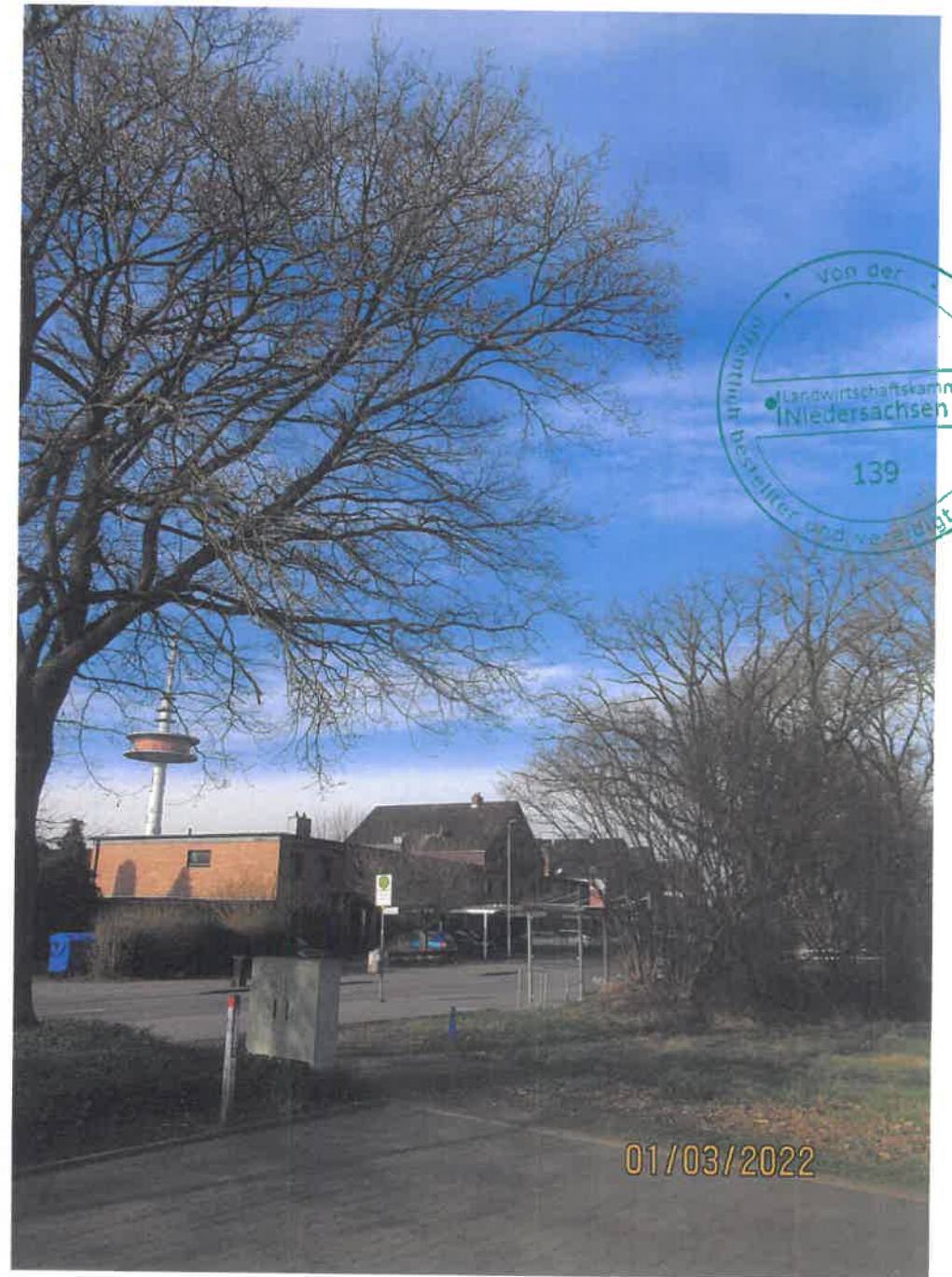


01/03/2022



01/03/2022

Van der
Land
Nied
189
Berater und vereidigter Sachverständiger





in d
irtsch
nders
biter und vereidigte

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/075

freigegeben am **16.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.05.2022

9. Änderung des Bebauungsplans 6 G - Rastede I/II Ortskern

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 9. Änderung des Bebauungsplans 6 G durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst Hintergrundstücke westlich der Peterstraße, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Insoweit werden zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf.

In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da Baurechte zuvor schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet wurden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung

Gemeinde Rastede

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.05.2022	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zu dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Es wird empfohlen, die Begründung um das Kapitel der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ergänzen, da im Umfeld der Änderungen auch Straßenverkehrswege vorhanden sind, von denen Emissionen ausgehen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Anlass für diese 9. Änderung war das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.</p> <p>Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt. Damit ergeben sich durch die 9. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Daher wird der Anregung des Landkreises nicht nachgekommen. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Es soll eine maximal zulässige Gesamthöhe festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 wäre insofern erläuterungsbedürftig.</p> <p>Da mit textlicher Festsetzung § 2 Nr. 2 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt werden sollen, sollte die textliche Festsetzung § 2 Nr. 3 zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit auch eine Festsetzung für Doppelhäuser oder für Doppelhaushälften beinhalten.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Der 9. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Planzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. In der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 3 werden zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit die folgenden kursiven Wörter ergänzt: In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ <i>Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte)</i> zulässig.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p> <p>04.05.2022</p>	<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem zur baulichen Weiterentwicklung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

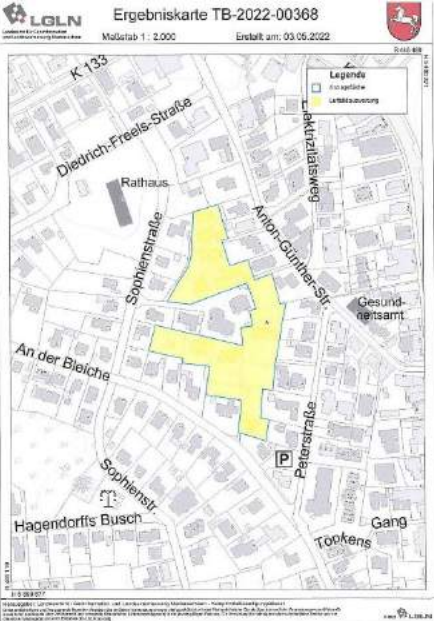
9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wird angepasst.
3	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 03.05.2022	<p>Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p>	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	<p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p> <p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p>	

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN		
4	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 28.04.2022	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LBEG	<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 19.04.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 9. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

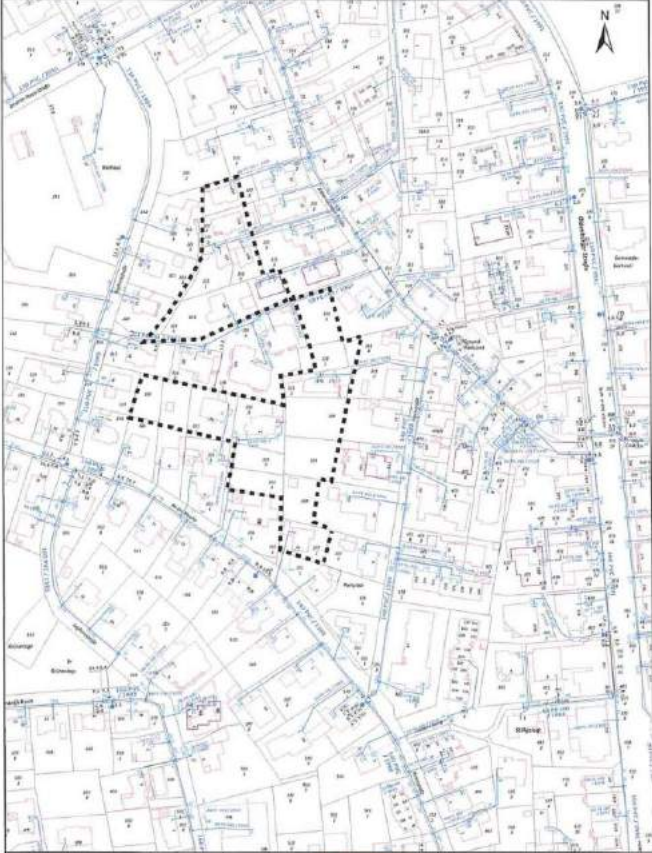


Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	<p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p> <p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,4 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist realisiert. Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist im Bestand grundsätzlich sichergestellt. Im Zuge einzelner Hochbaumaßnahmen ist der Brandschutz im Zuge der Objektplanung sicherzustellen.</p>



9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die bestehenden Hydranten 022019, 022096, 022097 und 022018 im Umkreis des Plangebietes können bei Einzelentnahme 72m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Ver- und Entsorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p> <p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stellaunahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge einzelner Hochbaumaßnahmen ist der Brandschutz im Zuge der Objektplanung sicherzustellen.</p> <p>Das Plangebiet ist weitgehend realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung OOWV	 <div data-bbox="562 1236 1211 1380"> <p>Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.</p> <p>BST Westerstede Tel.: 04488/845211</p>  <p>OOWV gemeinsam - nachhaltig - transparent Hauptverwaltung Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022</p>  <p>Thema: OOWV Trinkwasser Planausschnitt/Bereich/Vorgang B-Plan 6G, 9.Ä</p> <p>Maßstab: 1:2.000 Erstellt am: 29.09.2022</p> </div>	

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen</p> <p>12.04.2022</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen aufgenommen werden.</p> <p><u>Bebauungsplan 6G - 9. Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhof Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven wie auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.</p> <p><u>Bebauungsplan 21B - 2 Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340, 342, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Linie 347 ist eine Bürgerbuslinie, die mit einem 8-sitzigen Kleinbusses betrieben wird. Die Linien 342, 345 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der N31 handelt es sich um ein Nachtangebot von Samstag auf Sonntag.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, Ihren E-Mail-Verteiler zu ändern. Bitte verwenden Sie statt info@vbn.de die E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vbn.de. Damit wird sichergestellt, dass die Unterlagen im richtigen Postfach landen. Die E-Mail-Adresse beu@vbn.de bleibt unverändert bestehen.</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Abwägung dazu erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 21B, 2. Änderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg</p> <p>29.03.2022</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt; überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuerstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G "Rastede I/II Ortskern" vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungspläne-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 29.04.2022
2. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 22.04.2022
3. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 22.04.2022
4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 21.04.2022
5. Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 20.04.2022
6. Die Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Oldenburg – mit Schreiben vom 07.04.2022
7. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 06.04.2022
8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 01.04.2022
9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022
10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022
11. Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 30.03.2022
12. Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 29.03.2022
13. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 29.03.2022

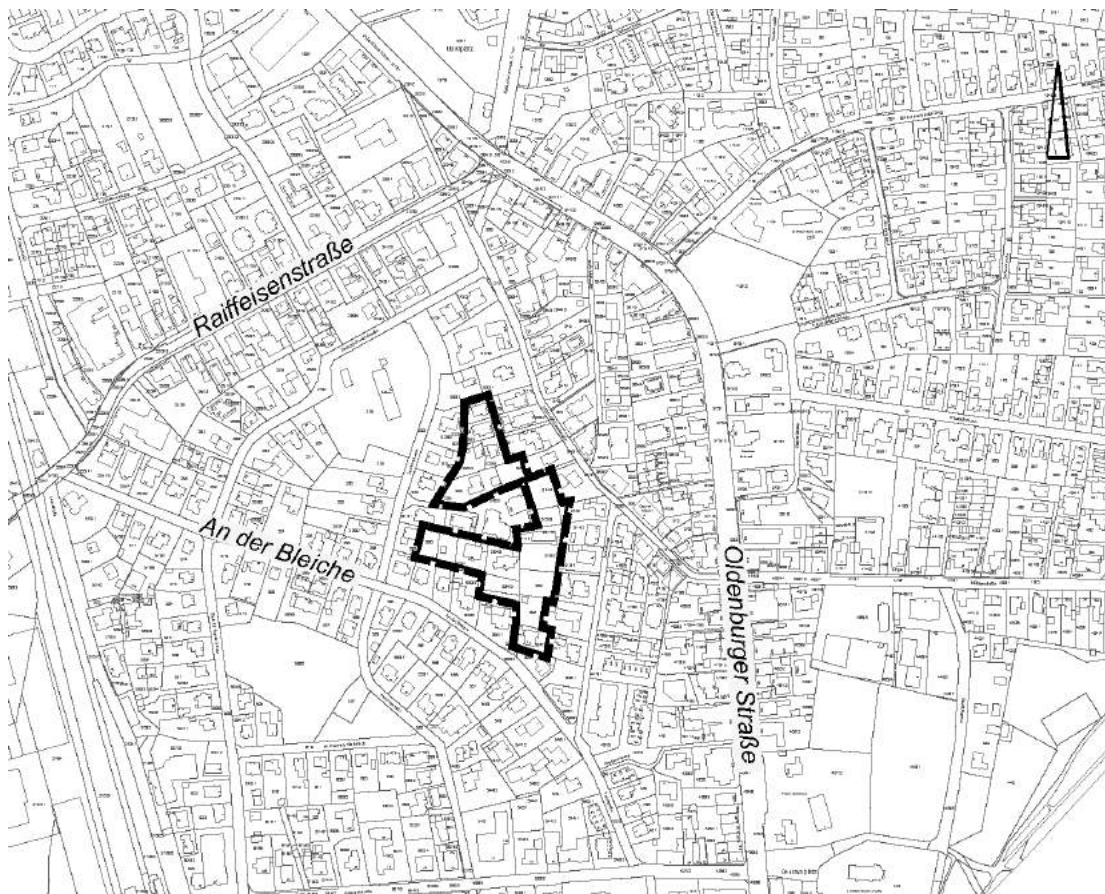


Gemeinde Rastede
9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G – Rastede I/II Ortskern“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) und (3) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (1) und § 84 (3) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit der Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

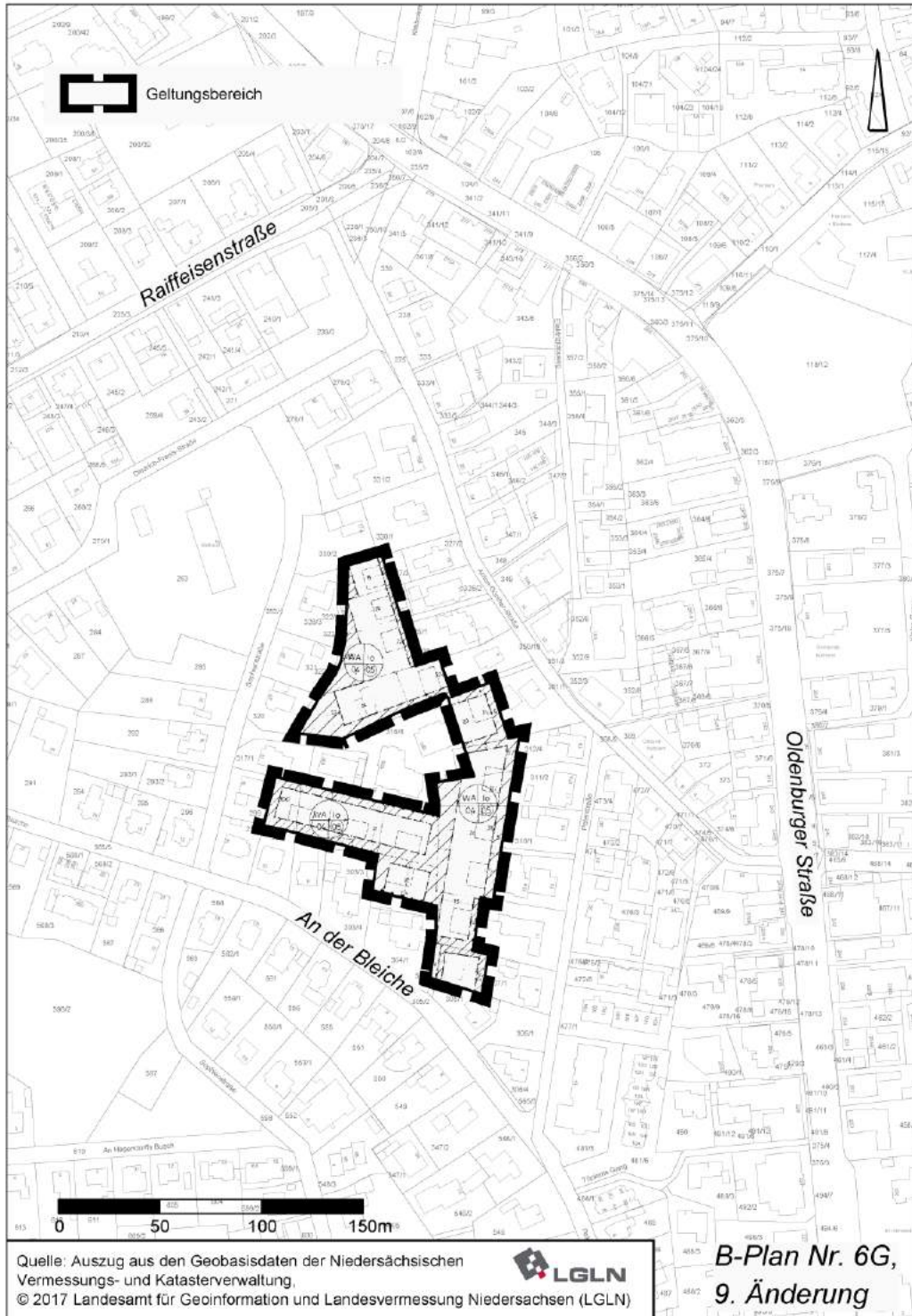
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ umfasst die nach § 4 BauNVO festgesetzten Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6G

1. Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 20 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB und § 16 BauNVO maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.
4. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugsebene, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugsebene. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
6. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch

mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“.

2. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“:

5. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

6. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

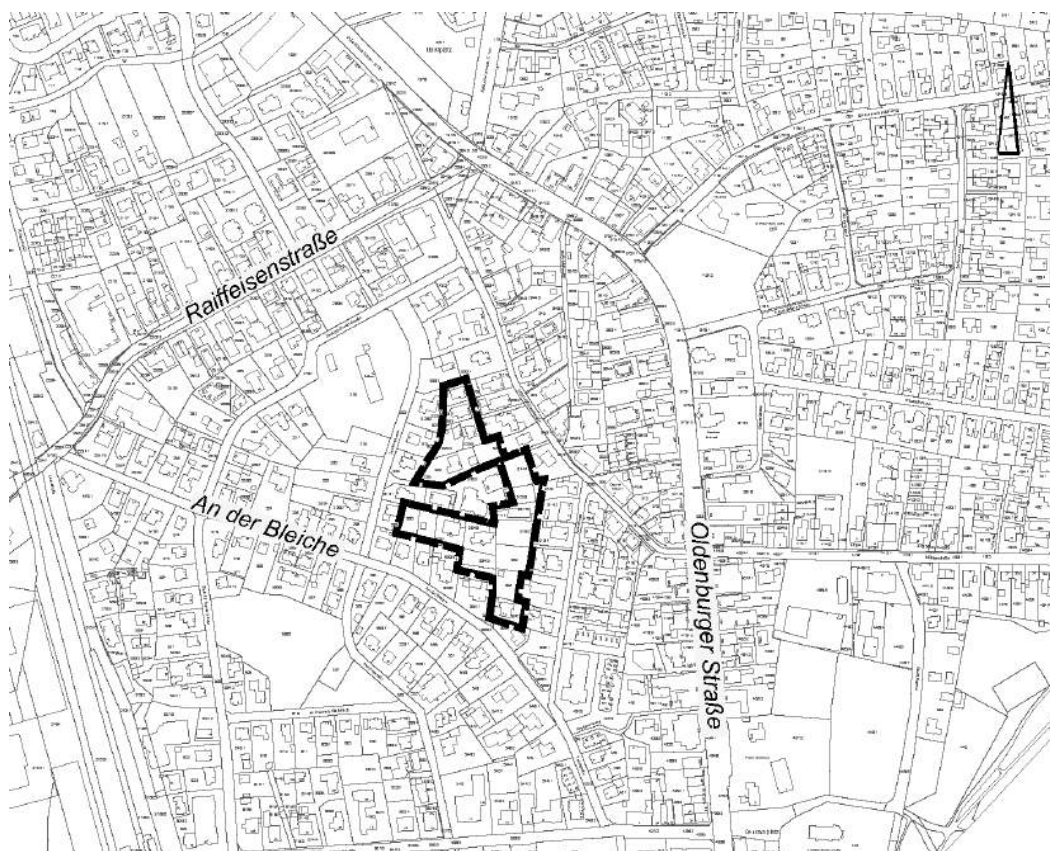
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“



Begründung

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	9
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	12
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	12
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	13
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	13
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	15
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	18
3.4	Belange des Denkmalschutzes	19
3.5	Belange des Klimaschutzes	19
3.5	Kampfmittel	20
3.6	Belange der Erschließung	20
4.	Inhalte der Festsetzungen	20
5.	Örtliche Bauvorschriften	21
6.	Daten zum Verfahrensablauf	22
7.	Grösse des Plangebietes	22

0. Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-
machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei vorliegender Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung des Bestands und um
eine Innenentwicklung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der
Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. An den Geltungsbereich
grenzen zu allen Seiten bereits bebaute Bereiche an. Die Größe der Grundfläche beträgt
deutlich weniger als 20.000 qm.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und
zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b ge-
nannten Schutzgüter.

Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung eines
rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstel-
lungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder
beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss
kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs
in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt im zentralen Teil der Ortslage Rastede, zwischen der Sophienstraße im
Westen sowie der Anton-Günther Straße und der Peterstraße im Osten, südöstlich des Rat-
hauses. Anlass für diese Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene
Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwick-
lungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen
zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts
zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen
reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind das Baugesetz-
buch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-
stellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische

Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Die Änderung erfasst die rückwärtig zur Sophienstraße, zur Anton-Günther Straße, zur Peterstraße und zur Straße Auf der Bleiche gelegenen Flächen. Der Geltungsbereich der 9. Änderung wird im Wesentlichen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der in der ersten Zeile entlang der o.g. Straßen gelegenen Grundstücke gebildet (siehe Übersichtsplan). Die 9. Änderung erfasst die dort festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Bei der 9. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Entlang der – außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen – ersten Bauzeilen der Sophienstraße sind überwiegend eingeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereichs wird derzeit an der Sophienstraße ein zweigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten errichtet. Von der Sophienstraße zweigt in Richtung Osten ein kurzer Stich ab. Hier wurden in der Vergangenheit zwei Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 9 Wohnungen gebaut (planungsrechtlich gesichert über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G). Über den Stich sind auch nördlich zwei im Geltungsbereich dieser 9. Änderung gelegene Wohnhäuser erschlossen.



Rückwärtig zur Sophienstraße gelegene Wohnhäuser im nördlichen Geltungsbereich der 9. Änderung

An der Straße An der Bleiche liegen – außerhalb des Geltungsbereiches - ein- bis zweigeschossige ältere großzügige Einfamilienhäuser. Es bestehen private Zufahrten zu den rückwärtig gelegenen Gartenbereichen. Hier sind auf einzelnen Grundstücken bereits rückwärtig ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser realisiert worden.

An der Peterstraße befinden sich – außerhalb des Geltungsbereiches dieser 9. Änderung überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Auf der westlichen Seite der Peterstraße wurde in jüngerer Zeit ein größeres zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss errichtet. Auf den rückwärtigen Flächen zur Peterstraße - im Änderungsbereich gelegen - wurde bereits ein Doppelhaus errichtet. Dieses wird über eine private Zufahrt erreicht. Auf der östlichen Seite der Peterstraße sind ein Seniorenwohnheim und mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden.



Peterstraße Blick Richtung Norden (Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung)

Auf der westlichen Seite der Anton-Günther-Straße – außerhalb des Geltungsbereiches der 9. Änderung - befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Auf der östlichen Seite der Anton-Günther-Straße liegen mehrere größere Mehrfamilienhäuser. Von der Anton-Günther-Straße aus führen private Erschließungswege in den nördlichen Bereich dieser 9. Änderung hinein. Auf den rückwärtigen Flächen wurden eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus errichtet:



Zufahrt auf die rückwärtigen Grundstücksbereich an der Anton-Günther-Straße



Zufahrt auf die rückwärtigen Grundstücksbereich an der Anton-Günther-Straße

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

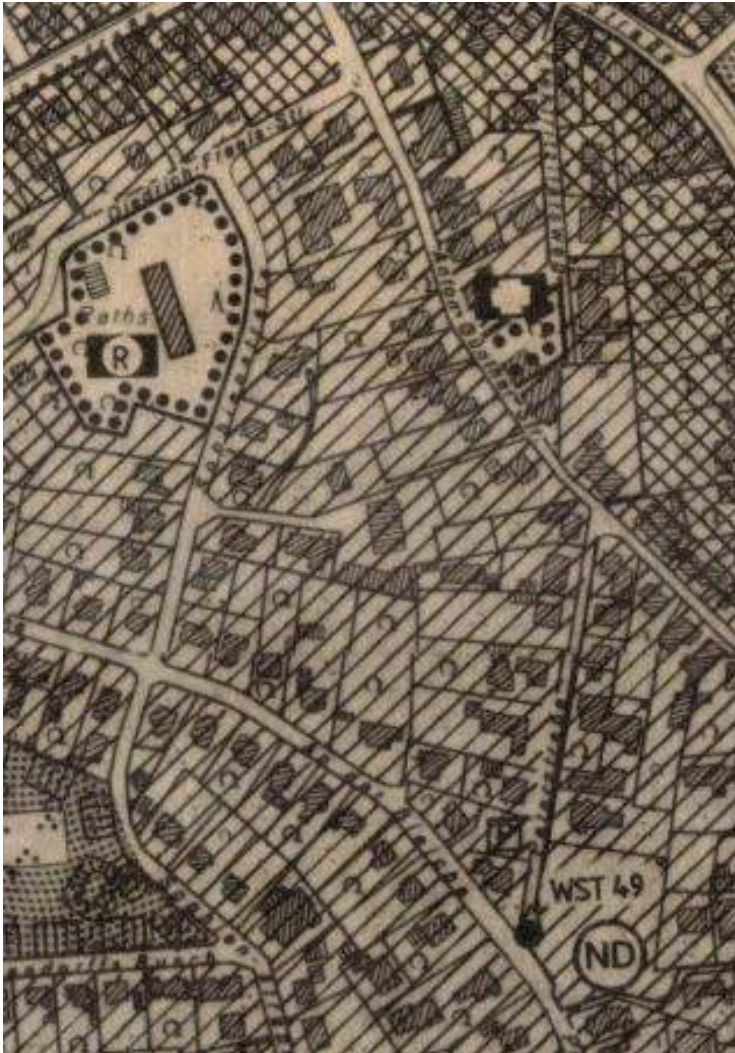
Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das

Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich dieser 9. Änderung als Wohnbaufläche dar.

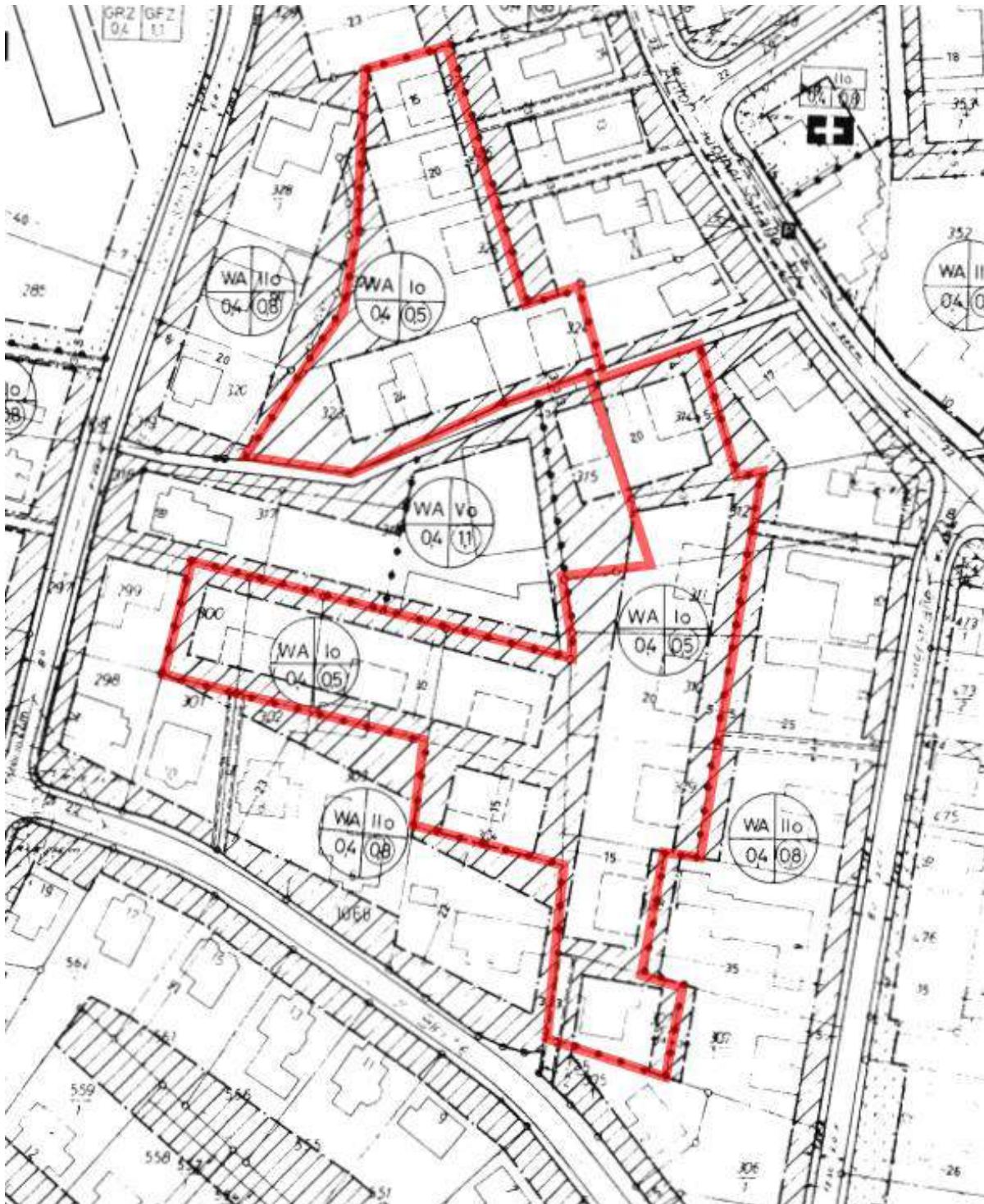


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für die Flächen westlich der Anton-Günther-Straße vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6G ist bereits seit 1979 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 6G sind für das Gebiet dieser 9. Änderung Allgemeine Wohngebiete, maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ für den Geltungsbereich dieser 9. Änderung

Die 1. und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G, die 4. Änderung (Sammeländerung A), die 5. Änderung (Sammeländerung B) und die 8. Änderung sind für diese 9. Änderung nicht relevant.

Im Zuge der 6. Änderung (Sammeländerung C) wurden u.a. für das Gebiet dieser 9. Änderung die folgenden Festsetzungen getroffen:

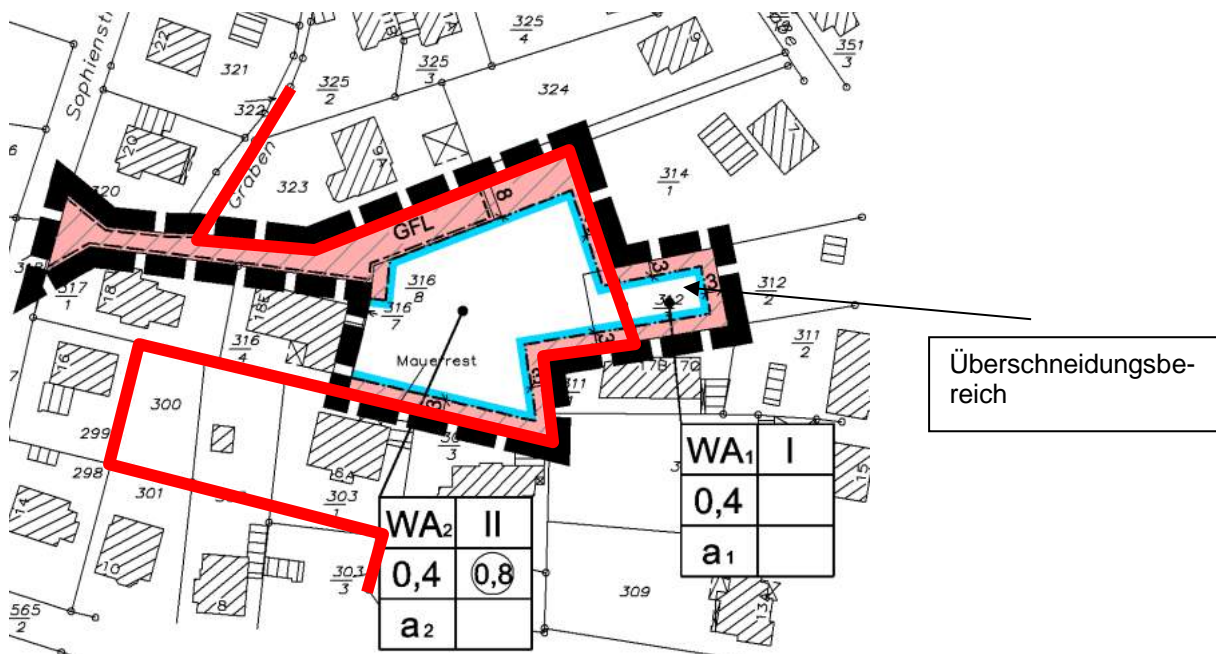
1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig)
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.



Übersichtsplan aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ (Sammeländerung C)

Am östlichen Rand tangiert die 9. Änderung die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G. Für den Überschneidungsbereich wird maximal 1 Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 9. Änderung (in rot)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 9. Änderung liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, südöstlich des Rathauses. Die 9. Änderung erfasst die rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Sophienstraße, der Straße An der Bleiche, der Peterstraße und der Anton-Günther-Straße. Bei dieser 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die im Änderungsbereich gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen sind bereits zum Teil mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Die rückwärtigen Grundstücke sind über private Erschließungsstiche von den angrenzenden Straßen erschlossen. Das Plangebiet unterliegt einem großen Entwicklungsdruck. In jüngster Zeit wurde insbesondere nördlich des Plangebietes, aber auch im nördlichen Änderungsbereich und auf den an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken einige Häuser neu errichtet. Dazu war zum Teil der Abriss von älteren Gebäuden erforderlich. Nördlich des Plangebietes wurden größere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen realisiert.

Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung an.

Ein Privateigentümer hat Interesse an der Realisierung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft und/ oder Singlewohnungen ggf. mit einer Tiefgarage auf einem Hintergrundstück an der Peterstraße bekundet. Es sollen kleine Wohnungen erstellt werden. Dies ist auf der Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes und seiner bisherigen Änderungen nicht

zulässig. Der für dieses Grundstück rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan Nr. 6G und seine 6. Änderung weisen für die rückwärtigen Grundstücke an der Peterstraße u.a. maximal ein Vollgeschoss, eine Gebäudelänge von maximal 20,0 m und maximal 2 Wohneinheiten je Baukörper aus. Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Nähere Festsetzungen zur Traufhöhe und zur zulässigen Gebäudehöhe werden nicht getroffen, örtliche Bauvorschriften wurden nicht erlassen.

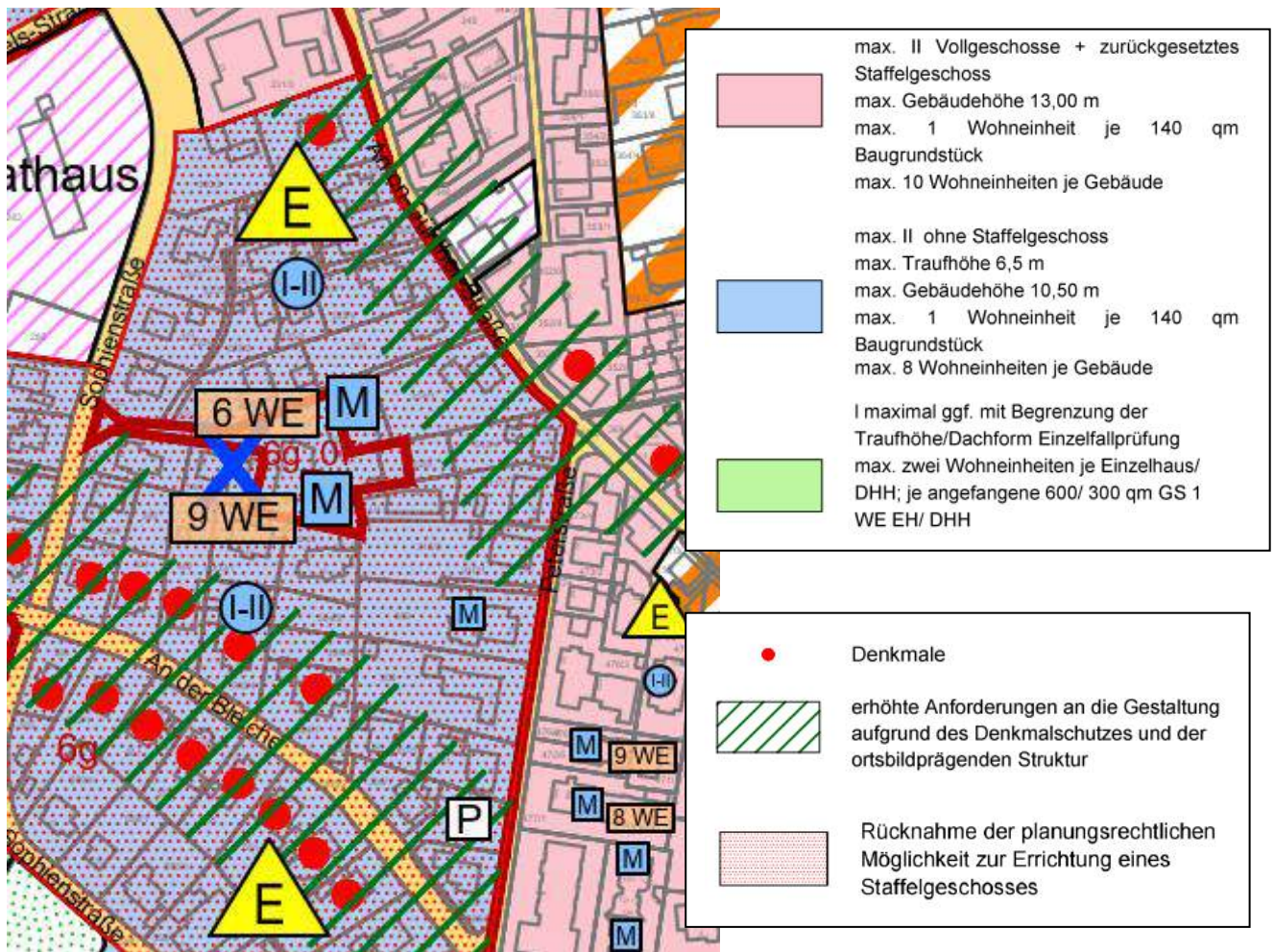
Die Gemeinde steht den Planungen zur Errichtung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft oder auch kleinen Wohnungen für Singles positiv gegenüber. Bei Betrachtung des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Rastede ist festzustellen, dass kleinere Wohnungen einerseits stark nachgefragt werden, andererseits aber nur wenig angeboten werden. Die starke Nachfrage resultiert u.a. auch aus dem demografischen Wandel, der sowohl in der Verringerung der im Haushalt lebenden Personen als auch in einer älter werdenden Gesellschaft zum Ausdruck kommt. Insgesamt steigt damit das Erfordernis, im Gemeindegebiet auch Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Das Plangebiet ist dazu aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Ortskern von Rastede besonders geeignet.

Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Die Kennziffern für die jeweiligen Zonen sind in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 9. Änderung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Zuge dieser 9. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei dieser Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist beige-fügt.

Für das Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung sowie zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet. Im gesamten Plangebiet und angrenzende sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ wird verwiesen.

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 öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, die Begründung um das Kapitel der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ergänzen, da im Umfeld der Änderungen auch Straßenverkehrswege vorhanden seien, von denen Emissionen ausgehen würden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits zum überwiegenden Teil realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Anlass für diese 9. Änderung war das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt. Damit ergeben sich durch die 2. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Daher wird der Anregung des Landkreises nicht nachgekommen. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat Hinweise zur Beschränkung des Versiegelungsgrades und zum Abfluss von Oberflächenwasser vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die Hinweise wurden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung die Firsthöhe oder die Oberkante der baulichen Anlagen nicht aber eine Gesamthöhe festgesetzt werden könne. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 sei erläuterungsbedürftig.

Der 9. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Planzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, in die textliche Festsetzung § 2 Nr. 3 zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit auch eine Festsetzung für Doppelhäuser oder für Doppelhaushälften aufzunehmen, da mit textlicher Festsetzung § 2 Nr. 2 neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser als zulässig festgesetzt würden.

Der Anregung wurde entsprochen. In der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 3 werden zur inhaltlich hinreichenden Bestimmtheit die folgenden kursiven Wörter ergänzt: In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ *Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte)* zulässig.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Funden vorgebracht.

Der Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wurde angepasst.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass die alliierten Luftbilder nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G „Rastede I/II Ortskern“ vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.

- Der OÖVV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Versorgungsleitungen des OÖVV befinden sich gemäß beigelegtem Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 9. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigelegt ist.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen im Plangebiet und die Leitungsabfragemöglichkeit im Internet hingewiesen.

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6G "Rastede I/II Ortskern" vor. Bei der 9. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und mit unterschiedlichen Gebäudetypen bebaut. Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 G in der Ursprungsfassung und in der 6. Änderung. Planungsrechtlich unberegelte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet.

In der aktuellen Ausprägung sind vor allem individuell gestalteten Gärten ausgeprägt. Auch sind noch markante Einzelbäume mit Artenschutzrelevanz in den Vorgartenbereichen und auch rückwärtig anzutreffen.

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch Wohngebäude mit Hausgärten und Gehölzbeständen und Altbäumen geprägt.

Im Plangebiet sind überwiegend mittlere Pseudogley-Podsolböden ausgeprägt. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird gering eingestuft.

Ein Suchraum für schutzwürdige Böden liegt nicht vor, vielmehr besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad². Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 0 - 150 mm/a und kann als gering eingestuft werden. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt zwischen 7,5 und 10 m NHN³. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet. Im Plangebiet sind keine besonderen klimatischen Funktionsräume ausgeprägt, jedoch wirken die gestalteten Gärten und Gehölze gegenüber Versiegelungen ausgleichend.

➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung

Im Zuge dieser 9. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6G und seiner 6. Änderung bestehen fort, insbesondere die Angaben zur Grundflächenzahl, die das Maß der zulässigen Versiegelungen und Flächeninanspruchnahmen umfasst, werden beibehalten.

² NIBIS[®] Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover
³ NIBIS[®] Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

Somit beziehen sich die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Im Änderungsbereich werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gesamthöhe/ Gebäudehöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.
- Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Ziel der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ist die Ermöglichung einer rückwärtigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und die Deckelung der städtebaulichen Dichte auf ein verträgliches Maß.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Änderung um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass insgesamt keine höheren flächigen Ausnutzungen des Gebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht möglich werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Höhenfestsetzungen werden aufgrund der innerörtlichen Lage in einer verträglichen Art und Weise einer städtebaulichen Verdichtung durchgeführt.

Demnach werden mit der 9. Änderung weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die zu einer erheblichen Landschafts- bzw. Ortbildveränderung führen würden. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten.

Ein Eingriff liegt nicht vor, so dass auch keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fällenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen nur dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 2 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 9,5 km) mit der Hunteniederung (EU-Kennzahl DE2816-401) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietsystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Schloßpark, Park Hagen (LSG WST 00057) befindet sich ca. 300 m südöstlich vom Plangebiet. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. Die 9. Änderung erfasst die rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Sophienstraße, der Straße An der Bleiche, der Peterstraße und der Anton-Günther-Straße.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den Änderungsbereich eine blaue Zone ausgewiesen. Für den Bereich dieser 9. Änderung werden die Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung umgesetzt. Dies beinhaltet zum einen eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse, zum anderen aber auch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m und den Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt. Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

Ein Privateigentümer hat Interesse an der Realisierung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft ggf. mit einer Tiefgarage und auch Singlewohnungen auf einem Hintergrundstück an der Peterstraße bekundet. Es sollen kleine Wohnungen erstellt werden, ein konkretes Konzept liegt jedoch bislang nicht vor. Mit den geplanten Änderungen der Festsetzungen im Zuge dieser 9. Änderung ist die Errichtung einer Senioren- und Pflegewohngemeinschaft möglich, die Anzahl der zulässigen Wohnungen richtet sich dabei u.a. auch nach der

Grundstücksgröße. Zulässig sind 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück, jedoch maximal 8 Wohnungen. Die Gemeinde Rastede steht den Planungen grundsätzlich positiv gegenüber, die Vorstellungen fügen sich strukturell in die Umgebung ein. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich, rückwärtig zur Sophienstraße sind bereits zwei Mehrfamilienhäuser mit 6 bzw. 9 Wohnungen vorhanden. Östlich der Anton-Günther-Straße sowie östlich der Peterstraße sind bereits weitere Mehrfamilienhäuser und Seniorenwohnungen vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Die Grundstücke liegen zum einen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Zum anderen ist die Bebauung an der Peterstraße bereits durch Mehrfamilienhäuser und auch „Seniorenwohnungen“ geprägt. Auf den rückwärtigen Nachbargrundstücken im rückwärtigen Bereich zwischen Sophienstraße, Anton-Günther-Straße, Peterstraße und Straße Auf der Bleiche bestehen bereits Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, nördlich ist ein denkmalgeschütztes Gebäude vorhanden.

Als Residenzort verfügt die Gemeinde Rastede über einige wichtige ortsbildprägende Straßenzüge, die den Charakter der Gemeinde ausmachen und daher in ihrer Prägung unbedingt erhalten bleiben sollten.

Über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G sind aufgrund der Häufung von Denkmälern und dem Ensembleschutz besondere Ansprüche an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt. Für diesen Bereich wurde eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung getroffen. Das Gebiet dieser 9. Änderung liegt rückwärtig und ist weder von der Straße An der Bleiche noch von der Anton-Günther-Straße im Bereich der Denkmale einsehbar. Daher werden die Denkmale durch die Planung nicht negativ tangiert.

3.5 Belange des Klimaschutzes

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 zu berücksichtigen.

Bei der 9. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.

3.5 Kampfmittel

Es hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

3.6 Belange der Erschließung

Das Plangebiet ist bereits realisiert und erschlossen.

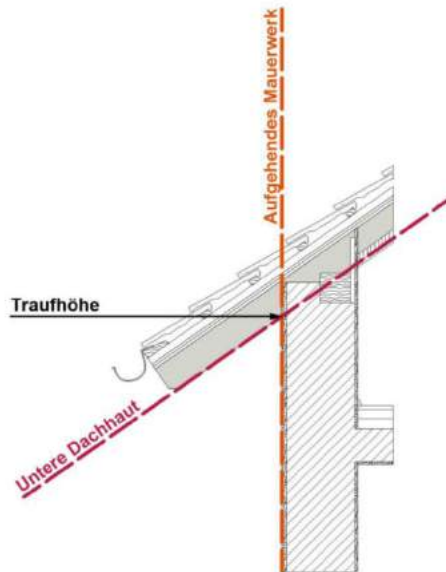
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhof Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven als auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an den Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung werden maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

Die maximal zulässige Gesamthöhe/Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk):



Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6G gelten fort. Insbesondere die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl bleiben unverändert. Die in der Sammeländerung C (6. Änderung) ausgewiesene abweichende Bauweise bleibt bestehen. Hier darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer

Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB
i.V.m. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

7. GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6G beträgt ca. 1,0 ha.

Rastede, den

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/076

freigegeben am **17.05.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 16.05.2022

2. Änderung des Bebauungsplans 21 B - Südende

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung wird die 2. Änderung des Bebauungsplans 21 B durchgeführt. Auf die bisherigen Beratungen (s. Vorlagen 2020/180 und 2022/006) wird verwiesen. Der Geltungsbereich umfasst die Wohn- und Mischgebiete östlich der Eisenbahnstrecke im Bereich zwischen Am Stratjebusch, Feldbreite und Oldenburger Straße.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (sh. Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Wesentlichen als „grüne Zone“ mit geringer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist der straßenbegleitende Teil an der Oldenburger Straße (Mischgebiet), der als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet ist.

In der „grünen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich II gekennzeichnet) wird weiterhin eine eingeschossige Bauweise zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 4,50 m und die Gesamthöhe maximal 9,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus beziehungsweise Doppelhaushälfte zulässig sind. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

In der „blauen Zone“ (in der Satzung gem. Anlage 1 als Teilbereich I gekennzeichnet) werden weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sein, wobei nunmehr die Traufhöhe maximal 6,50 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. Hierdurch wird in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbauten in die vorhandene Bebauung einfügen. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - künftig zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Die Ausnahme zu dieser Regelung bildet das Grundstück Oldenburger Str. 129, da dieses bereits im Bestand über 11 genehmigte Wohneinheiten verfügt. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden lediglich redaktionelle Hinweise gegeben, die überwiegend in die Satzung aufgenommen wurden.

Auf Basis der als Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Abwägungsvorschläge
2. Satzung
3. Begründung

Gemeinde Rastede

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21B „Südende“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Ammerland Ammerlandallee 12 26655 Westerstede 04.05.2022	<p>Die untere Bauaufsichtsbehörde - Sachgebiet Immissionsschutz - hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B der Gemeinde Rastede bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes aufgrund der vorgelegten Unterlagen Bedenken. In der Begründung werden keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeführt, dies ist zu ergänzen.</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1984 enthält bereits Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Im Einzelnen:</p> <p>Bahnlärm:</p> <p>Für das Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven (Westseite des Plangebietes) sind seinerzeit schalltechnische Berechnungen durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde trotz der vorgesehenen 4,00 m hohen Lärmschutzwand am Gebäude "Eichenstraße 1" Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts ermittelt. Für das Gebäude "Eichenstraße 21" wurden Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden zumindest zur Nachtzeit deutlich überschritten.</p>	<p>Siehe dazu weiter unten zu den einzelnen Punkten.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Anlass für diese 2. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ und die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) für die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete vor.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Ammerland</p>	<p>Da für Reine Wohngebiete höhere Schutzansprüche gelten (Orientierungswerte von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts), können Überschreitungen hier nicht ausgeschlossen werden. Nach der aktuellen DIN 4109 würde sich unter Berücksichtigung des Frequenzbonus für Schienengeräusche ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ergeben, welches dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Dies übersteigt den in der textlichen Festsetzung Nr. 2 c) festgelegten Lärmpegelbereich II deutlich. Es ist außerdem aufgrund des hohen Beurteilungspegels davon auszugehen, dass sich die Geräuscheinwirkungen deutlich weiter als die bahnseitige Gebäudezeile in Richtung Osten erstrecken.</p> <p>Straßenverkehrslärm:</p> <p>Auf der östlichen Seite des Plangebietes verläuft die "Oldenburger Straße K131". Aus dem Planfeststellungsverfahren zum Kreisverkehr K131/K133 sowie der Verkehrsermittlung der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 2019 ist ersichtlich, dass die "Oldenburger Straße" einen DTV über 10.000 KFZ/24h aufweist. Der Abstand von der Straßenmitte zur Baugrenze beträgt lediglich 14 m. Nach den Diagrammen im Anhang zum Entwurf der DIN 18005-1:2022-02 sind Beurteilungspegel von mindestens 65,5 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die hier geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten. Es würde sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) ergeben, welcher dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen ist.</p> <p>Die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wären bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zusätzlich zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Daher wird das Plangebiet in die Teilbereiche I und II gegliedert:</p> <p>Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind in den Mischgebieten hier zwei Vollgeschosse (bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt) mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig (Trauf- und Gesamthöhe in der 2. Änderung neu ausgewiesen). Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Die Grundstücke sind in Teilbereich I im Wesentlichen bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung in Teilbereich I ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude.</p> <p>Für das übrige Plangebiet sind die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m ergänzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.</p> <p>Insgesamt werden im Rahmen dieser 2. Änderung keine neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder oder die Erhöhung der zulässigen Geschosse geschaffen. Im Gegenteil wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Gebäudehöhen gedeckelt. Auch die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Zuge dieser 2. Änderung nicht verändert. Damit ergeben sich durch die 2. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Da die nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) liegen, welcher zur Sicherstellung eines gesunden Nachtschlafes bei teilgeöffneten Fenstern als ausreichend angesehen wird, werden die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 b) getroffenen Forderungen für Schlafräume als nicht ausreichend angesehen. Die Schalldämmung der Schlafräume muss auch während der Nachtzeit bestehen bleiben, weshalb schalldämmte Lüftungsanlagen erforderlich sind, da die Anlegung auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite nicht ausreichend ist, um die nächtlichen Beurteilungspegel unter 45 dB(A) zu bringen.</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung ist mit der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen, denen durch die unzureichenden Festsetzungen nach dem heutigen Stand des Immissionsschutzes kein ausreichender Schallschutz zugesprochen wird. Aufgrund der großen schalltechnischen Vorbelastung des Plangebietes wird es für erforderlich gehalten, die textlichen Festsetzungen an den aktuellen Stand der Berechnungstechnik und der aktualisierten Normgebung anzupassen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde hat zur Umsetzbarkeit dieser Bauleitplanung folgende Anregungen:</p> <p>Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.</p>	<p>Nach Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 B im Jahr 1984 sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven 4,00 m hohe Lärmschutzwände realisiert worden. Mit den Lärmschutzwänden hat sich die Immissionssituation hinsichtlich des Bahnlärms in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen werden die Bedenken des Landkreises nicht geteilt. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die nebenstehenden Hinweise werden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Ammerland	<p>Aus Sicht der Bauleitplanung ergehen folgende Anregungen:</p> <p>Die für ein einzelnes Flurstück (ohne Angabe der Flur) bestimmte und unter kumulativen Bedingungen formulierte textliche Festsetzung § 2 Nr. 1, Absatz 2 sollte in eigener planerischer Verantwortung überprüft werden.</p> <p>Es soll eine maximal zulässige Gesamthöhe festgesetzt werden. Nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung wird die Firsthöhe (FH) oder die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 wäre insofern erläuterungsbedürftig.</p> <p>In der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 7 sollte sicherlich festgesetzt werden, dass bei Doppelhaushälften (nicht bei Doppelhäusern) je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.</p> <p>Es wird empfohlen, auch die Verfahrensvermerke um die örtlichen Bauvorschriften zu ergänzen.</p> <p>Eine vollumfängliche redaktionelle Überprüfung aller Planunterlagen wurde absprachegemäß nicht vorgenommen.</p>	<p>Die Flur und die Gemarkung werden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Flur und die Gemarkung wurden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt. In Bezug auf die mögliche Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Flurstück in der textlichen Festsetzung konkret genannt. Auch die Anzahl der tatsächlich genehmigten Wohnungen ist in der textlichen Festsetzung aufgeführt. Insofern ist die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde Rastede hinreichend konkret und das Abweichungsmaß eindeutig bestimmt. Der Gemeinde Rastede ist ein Urteil des VG München (Urteil vom 07.12.2010 - M 1 K 10.1206) bekannt, wonach eine solche Festsetzung nicht beanstandet wurde. Die dort beklagte Gemeinde hatte die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohnungen beschränkt und bestehende und wieder errichtete Wohnungen von dieser Beschränkung ausgenommen.</p> <p>Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Panzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen, die textliche Festsetzung wird redaktionell entsprechend geschärft. Entsprechende Ausführungen zur Doppelhaushälfte waren in der Begründung bei der Wiedergabe der Empfehlungen aus dem Standortkonzept auch bereits in der Entwurfsfassung enthalten.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p> <p>05.05.2022</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1522 Oldenburg - Wilhelmshaven, Bahn- km 11,030 - 11,280. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Insofern werden keine neuen Baurechte geschaffen.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	<p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1522 nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbe- reich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. DB Gelände wird nicht überplant.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21B hatte sich die Gemeinde mit dem Immissionsschutz auseinandergesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Deutsche Bahn AG	Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Der Deutschen Bahn AG wird das Ergebnis der Abwägung nach Abschluss des Planverfahrens mitgeteilt.
3	Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg 04.05.2022	Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Aus dem zur Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der nebenstehende Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wird angepasst.
4	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Dorfstraße 19 30519 Hannover 02.05.2022	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wird der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

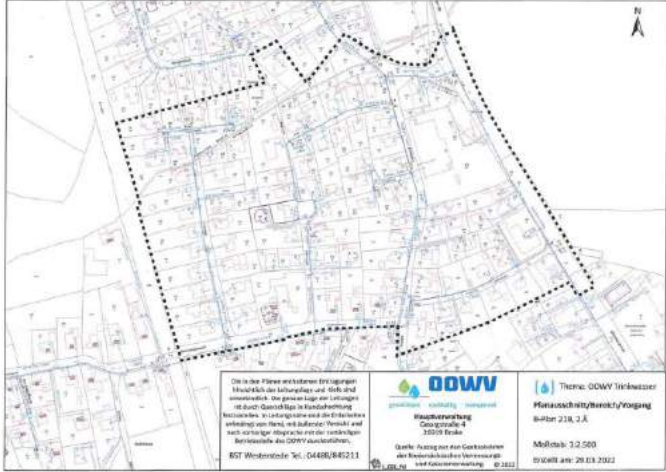
Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung LGLN	<p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 16 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:</p> <p>http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigelegte Kartenunterlage):</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p><u>Fläche A</u></p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.</p> <p>Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.</p>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung LGLN	<p>Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p>Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p>Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p> <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: small;">Ergebniskarte TB-2022-00367 Maßstab 1 : 3.000 Erstellt am: 02.05.2022 LGLN Landesamt für Bauverfahren und Landesplanung Niedersachsen R 446 707 111 806 481</p> </div>	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
5	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>29.04.2022</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbea.niedersachsen.de.</p> <p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaurechtigkeiten finden Sie unter www.lbea.niedersachsen.de/Berabau/Berabauberechtigungen/Alte_Rechte.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p> <p>19.04.2022</p>	<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Versorgungssicherheit</p> <p>Die entstehenden Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Rastede durchgeführt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p><u>Versorgungsdruck</u></p> <p>Der minimal anstehende Druck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall aus, um die vorgesehene Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (EG + 1 OG) entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.</p>	<p>Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 2. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die Ausführungsebene.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Falls die Anforderungen des Kunden an den Wasserdruck, den in der Regel vorherrschenden Mindestdruck an der Abzweigstelle der Anschlussleitung von der Versorgungsleitung von 2,5 bar überschreiten, obliegt es ihm eine entsprechende Druckerhöhungsanlage in seiner Trinkwasserinstallation vorzusehen.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde Rastede obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.</p> <p>Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die bestehenden Hydranten innerhalb und im Umkreis des Plangebietes können bei Einzelentnahme je nach Lage 24 m³/h, 48 m³/h oder 72 m³/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundsatz des Plangebietes bereitstellen.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umliegarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Kaper von unserer Betriebsstelle in Westerstede, Tel: 04488 845211, vor Ort an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist vollständig realisiert.</p> <p>Das Plangebiet ist vollständig realisiert. Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt.</p> <p>Das Plangebiet ist vollständig realisiert.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung OOWV	<p>Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: stuehnahmen-toeb@oowv.de zu senden.</p> 	
7	<p>Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN) Am Wall 165-167 28195 Bremen 12.04.2022</p>	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen aufgenommen werden.</p> <p><u>Bebauungsplan 6G - 9. Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Bahnhof Rastede und verschiedenen Bushaltestellen. Damit gibt es sowohl eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven wie auch Busverbindungen in Richtung Oldenburg und in verschiedene Ortsteile von Rastede.</p>	<p>Eine Abwägung dazu erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes 6G - 9. Änderung.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung VBN	<p><u>Bebauungsplan 21B - 2 Änderung:</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340, 342, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Linie 347 ist eine Bürgerbuslinie, die mit einem 8-sitzigen Kleinbusses betrieben wird. Die Linien 342, 345 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der N31 handelt es sich um ein Nachtangebot von Samstag auf Sonntag.</p> <p>Der Sachverhalt ist mit dem Landkreis Ammerland und dem Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN) abgestimmt. Dieses Schreiben gilt in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr als gemeinsame Stellungnahme.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, Ihren E-Mail-Verteiler zu ändern. Bitte verwenden Sie statt info@vbn.de die E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vbn.de. Damit wird sichergestellt, dass die Unterlagen im richtigen Postfach landen. Die E-Mail-Adresse beu@vbn.de bleibt unverändert bestehen.</p>	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
8	EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg 29.03.2022	<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetem Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplene-abrufen.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Umsetzungsebene.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung EWE Netz GmbH	<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Ann-Kathrin Marzalla unter der folgenden Rufnummer: 0441 4808-2307.</p>	
<p>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 29.04.2022 2. Landkreis Wesermarsch mit Schreiben vom 22.04.2022 3. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 22.04.2022 4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg mit Schreiben vom 20.04.2022 5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 20.04.2022 6. Die Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Oldenburg – mit Schreiben vom 07.04.2022 7. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 07.04.2022 8. Gemeinde Ovelgönne mit Schreiben vom 01.04.2022 9. TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022 10. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2022 11. Avacon Netz GmbH / DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 30.03.2022 12. Ammerländer Wasseracht mit Schreiben vom 29.03.2022 13. GTG Nord – Gastransport Nord GmbH mit Schreiben vom 16.03.2022 			



Gemeinde Rastede
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21B „Südende“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1		Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.	

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Rastede“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ nebst Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

Bürgermeister

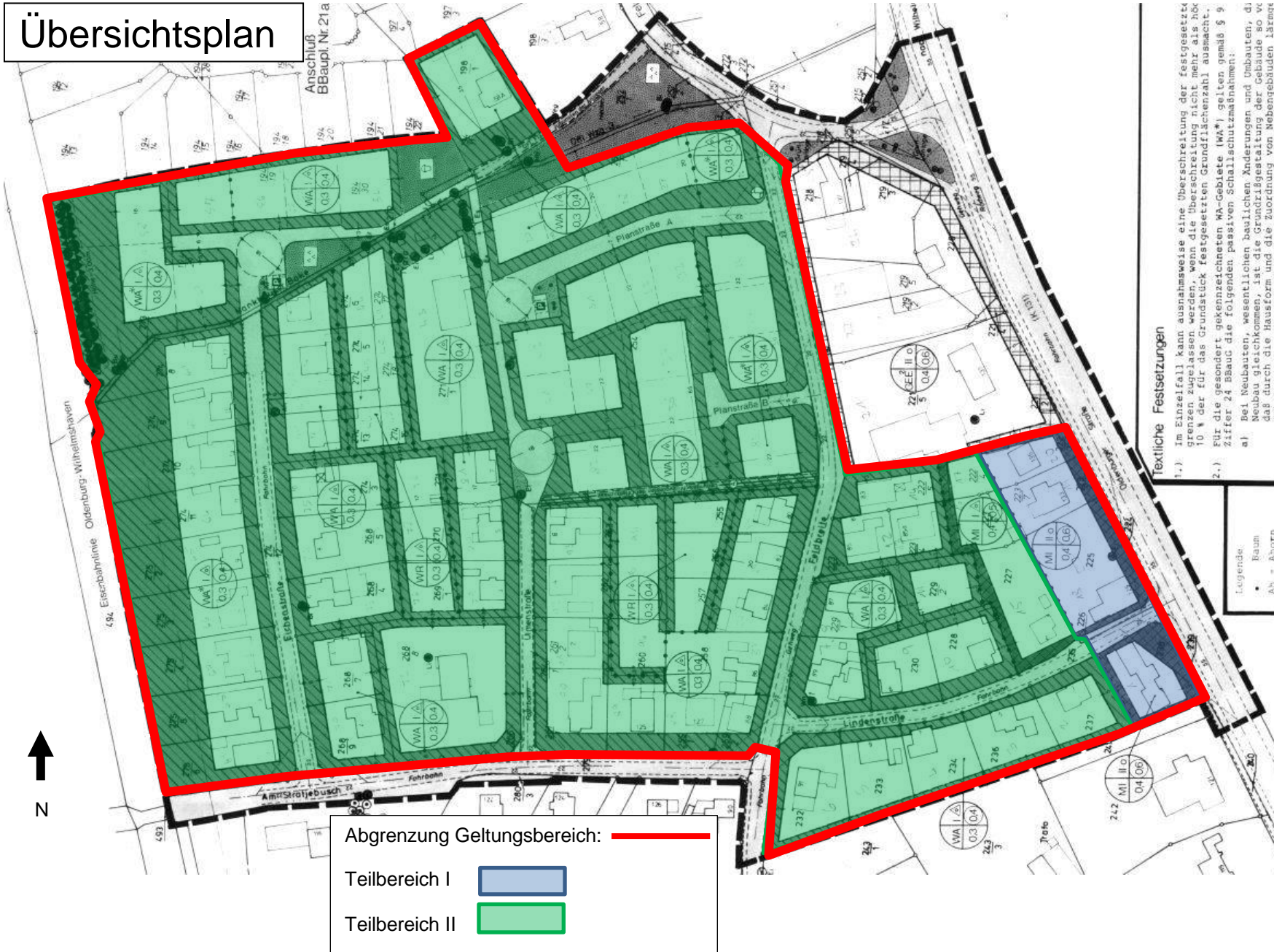
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ umfasst die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA), Reinen Wohngebiete (WR) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

§ 2 Festsetzungen

Teilbereich I

1. In den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

Abweichend ist auf dem Flurstück 225/2, Flur 43, Gemarkung Rastede (Oldenburger Straße Nr. 129) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B zulässiger Wohnungsanzahl (11 Wohnungen) zulässig.

2. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
4. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort.

Teilbereich II

5. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
6. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig.

7. In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und den gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
8. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
9. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und für die gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe bestimmt.

Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 4,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gesamthöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 9,50 m über Bezugspunkt.

Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) Satz 2 BauGB und § 16 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, in den Reinen Wohngebieten und in den Mischgebieten Staffelgeschosse unzulässig.
11. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung entfällt, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glas-konstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

5. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

6. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Mai 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebietes	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	5
2.	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	13
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	13
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	13
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	13
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	17
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	21
3.4	Belange des Klimaschutzes	22
3.5	Kampfmittel	22
3.6	Belange des Verkehrs	23
4.	Inhalte der Festsetzungen	23
5.	Örtliche Bauvorschriften	24
6.	Daten zum Verfahrensablauf	25

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

0. Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits überwiegend baulich genutzt. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung angepasst bzw. erweitert. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt zwischen 20.000 qm und 70.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt und keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt im Hauptort Rastede, im südlichen Siedlungsbereich westlich der Oldenburger Straße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 21B und für Teile des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete) die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) vor.

Anlass für diese 2. Änderung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert bzw. erweitert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 2. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 21B liegt im Hauptort Rastede, im südlichen Siedlungsbereich westlich der Oldenburger Straße. Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 21B und seine 1. Änderung (Sammeländerung C für die Allgemeine Wohngebiete und Reinen Wohngebiete) vor.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B umfasst die im Bebauungsplan Nr. 21 B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, Reinen Wohngebiete und Mischgebiete. Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich beidseitig der Eichenstraße, beidseitig der Ulmenstraße und beidseitig Am Renkenkamp, beidseitig der Lindenstraße und beidseitig des nördlichen Teils der Straße Feldbreite. Die Reinen Wohngebiete umfassen die rückwärtig gelegenen Flächen zwischen Eichenstraße und Ulmenstraße und zwischen Ulmenstraße und der Straße Feldbreite. Die Mischgebiete liegen westlich der Oldenburger Straße. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Gewerbegebiete werden nicht von der 2. Änderung erfasst.

Bei der 2. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Im Plangebiet dominiert die freistehende Einfamilienhausbebauung. Lediglich im Mischgebietes an der Oldenburger Straße ist ein größeres, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit (Friseurbetrieb) sowie eine Tankstelle vorhanden. Nördlich des Mehrfamilienhauses befinden sich an der Oldenburger Straße zwei weitere wohngenutzte ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser.



Mehrfamilienhaus Oldenburger Straße Ecke Lindenstraße

Die Wohngebäude im gesamten übrigen Plangebiet stellen sich als klassische Einfamilienhäuser dar. Sie weisen zum aller größten Teil optisch und planungsrechtlich nur ein Vollgeschoss auf. Am nördlichen Plangebietsrand, am Spielplatz gelegen, und westlich rückwärtig der Ulmenstraße sind optisch zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Auf einigen Grundstücken, insbesondere an der Ulmenstraße, ist eine rückwärtige Bebauung realisiert. Die Erschließung erfolgt hier über die vorderen privaten Grundstücke. Die Freibereiche der Einfamilienhäuser sind als private Gärten angelegt.



Blick in die Straße Feldbreite in Richtung Norden



Blick in die Eichenstraße in Richtung Süden

1.5 Planungsrahmenbedingungen

Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RROP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt die Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B als Wohnbauflächen und das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 21B als gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 2. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits seit Juni 1984 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 21B werden Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, wobei die Reinen Wohngebiete die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen zwischen Eichenstraße und Ulmenstraße sowie zwischen Ulmenstraße und der Straße Feldbreite umfassen. Die eingeschränkten Gewerbegebiete und die Mischgebiete liegen entlang der Oldenburger Straße. Die eingeschränkten Gewerbegebiete werden von dieser 2. Änderung nicht erfasst.

Für die **Allgemeinen Wohngebiete** sind maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Für die **Reinen Wohngebiete** sind ebenfalls maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

Die **Mischgebiete** an der Oldenburger Straße sind gegliedert. In der ersten Bauzeile entlang der Oldenburger Straße sind maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise ausgewiesen. Für die zur Oldenburger Straße rückwärtige Bauzeile sind maximal ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

Über textliche Festsetzung ist geregelt, dass im Einzelfall ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn die Überschreitung nicht mehr als höchstens 10 % der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl ausmacht. Für einige gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiete im östlichen und westlichen Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 21B liegt die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) vor. Im Zuge der Sammeländerung C wurden u.a. für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete dieser 2. Änderung die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig).
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete wurden von der Sammeländerung nicht erfasst.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, westlich der Oldenburger Straße. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ und die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) für die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete vor. Die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sind nicht Gegenstand dieser 2. Änderung.

Anlass für diese 2. Änderung ist das in jüngster Zeit vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet bauliche Veränderungen in nächster Zeit zu erwarten. Einige Grundstücke im Bereich dieser Änderung sind nur relativ gering bebaut und/ oder sind älter, so dass sich hier Nachverdichtungspotenziale durch Anbauten oder Aufstockungen, ggf. auch durch Abriss ergeben. Das Plangebiet liegt zentral und ist sehr gut erschlossen. Es bietet sich daher für bauliche Entwicklungen an.

Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert bzw. ergänzt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Für die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete entfällt der Punkt 1 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung, der Punkt 2 unter § 2 Inhalt der Sammeländerung besteht fort. Die Sammeländerung bezieht sich nicht auf die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Mischgebiete und

eingeschränkten Gewerbegebiete. Bei der Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.


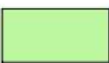
Im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung wurde das nachstehende Zielkonzept erarbeitet.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:


- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21B ist nur von den Zonen II (mittlere städtebauliche Dichte - blaue Zone) und III (geringe städtebauliche Dichte - grüne Zone) betroffen. Eine Zone von höchster Dichte (Zone I) liegt nicht im Geltungsbereich:

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



	max. II ohne Staffelgeschoss max. Traufhöhe 6,5 m max. Gebäudehöhe 10,50 m max. 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück max. 8 Wohneinheiten je Gebäude
	I maximal ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe/Dachform Einzelfallprüfung max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS 1 WE EH/ DHH

	Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses
--	--

Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 2. Änderung

Der östliche Rand dieser 2. Änderung entlang der Oldenburger Straße liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit mittlerer städtebaulicher Dichte (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das gesamte übrige Bereich dieser 2. Änderung liegt im Konzept zur verträglichen Innenentwicklung innerhalb der Zone mit geringer Dichte (grüne Zone). Für die grüne Zone wurden im Konzept folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus/ DHH; je angefangene 600/ 300 qm GS
1 WE EH/ DHH
- Maximal 1 Vollgeschoss; ggf. mit Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäudehöhe; abhängig vom Gebietstyp/ ggf. Festlegung der Dachform; ggf. Ausschluss von Staffelgeschossen/ Einzelfallprüfung

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Daher wird das Plangebiet in die Teilbereiche I und II gegliedert. Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Teilbereich I in Ansatz gebracht. Für das übrige Plangebiet (rückwärtige Bauzeile des Mischgebietes an der Oldenburger Straße und die festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B) werden die Empfehlungen für die grüne Zone in Teilbereich II berücksichtigt (s. Übersichtsplan).

Teilbereich I in der blauen Zone

Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße werden die Empfehlungen für die blaue Zone in Ansatz gebracht. Entsprechend sind in den Mischgebieten hier zwei Vollgeschosse (bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt) mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig (Trauf- und Gesamthöhe in der 2. Änderung neu ausgewiesen). Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Allgemein sind Staffelgeschosse gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Geschosse. Diese Bauform wird derzeit verstärkt nachgefragt. Dieser Nachfrage will sich die Gemeinde Rastede zwar nicht grundsätzlich entziehen, aber nur in den Bereichen zulassen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage oder aufgrund der vorhandenen Struktur dafür eignen. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. In den Mischgebieten wird maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus festgesetzt. Im Bestand ist auf dem Eckgrundstück Oldenburger Straße/ Lindenstraße (Oldenburger Straße Nr. 129) bereits ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen vorhanden. Dieses wird auch planungsrechtlich mit der Anzahl der genehmigten Wohnungen festgesetzt.

Die Grundstücke in Teilbereich I sind im Wesentlichen bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude.

Teilbereich II in der grünen Zone

Für das übrige Plangebiet (rückwärtige Bauzeile des Mischgebietes an der Oldenburger Straße und die festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B) werden die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Die Teilbereiche II sind derzeit weniger dicht bebaut als die Teilbereiche I. Sie bieten sich daher für eine Nachverdichtung weniger an. Das gilt einerseits aufgrund ihrer Lage abseits der Oldenburger Straße und andererseits aufgrund des Bestandes. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m ergänzt. Damit wird die bestehende Struktur und Gebäudekubatur abgesichert und Nachbarschaftskonflikte vermieden. Davon abweichende bestehende Trauf- und Gebäudehöhen genießen Bestandsschutz.

Staffelgeschosse sind unzulässig. Die örtliche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Staffelgeschosse hier untypisch sind. Es dominiert klar das geneigte Dach. Die vorhandene einheitliche Struktur soll erhalten und abgesichert werden. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann.

Im Bebauungsplan Nr. 21B war für die Allgemeinen Wohngebiete bereits festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser, für die Reinen Wohngebiete, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig sind. In der Sammeländerung wurde festgesetzt, dass maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung). Diese Festsetzungen bzw. die Unterscheidung in die Allgemeinen Wohngebiete und rückwärtigen Mischgebiete einerseits und die rückwärtigen Reinen Wohngebiete andererseits wird im Wesentlichen fortgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern sowie die Anzahl der Einstellplätze regeln. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur mit symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-

/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 21B wird verwiesen.

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, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

- Der Landkreis Ammerland hat kritisiert, dass in der Begründung keine Aussagen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen enthalten sind. Trotz der Lärmschutzwand würden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zumindest zur Nachtzeit deutlich überschritten. Nach der aktuellen DIN 4109 würde sich unter Berücksichtigung des Frequenzbonus für Schienengeräusche ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) ergeben, welches dem Lärmpegelbereich IV entspreche. Dies übersteige den in der textlichen Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes festgelegten Lärmpegelbereich II deutlich. Auch durch die Oldenburger Straße würden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten. Es würde sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) ergeben, welcher dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen sei. Die zu erwartenden gewerblichen Geräuschimmissionen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wären bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zusätzlich zu berücksichtigen. Durch die geplante Nachverdichtung sei mit

der Errichtung weiterer schutzbedürftiger Räume bzw. Immissionsorte zu rechnen. Durch die unzureichenden Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan sei nach dem heutigen Stand kein ausreichender Schallschutz zugesprochen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Anlass für diese 2. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf den Flächen andererseits. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ und die Sammeländerung C (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B) für die im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete vor.

Im Zuge dieser 2. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert und örtliche Bauvorschriften erlassen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B gelten fort. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

Das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser 2. Änderung. Daher wird das Plangebiet in die Teilbereiche I und II gegliedert:

Für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße sind die Empfehlungen für die blaue Zone des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung in Ansatz gebracht. Entsprechend sind in den Mischgebieten hier zwei Vollgeschosse (bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt) mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m zulässig (Trauf- und Gesamthöhe in der 2. Änderung neu ausgewiesen). Staffelgeschosse werden im Zuge dieser 2. Änderung oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Die Grundstücke sind in Teilbereich I im Wesentlichen bereits vollständig bebaut. Zusätzliche Möglichkeiten für eine Nachverdichtung in Teilbereich I ergeben sich durch Anbauten, Aufstockungen oder Abriss bestehender Gebäude.

Für das übrige Plangebiet sind die Empfehlungen für die grüne Zone berücksichtigt. Für die Teilbereiche II wird der prägende Gebäudebestand als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan Nr. 21B ist bereits maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung besteht fort. Zur Absicherung der vorhandenen Gebäudekubatur wird die Festsetzung von einem Vollgeschoss durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Gebäudehöhe von 9,50 m ergänzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

Insgesamt werden im Rahmen dieser 2. Änderung keine neuen Baumöglichkeiten etwa durch zusätzliche Baufelder oder die Erhöhung der zulässigen Geschosse geschaffen. Im Gegenteil wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Gebäudehöhen gedeckelt. Auch die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Zuge dieser 2. Änderung nicht verändert. Damit ergeben sich durch die 2. Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Immissionsschutz oder neue Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Nach Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 B im Jahr 1984 sind im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven 4,00 m hohe Lärmschutzwände realisiert worden. Mit den Lärmschutzwänden hat sich die Immissionssituation hinsichtlich des Bahnlärms in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.

Aus den vorgenannten Gründen werden die Bedenken des Landkreises nicht geteilt. Der inhaltliche Umfang der Bebauungsplanänderung wird nicht um die Thematik „Immissionsschutz“ erweitert.

- Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland hat Hinweise zur Beschränkung des Versiegelungsgrades und zum Abfluss von Oberflächenwasser vorgebracht.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend realisiert. Die Hinweise wurden in die Begründung in das Kapitel „Belange des Klimaschutzes“ aufgenommen.

- Der Landkreis Ammerland hat empfohlen, die für ein einzelnes Flurstück (ohne Angabe der Flur) bestimmte und unter kumulativen Bedingungen formulierte textliche Festsetzung § 2 Nr. 1, Absatz 2 in eigener planerischer Verantwortung zu überprüfen.

Die Flur und die Gemarkung wurden in den textlichen Festsetzungen redaktionell ergänzt. In Bezug auf die mögliche Abweichung von der festgesetzten maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen ist das Flurstück in der textlichen Festsetzung konkret genannt. Auch die Anzahl der tatsächlich genehmigten Wohnungen ist in der textlichen Festsetzung aufgeführt. Insofern ist die Festsetzung aus Sicht der Gemeinde Rastede hinreichend konkret und das Abweichungsmaß eindeutig bestimmt. Der Gemeinde Rastede ist ein Urteil des VG München (Urteil vom 07.12.2010 - M 1 K 10.1206) bekannt, wonach eine solche Festsetzung nicht beanstandet wurde. Die dort beklagte Gemeinde hatte die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf drei Wohnungen beschränkt und bestehende und wieder errichtete Wohnungen von dieser Beschränkung ausgenommen.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass nach Ziffer 2.8 der Anlage zur Planzeichenverordnung die Firshöhe oder die Oberkante der baulichen Anlagen nicht aber eine Gesamthöhe festgesetzt werden könne. Die Abweichung von den Begrifflichkeiten der PlanzV 1990 sei erläuterungsbedürftig.

Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt, es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan. Daher ist die Planzeichenverordnung hier nicht relevant. In § 16 und 18 BauNVO ist als Festsetzungsmöglichkeit nur die Höhe baulicher Anlage ohne weitere Differenzierung genannt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird in der textlichen Festsetzung jedoch hinter Gesamthöhe in Klammern das Wort „Oberkante baulicher Anlagen“ ergänzt.

- Der Landkreis Ammerland hat angemerkt, dass in der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 7 festgesetzt werden sollte, dass bei Doppelhaushälften (nicht bei Doppelhäusern) je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Die Verfahrensvermerke sollten um die örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden.

Der Anregung wurde entsprochen, die textliche Festsetzung wurde redaktionell entsprechend geschärft. Entsprechende Ausführungen zur Doppelhaushälfte waren in der Begründung bei der Wiedergabe der Empfehlungen aus dem Standortkonzept auch bereits in der Entwurfsfassung enthalten. Verfahrensvermerke wurden um die örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

- Die Deutsche Bahn AG hat Hinweise zur Umsetzungsebene vorgebracht. Planfestgestelltes DB Gelände dürfte nicht überplant werden. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb seien gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Der 2. Änderung ist kein Planteil beigefügt. DB Gelände wird nicht überplant. Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B "Südende" vor. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21B hatte sich die Gemeinde mit dem Immissionsschutz auseinandergesetzt und passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Gemeinde Rastede sieht derzeit – insbesondere aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Bebauung des Plangebietes - keinen Anlass, den Bebauungsplan umfassender zu ändern und auch das „Immissionsschutzthema“ erneut aufzugreifen. Sollte sich zukünftig ein Handlungsbedarf ergeben, wird die Gemeinde Rastede entsprechend reagieren.

- Das Nds. Landesamt für Denkmalpflege hat Hinweise zur Meldepflicht von archäologischen Funden vorgebracht.

Der Hinweis war bereits in den Entwurfsunterlagen enthalten. Die genaue Formulierung wurde angepasst.

- Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat angemerkt, dass die alliierten Luftbilder nicht auf Abwurfkampfmittel ausgewertet wurden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Auf Ebene dieser Bebauungsplanänderung wird daher kein Erfordernis für eine Luftbildauswertung erkannt. In der Begründung wurde der Hinweis ergänzt, dass keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden hat und daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel besteht.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf die Auswertungsmöglichkeiten im NIBIS Kartenserver zum Baugrund und zum Bergwerkseigentum hingewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs in der Gemeinde Rastede und ist bereits vollständig realisiert. Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Die Ausführungen in der Begründung zu den Bodenverhältnissen werden als ausreichend erachtet. Die Baugrundverhältnisse sind im Zuge der Ausführungsplanung zu analysieren.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Versorgungsleitungen des OOWV befinden sich gemäß beigefügten Lageplan innerhalb der Verkehrsflächen oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Bei der 2. Änderung handelt es sich zudem um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Die EWE Netz GmbH hat auf ihre Leitungen im Plangebiet und die Leitungsabfragemöglichkeit im Internet hingewiesen.

Für das Plangebiet liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 B „Südende“ vor. Bei der 2. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan, dem kein Planteil beigefügt ist. Eine Leitungsabfrage über die genannte Internetseite erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ Derzeitiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet unterliegt den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21B, einschließlich seiner 1. Änderung. Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung sind im Bebauungsplan Nr. 21B Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Die Gebiete sind bereits erschlossen und bebaut.

Die Misch- und Wohngebietsflächen werden durch eine unterschiedliche Bebauung von Einfamilienhäusern mit einrahmenden Garten- und Heckenstrukturen geprägt. Eine hochwertige Biotopstruktur findet sich nicht im Plangebiet vor, die Wertigkeit wird bestimmt durch die Hausgärten mit Gehölzbeständen und Altbäumen.

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend als mittlerer Pseudogley-Podsol ausgeprägt, die Bodenfruchtbarkeit liegt zwischen mittel und gering, Suchräume für schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet. Es besteht ein für Siedlungslagen typischer Versiegelungsgrad von unversiegelten Freiflächen bis verdichteten Bereichen. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG nicht verzeichnet². Die Grundwasserneubildungsrate im

² NIBIS^R Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Bodenkunde, Hannover

langjährigen Mittel (1981 bis 2010) liegt zwischen 50 bis 150 mm/a, was einer mittleren Neubildungsrate entspricht. Nach Art und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Bodenschichten ist das Grundwasserschutzpotential hoch. Die Lage der Grundwasseroberfläche in m NHN liegt 10 bis 12,5 m³.

➤ **Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Belange der Eingriffsregelung**

Die Änderungsbereiche werden auf Grundlage des Dichtekonzeptes im Wesentlichen in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Für den Teilbereich I (Mischgebiet in der ersten Bauzeile entlang der Oldenburger Straße) gelten folgende Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung:

- Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m
- Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen,
- Zulässig sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus

Die Teilbereiche II umfassen die übrigen Mischgebiete (rückwärtig entlang der Oldenburger Straße), die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 21B. Der prägende Gebäudebestand wird als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, um die bestehende Struktur abzusichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

- Zulässig ist eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und einer Gesamthöhe von maximal 9,50 m (ein Vollgeschoss war bereits im Bebauungsplan Nr. 21B festgesetzt)
- Staffelgeschosse sind unzulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Es werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B werden die Grundflächenzahlen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation nicht verändert und auch die Baugrenzen werden nicht verlagert oder erweitert, so dass sich insgesamt keine höhere Versiegelung/Ausnutzung der Grundflächen ergibt. Es werden Trauf- und Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt, so dass auch in Bezug auf die Ortsbildbeeinträchtigungen

³ NIBIS[®] Kartenserver (2021) – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hydrologie, Hannover

keine Veränderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand vorliegen. Auch werden die Grünfestsetzungen nicht verändert.

Demnach werden insgesamt in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft weder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen führen könnten, noch höhere Gebäude vorbereitet. Auch sind aufgrund der Bestandssituation keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die lufthygienische Situation oder das Klima abzuleiten. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Eine Eingriffsbilanzierung wird demnach nicht durchgeführt, auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

➤ **Artenschutz**

Die Bestimmungen zum **besonderen Artenschutz** gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Anhand der Habitatqualitäten des innerörtlichen Bereiches sind Vorkommen von siedlungstoleranten gehölzbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten plausibel anzunehmen.

Im Bereich der Großgehölze können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein, wie auch an und in alten Gebäudeteilen.

Somit sind wegen der Bestandsausprägung Habitatqualitäten gegeben, die das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögeln, Fledermäuse) erwarten lassen.

Nach der Potentialanalyse auf Grundlage des Biotopbestandes werden im Folgenden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft, ob diese der Realisierung der Planung entgegenstehen können.

1.) *Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen*

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben – auch über das Maß der festgesetzten Bestände hinaus, insbesondere der Altbaumbestände im Straßensaum. Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden oder auch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen im Gebiet erfolgen, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchzuführen (sofern besetzte Quartiere und/ oder Brutplätze betroffen sind). Sofern in Gebäuden oder abgängigen, zu fallenden Altbaumbeständen Spalten, Höhlen und kleinere Halbhöhlen bestehen, die eine Nutzung als Zwischen- oder als Winterquartier für Fledermäuse zulassen, sind diese vor Abriss, Sanierung oder Fällung auf einen tatsächlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Aufgrund dieser Vermeidungsmöglichkeit ist das Tötungsverbot nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen nur dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. So geartete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da es sich um einen vollständig bebauten Bereich handelt und die Planung bestandsorientiert vorgenommen wird, so dass sich die Störfunktion der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändern wird. Störeffiziente Tierarten sind aufgrund der Bestandssituation im betrachteten Bereich nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im Zuge von Gehölzfällungen oder von Gebäudeabriss und –umbau möglich. Es können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Das kann hier angenommen werden, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten dennoch bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

➤ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit einer Entfernung von etwa 1,5 km das Gebiet „Eichenbruch, Ellernbusch“ (EU Kennzahl 2715-331) und befindet sich östlich vom Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet zum einen bereits nahezu vollständig bebaut ist und zum anderen gliedernde Siedlungs- und Gehölzstrukturen zwischen FFH-Gebiet und Plangebiet vorhanden sind, die das FFH Gebiet sowohl räumlich als auch funktional vom Plangebiet abgrenzen.

EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nur in mehreren Kilometern Entfernung (etwa 9 km) mit der Hunteniederung (EU-Kennzahl DE2816-401) vorhanden und durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

➤ **naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Stratje-Busch (LSG WST 00083) grenzt westlich an das Plangebiet an. Aufgrund der langjährigen Bestandssituation und der Art der Planung, werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet begründet. Weitere

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind erst in weiterer Entfernung ausgeprägt und werden ebenfalls nicht durch die Planung beeinträchtigt.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde Rastede für die erste Bauzeile entlang der Oldenburger Straße im Bestand eine größere Dichte und auch ein größeres Verdichtungspotenzial erkannt und diesen Bereich entsprechend als blaue Zone (Zone mittlerer Dichte) dargestellt. Die für die blaue Zone maximalen Kennziffern wurden vorstehend wiedergegeben. Die Maximalwerte werden im Zuge dieser Änderung berücksichtigt. Damit ergeben sich zum Teil Nachverdichtungspotenziale im Vergleich zur Bestandsbebauung, zum Teil werden die Maximalwerte im Bestand auch bereits erreicht oder überschritten.

Der wirksame Bebauungsplan hat für die Mischgebiete entlang der Oldenburger Straße bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine Nachbarschaftsverträglichkeit abzusichern, wird die Gebäudehöhe in Anlehnung an das Konzept auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Der bestehende Bebauungsplan hatte hierzu bislang keine Aussage getroffen. Zulässig sind auf der Grundlage dieser 2. Änderung maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt. Für das Wohngebäude Oldenburger Straße Nr. 129 werden die bestehenden 11 Wohnungen planungsrechtlich abgesichert. Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind.

Das übrige Plangebiet besteht überwiegend aus älteren Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss mit niedriger Traufe und Satteldach. Diese Bereiche liegen abseits der Oldenburger Straße. In die vorhandene Struktur würden sich neue Wohnhäuser mit Staffelgeschossen, hohen Traufen und hohen Gebäudehöhen nicht einfügen. Hohe Traufhöhen und Gebäudehöhen würden möglicherweise zu Nachbarschaftskonflikten führen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21B lässt hier bereits nur ein Vollgeschoss zu. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Im Zuge dieser 2. Änderung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die die bestehenden Strukturen aufnehmen und absichern. So wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m und die Gesamthöhe auf maximal 9,50 m begrenzt. Staffelgeschosse sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Da sich die Reinen Wohngebiete ausschließlich auf den rückwärtigen Flächen befinden, wird hier auf die Zulässigkeit von Doppelhäusern verzichtet. Auch im Ursprungsbebauungsplan waren hier nur Einzelhäuser zulässig. Die Zulässigkeit auf dem Ursprungsbebauungsplan wird damit im Zuge

dieser 2. Änderung nicht erweitert. Doppelhäuser würden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen eine zu hohe städtebauliche Dichte erzeugen und zu viel Verkehr nach sich ziehen.

Die bereits in der Sammeländerung ausgewiesene abweichende Bauweise bleibt für die Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete bestehen. Hier darf die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich dieser 2. Änderung erlassen, die die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen absichern.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

3.4 Belange des Klimaschutzes

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 zu berücksichtigen.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden. Um Ansammlungen von wild abfließendem Oberflächenwasser zu vermeiden, sollten bei Neubauten die Grundstücke maximal auf die Höhe der angrenzenden bestehenden Grundstückshöhen angefüllt werden.

3.5 Kampfmittel

Es hat keine Auswertung der alliierten Luftbilder in Hinblick auf Abwurfkampfmittel stattgefunden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Abwurfkampfmittel.

3.6 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet ist bereits realisiert und vollständig erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Rastede, Lindenstraße“, die von den Linien 340, 342, 345, 347, 349 und N31 bedient wird. Die Linie 340 verkehrt regelmäßig zwischen Oldenburg und Jaderberg bzw. Wiefelstede. Die Linie 347 ist eine Bürgerbuslinie, die mit einem 8-sitzigen Kleinbusses betrieben wird. Die Linien 342, 345 und 349 sind auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgelegt. Bei der N31 handelt es sich um ein Nachtangebot von Samstag auf Sonntag.

4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B „Südende“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 21B nach § 3, § 4 und § 6 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR), Allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) gemäß Übersichtsplan.

Teilbereich I

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus

Abweichend ist auf dem Flurstück 225/2, Flur 43, Gemarkung Rastede (Oldenburger Straße Nr. 129) bei Modernisierung und Instandsetzung und bei Abgang durch einen Schaden (z.B. Brand) ein Neubau mit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B zulässiger Wohnungsanzahl (11 Wohnungen) zulässig.

- maximale Traufhöhe 6,50 m
- maximale Gesamthöhe/ Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 10,50 m
- Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind unzulässig.

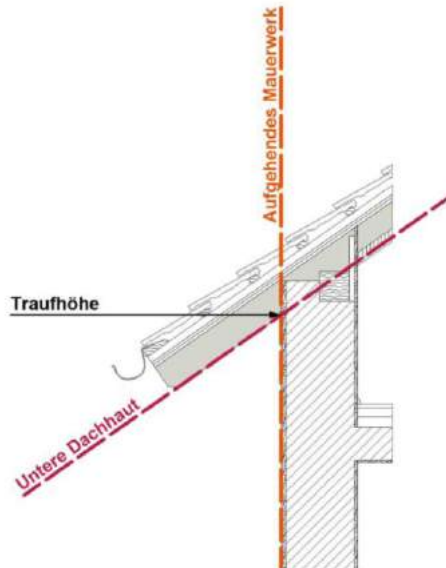
Teilbereich II

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche und bei Doppelhaushälften je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- In den Reinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. In den Reinen Wohngebieten sind bei Einzelhäusern je angefangene 600 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- maximale Traufhöhe 4,50 m
- maximale Gebäudehöhe/ Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) 9,50 m

- Staffelgeschosse sind unzulässig

Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk):



5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B.

Gemäß § 84 (1) Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht

ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltungselement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Entwurfsbeschluss

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister

Anhang 1: Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß der Kriterien in Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) – Vorprüfung des Einzelfalls - zum Bebauungsplan

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 b beinhaltet Reines Wohngebiet 0,41 ha Allgemeines Wohngebiet 6,74 ha Mischgebiet 0,59 ha, insgesamt Baugebiete in einer Größe von rd. 7,74 ha. Es umfasst einen bereits vollständig erschlossenen und bebauten Bereich im zentralen und südöstlichen Siedlungszusammenhang von Rastede, der überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist, aber auch Mischnutzungen liegen vor.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete ausgewiesen. Gemäß der zulässigen Grundflächenzahl von maximal 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten sowie von 0,4 im Mischgebiet und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf 50 % der Grundfläche ist insgesamt eine maximale Versiegelung zwischen 45 % und 60 % der Bauflächen anzunehmen.</p> <p>Mit der 2. Änderung werden die Grundflächenzahlen und die Baugrenzen der Ursprungsplanung, einschließlich bestehender Änderungen nicht verändert, so dass sich keine relevante Änderung gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand ergibt.</p>
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	nicht erkennbar, da es sich um ein bereits planungsrechtlich abgesichertes Gebiet handelt, welches bereits bebaut und erschlossen ist.
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 b befindlichen Grünflächen bleiben unverändert bestehen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem bestehende Wohn- und Mischnutzung planungsrechtlich beibehalten und abgesichert werden. Neben der Regulierung des prägenden Gebäudebestandes als Maßstab für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden auch Festsetzungen zur verträglichen Innenentwicklung zugrunde gelegt.
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die wesentlichen Belange der Ursprungsplanung, die zu umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme führen könnten, werden mit der Änderung nicht berührt.
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Nicht relevant

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21B wird durchgeführt, um die bestehenden Nutzungen abzusichern und auf Grundlage des gemeindlichen Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung zu begrenzen. Im Zuge dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Aufgrund der Bestandssituation und der derzeit bereits umgesetzten Bautätigkeiten und des Flächen-drucks ist die Umsetzung der Planung mit den prognostizierten Auswirkungen wahrscheinlich.
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 B „Südende“ umfasst nur Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 21B „Südende“. Zudem schließen im Umfeld weitere Wohn- und Mischgebiet an, so dass aufgrund der Bestandssituation und der innerörtlichen Lage keine über den Bestand hinausgehenden kumulativen Wirkungen abgeleitet werden können.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen);	Im Plangebiet ist kein Störfallbetrieb vorhanden. Insofern ist nicht von besonderen Risiken auszugehen.
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Von der Bebauung ist das Plangebiet selbst betroffen. Die Bereiche sind weitgehend bereits versiegelt und bebaut.
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	keine besonderen Bedeutungen oder Empfindlichkeiten
2.6 folgende Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht relevant
2.6.3 Nationalparke nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht relevant

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht relevant
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht relevant

Fazit

Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen, die in der Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.: 2022/088

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 30.05.2022

10. Änderung des Bebauungsplans 6 D - Rastede I

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 6 D wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geändert und örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.
2. Dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Zur Übernahme der Ziele des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung in die verbindliche Bauleitplanung soll die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Wohngebiete beidseitig der Friedrichstraße, des Töpferwegs, des Schmalen Wegs und nördlich der Mühlenstraße. Der Geltungsbereich ist als Anlage 2 beigelegt.

Im Zuge des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung (siehe Vorlage 2019/128) wurde dieser Bereich im Ortskern als „blaue Zone“ mit mittlerer städtebaulicher Dichte gekennzeichnet. Die dortigen Vorgaben sollen nunmehr in einer verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden und eine veränderte bauliche Ausnutzbarkeit regeln.

Insoweit sollen zwei Vollgeschosse (bisher eins) zulässig sein, wobei die Traufhöhe maximal 6,5 m und die Gesamthöhe maximal 10,50 m betragen darf. In diesem Bereich sind die Dächer - mit Ausnahme untergeordneter Bauteile - symmetrisch zwischen 20° und 45° Dachneigung als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses wird ausgeschlossen.

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Gebäude erfolgt abhängig von der Grundstücksgröße, wobei max. 8 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind. Je Wohneinheit sind volle 140 qm Grundstücksfläche erforderlich. Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für die Grundstücke rund um den Töpferweg bedeuten die o. g. Festsetzungen eine Rücknahme von Baurechten, da dort aktuell noch Staffelgeschosse zulässig sind.

Für die Grundstücke beidseitig der Friedrichstraße sowie westlich der Schützenhofstraße werden die Baurechte hingegen erweitert, da die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 1 auf 2 und die bisherige Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf bis zu 8 (abhängig von der Grundstücksgröße) erhöht wird.

Da die 10. Änderung des Bebauungsplans 6 D als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen kann, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Auswirkungen auf das Klima:

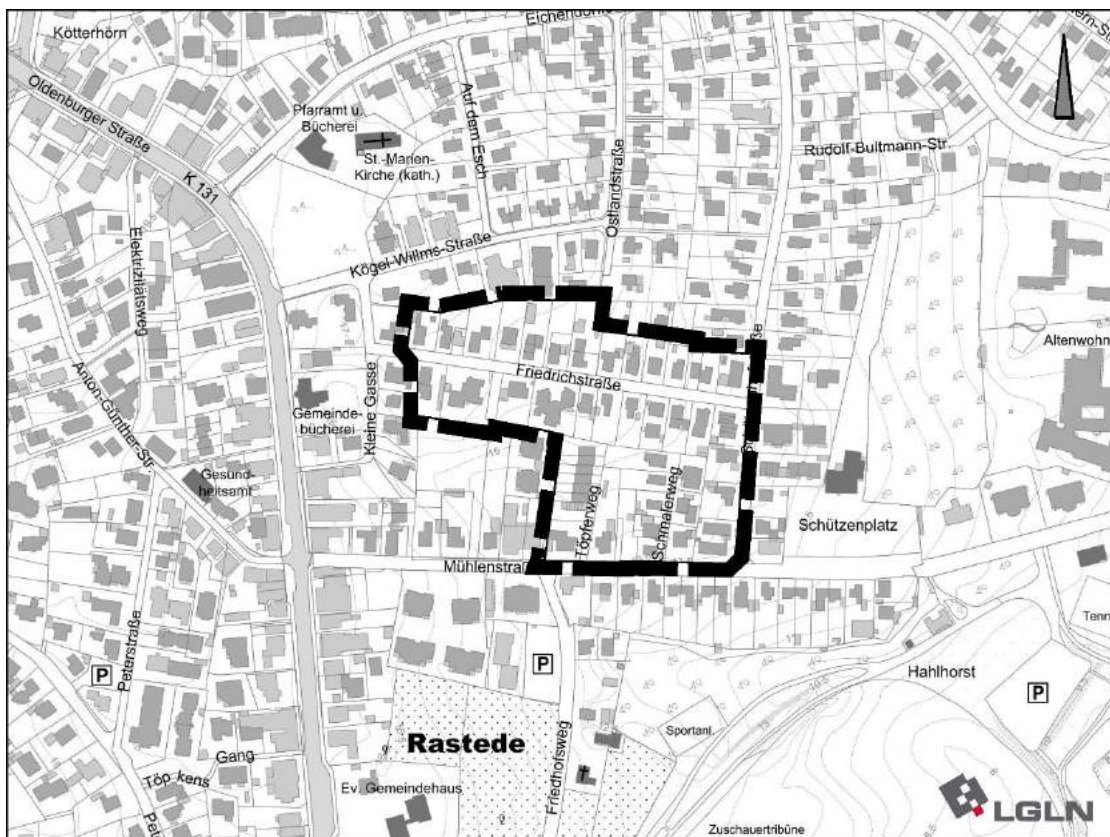
Keine, da die Baurechte zuvor auch schon bestanden haben und jetzt nur näher differenziert, aber nicht ausgeweitet werden.

Anlagen:

1. Entwurf Text-Bebauungsplan
2. Geltungsbereich

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Juni 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rastede diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO), als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Planverfasser

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung zugestimmt und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rastede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ nebst Begründung und die örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Rastede, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Tagespresse bekannt gemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am wirksam geworden.

Rastede, den

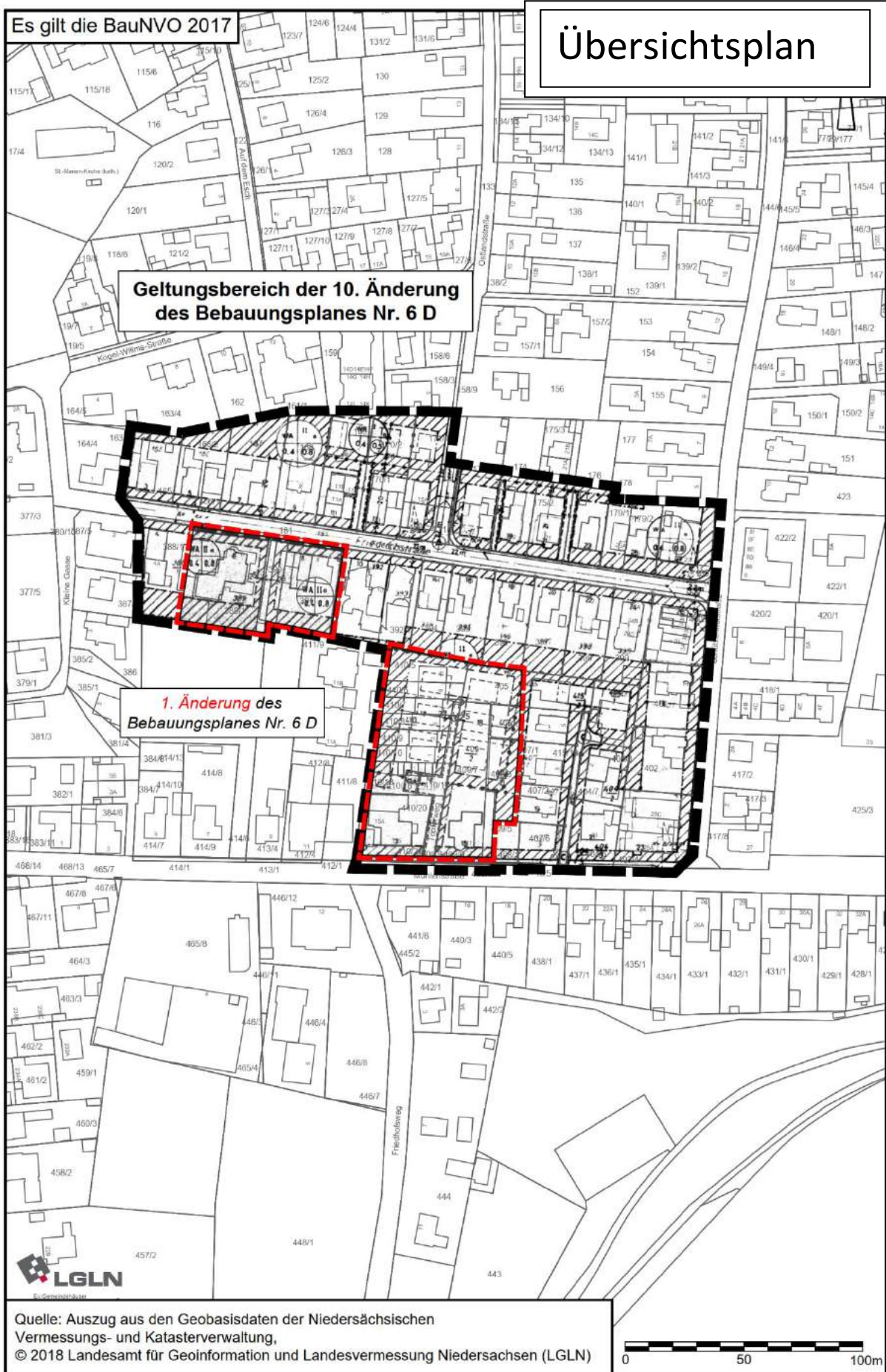
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den

Bürgermeister



Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 7 nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß vorstehendem Übersichtsplan.

§ 2 Festsetzungen

1. Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zulässig.
2. In den gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (4 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
3. Gemäß § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO werden für die gemäß § 3 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete und die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch die Festsetzung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) bestimmt. Die zulässige maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk) beträgt 6,50 m über Bezugspunkt, die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) beträgt 10,50 m über Bezugspunkt. Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt), gemessen senkrecht von der Straßennachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
5. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d, inklusive der bisher erfolgten rechtskräftigen Änderungen gelten fort.

§ 3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

2. Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Querriegel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

3. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO

4. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (1) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d.

5. Einstellplätze

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind.

6. Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Hinweise

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

2) Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3) Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

§ 6 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

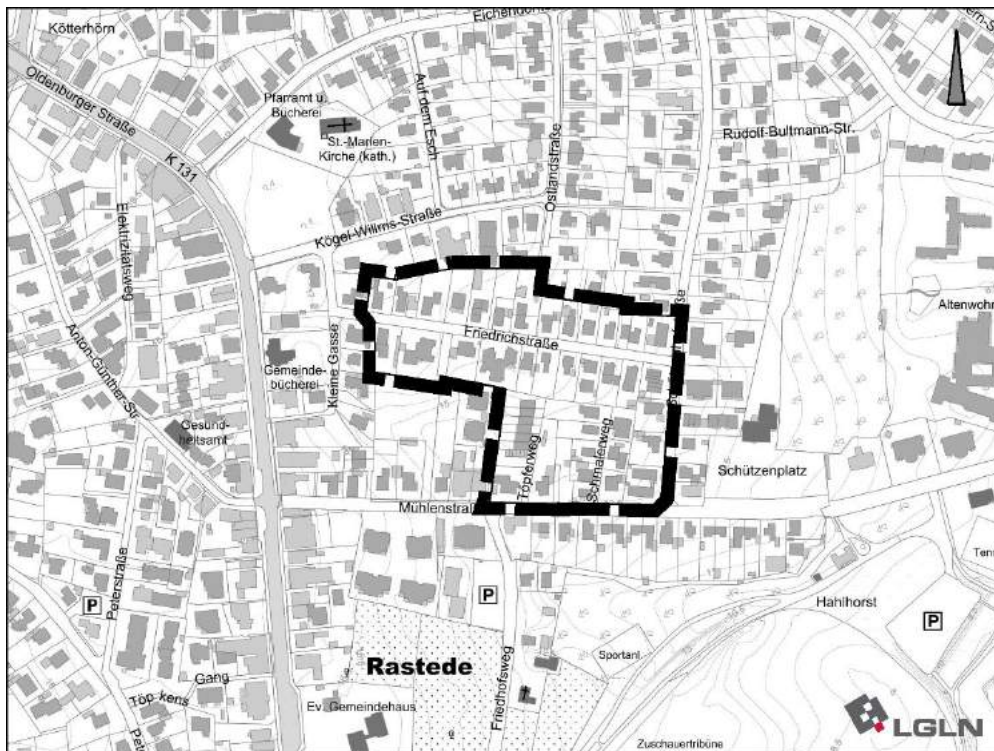
Die anliegende Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

Rastede, den

Bürgermeister

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“



Begründung

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) und § 84 (1) NBauO
im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Entwurf

Juni 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	10
1.1	Anlass der Planung	10
1.2	Rechtsgrundlagen	11
1.3	Geltungsbereich der Planung	11
1.4	Beschreibung des Plangebietes	11
1.5	Planungsrahmenbedingungen	14
2.	Ziele und Zwecke der Planung	19
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	22
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	23
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	23
3.2	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz	23
3.3	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	26
3.4	Belange des Klimaschutzes	27
4.	Inhalte der Festsetzungen	27
5.	Örtliche Bauvorschriften	28
6.	Daten zum Verfahrensablauf	29

0. Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-
machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d handelt es sich um einen Bebauungsplan
der Innenentwicklung und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Sied-
lungszusammenhangs der Gemeinde Rastede und ist bereits baulich genutzt. Im Zuge dieser
Änderung werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung in Anleh-
nung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung angepasst. Es handelt sich um ei-
nen reinen Textbebauungsplan.

Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 qm (Geltungsbereich 31.170 qm).
Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und
zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b ge-
nannten Schutzgüter.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil es sich um die Änderung
eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und keine weiteren Änderungen oder Neu-
aufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt wer-
den oder beabsichtigt sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Es muss
kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs
in Natur und Landschaft aufgehoben.

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt in der Siedlungslage von Rastede nördlich der
Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße. Für das
Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 6d mit mehreren Änderungen vor. Bei der 10. Ände-
rung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

Anlass für diese 10. Änderung ist das vom Rat der Gemeinde Rastede beschlossene Konzept
zur verträglichen Innenentwicklung einerseits und der relativ große Entwicklungsdruck auf
den Flächen andererseits. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß
der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträg-
lichen Innenentwicklung geändert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d
und seiner Änderung bestehen fort.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese 10. Änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

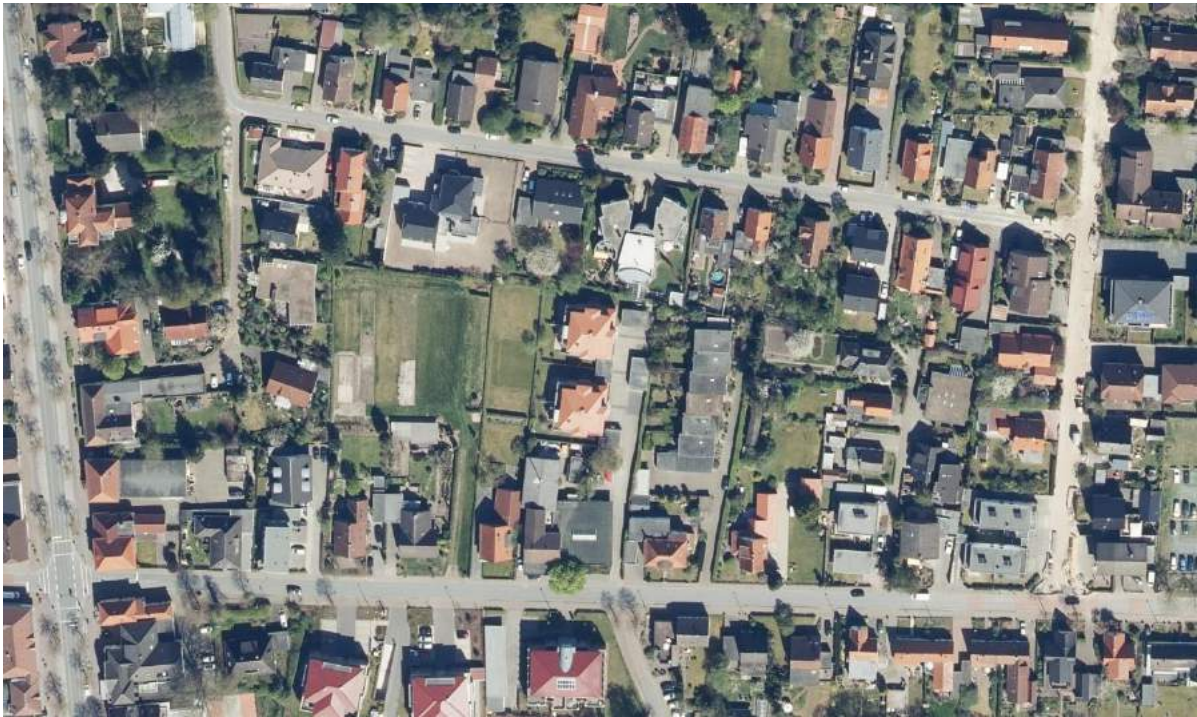
Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Siedlungslage von Rastede nördlich der westlichen Mühlenstraße, beidseitig der Friedrichstraße und westlich der Schützenhofstraße und umfasst auch die Bebauung am Töpferweg und am Schmalen Weg. Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Mühlenstraße Nr. 15 bis 25c, die Grundstücke beidseitig der Friedrichstraße ohne die Grundstücke Friedrichstraße Nr. 1 und 2, sowie die Grundstücke Schützenhofstraße Nr. 1 bis 3b.

Bei der 10. Änderung handelt sich um einen Textbebauungsplan. Die genaue Abgrenzung kann dem Titelblatt und dem Übersichtsplan auf Seite 3 entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Entlang der Friedrichstraße sind kleinere Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 5 Wohneinheiten und freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Die Gebäude weisen - vom optischen Erscheinungsbild her - ein bis zwei Vollgeschosse auf. Zum Teil ist auf den rückwärtigen Flächen eine zusätzliche Bebauung bereits realisiert (Friedrichstraße Nr. 4a, 24b, 24c, 11b, 11c, 15, 21a, 21b). An der Schützenhofstraße sind im Geltungsbereich zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten und ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Von der Mühlenstraße aus führt der Töpferweg ins rückwärtige Plangebiet. Hier befinden sich 6 Reihenhäuser. Ein weiterer schmaler Stichweg führt von der Mühlenstraße ins rückwärtige Plangebiet. An dem Stichweg liegen Einfamilienhäuser. Entlang der Mühlenstraße bestehen im Plangebiet ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Die Freiflächen werden im gesamten Plangebiet gärtnerisch genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet südlich der Mühlenstraße und westlich des Plangebietes (nördlich der Mühlenstraße) bestehen größere Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 10 Wohneinheiten.



Südliche Seite der Friedrichstraße Nr. 10 und 14



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 15 mit rückwärtigem zweigeschossigen Anbau



Nördliche Seite der Friedrichstraße Nr. 23, Blick Richtung Westen



Mühlenstraße Nr. 15 und Blick in den Töpferweg mit Reihenhäusern



Schützenhofstraße Nr. 3a und 3b

1.5 Planungsrahmenbedingungen

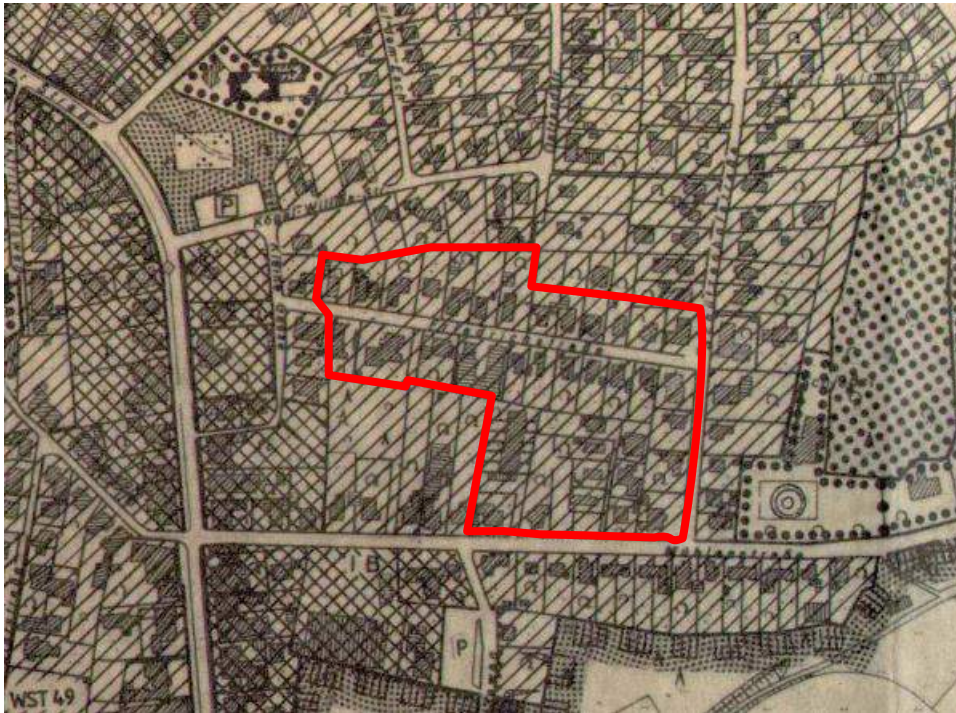
Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LROP/RRÖP)

Die Gemeinde Rastede ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Im Mai 2017 hat der Landkreis Ammerland seine allgemeinen Planungsabsichten zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms bekannt gemacht und damit das Aufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die Bekanntmachung der Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des RROP für die Dauer der Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Änderungsbe-
reich als Wohnbaufläche dar:



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede

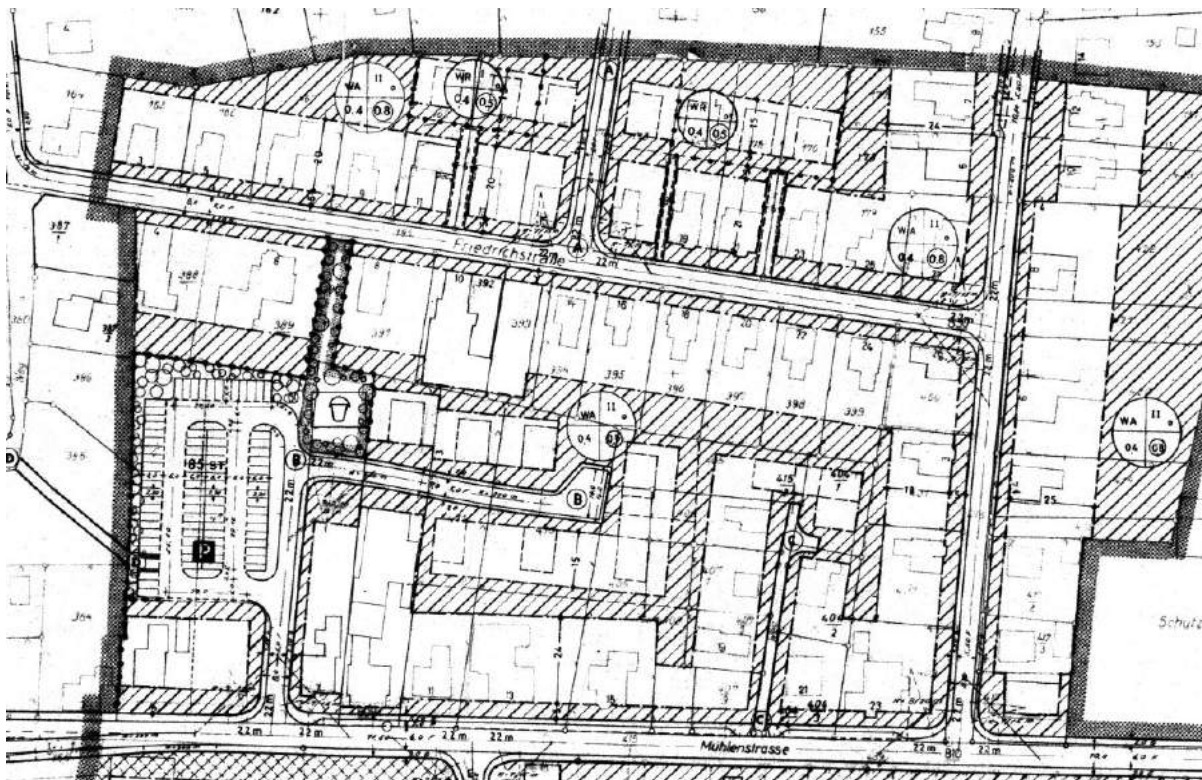
Bebauungspläne

Für das Gebiet dieser 10. Änderung liegt der Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ mit mehreren Änderungsverfahren vor.

Der Bebauungsplan Nr. 6d ist bereits seit 1971 rechtskräftig. Er geht in südlicher, südwestlicher und östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 10. Änderung hinaus.

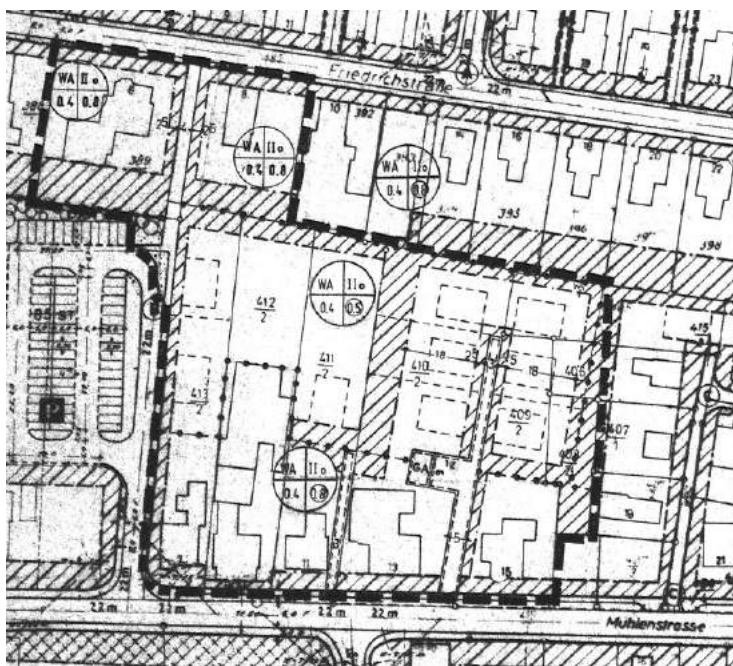
Für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung weist der Ursprungsbebauungsplan Allgemeine und Reine Wohngebiete aus. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurden in den darauffolgenden Änderungsverfahren zum Teil überplant. Im Ursprungsbebauungsplan waren ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig (s. nachstehenden Ausschnitt). Über textliche Festsetzung war geregelt, dass im Bereich der eingeschossigen Bauweise als Ausnahme zwei Vollgeschosse zulässig sind, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde mit 400 qm festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Außerdem sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie auf den rückwärtigen Flächen nördlich der Friedrichstraße eine Geschossflächenzahl von 0,5 sowie eine offene Bauweise festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6d, im westlichen Teil durch die 1. Änderung überplant

Im Rahmen einer 1. Änderung wurde das Verkehrskonzept geändert und der Stich zur Erschließung der rückwärtigen Flächen zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße als Allgemeines Wohngebiet überplant. Für diese Flächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise festgesetzt:



Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d

Im Rahmen einer 2. und 4. Änderung wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen getroffen.

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung A) wurde für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von II auf I und die Geschossflächenzahl auf 0,6 reduziert.



Übersichtsplan aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung A)

Im Zuge der 6. Änderung (Sammeländerung C) wurden für den nördlichen und östlichen Teil dieser 10. Änderung u.a. die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind pro Baukörper insgesamt maximal 2 Wohnungen zulässig (je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig)
2. In den von der Satzung betroffenen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Länge der zulässigen Hausformen höchstens 20 m betragen darf (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Von allen vorgenannten Festsetzungen ausgenommen sind Gebäude, die bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung die in den Festsetzungen 1. und 2. genannten zulässigen Höchstmaße überschreiten. Bei Umbau- und Erweiterungsarbeiten dürfen jedoch die Überschreitungen nicht vergrößert werden.



Übersichtsplan aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung C)

Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d (Sammeländerung D) wurden kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb in den Reinen Wohngebiete für ausnahmsweise, in den Allgemeinen Wohngebieten für allgemein zulässig erklärt.



Übersichtsplan aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d „Rastede I“ (Sammeländerung D)

Die 8. Änderung ist für diese 10. Änderung nicht relevant. Der Geltungsbereich liegt südlich der Mühlenstraße. Auch die 9. Änderung ist nicht relevant, sie liegt westlich des Geltungsbereiches.

Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet der 10. Änderung können der nachstehenden Übersicht aus dem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung entnommen werden:



Außerdem bestehen folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Mindestgrundstücksgröße: 400 qm mit ausnahmsweiser Unterschreitung (Ursprungsbebauungsplan)

Erste Bauzeile nördlich und südlich der Friedrichstraße und im Osten der 10. Änd.: GRZ 0,4 (Ursprungsbebauungsplan), GFZ 0,6 (5. Änd.)

Rückwärtig nördlich der Friedrichstraße: GRZ 0,4, GFZ 0,5 (Ursprungsbebauungsplan)

Rückwärtig zwischen Friedrichstraße und Mühlenstraße: GRZ 0,4; GFZ 0,5 (1. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: GRZ 0,4, GFZ 0,8 (Ursprungsbebauungsplan)

Im Norden und Osten der 10. Änd.: Abweichende Bauweise, max. 20 m Gebäudelänge (5. Änd.)

Im Süden der 10. Änd.: Offene Bauweise (Ursprungsbebauungsplan)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich dieser 10. Änderung liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Rastede, beidseitig der Friedrichstraße, beidseitig der Schützenhofstraße und nördlich der Mühlenstraße. Bei dieser 10. Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Das Plangebiet ist bereits relativ dicht bebaut. Auch auf den rückwärtigen Flächen ist zum Teil bereits eine Bebauung erfolgt. Die rückwärtige Bebauung ist im südlichen Teil über zusätzliche Stichwege (Töpferweg, Schmaler Weg) oder an der Friedrichstraße über die vordere Grundstückszeile erschlossen.

Das Plangebiet unterliegt einem relativ großen Entwicklungsdruck. In der Vergangenheit wurden im Plangebiet und auf den an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken einige Wohnhäuser neu errichtet. Dazu war zum Teil der Abriss von älteren Gebäuden erforderlich. Für den Änderungsbereich ist eine bauliche Weiterentwicklung in absehbarer Zeit zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation und einer großen Nachfrage nach Wohnnutzungen in der Gemeinde Rastede sind für das Plangebiet

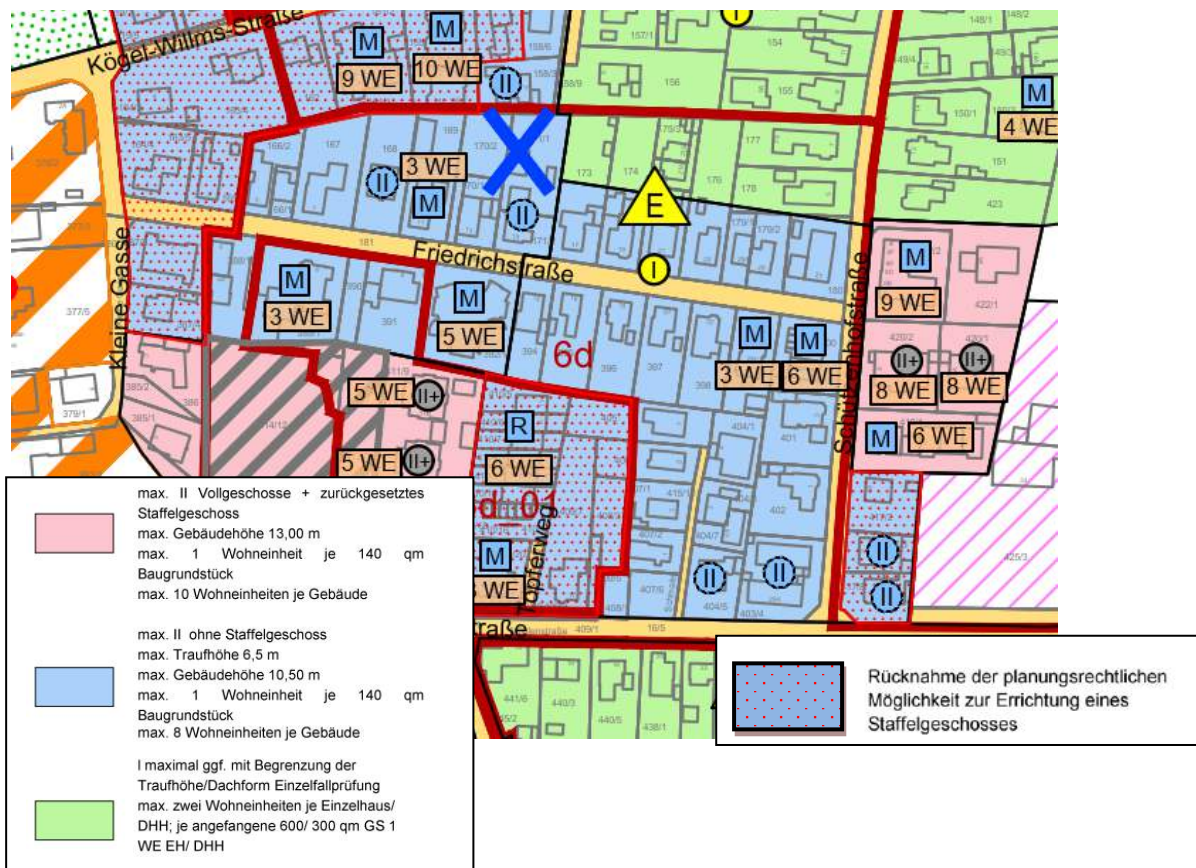
bauliche Veränderungen in nächster Zeit abzusehen. Dies Plangebiet liegt zentral in der Ortslage. Es bietet sich daher für eine weitere bauliche Entwicklung an.

Die Gemeinde Rastede hat ein Konzept zur verträglichen Innenentwicklung beschlossen.¹ Dem Zielkonzept liegen die folgenden Grundsätze zugrunde:

- Schutz vorhandener kleinteiliger Siedlungsstrukturen; ggf. Rücknahme von Baurechten
- maßvolle Verdichtung in einheitlich geprägten Siedlungsgebieten
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit Verdichtungsansätzen
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung im Ortskern
- bestandsorientiert zusätzliche Verdichtung in Bereichen mit (verkehrlicher) Infrastruktur und Nahversorgung

Städtebauliche Verdichtungen sollen gebietsbezogen in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden, um ungewollten Verdichtungen mit den daraus resultierenden Nachbarschaftskonflikten und negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorzubeugen. Die Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und im Hinblick auf eine gewollte und städtebaulich sinnvolle und verträgliche Innenverdichtung in Zonen mit unterschiedlicher Dichte in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Geschosse, die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude und die Anzahl der Wohnungen pro qm Baugrundstücksfläche eingeteilt. Als Ergebnis der Bestandsanalyse und der Entwicklungsziele wurden für das Zielkonzept insgesamt 3 Zonen mit unterschiedlichen Dichtestufen ausgearbeitet. Die Kennziffern für die jeweiligen Zonen sind in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben.

¹ NWP Planungsgesellschaft mbH: Gemeinde Rastede: Konzept zur verträglichen Innenentwicklung; Oldenburg Mai 2019



Ausschnitt aus der Karte 3 Zielkonzept Rastede Ortskern für den Bereich dieser 10. Änderung

Der Geltungsbereich der 10. Änderung liegt in dem Konzept innerhalb der mittleren Dichtezone (blaue Zone). Für die blaue Zone wurden folgende maximale Kennziffern definiert:

- Maximal zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss
- Maximal eine Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück
- Maximal 8 Wohneinheiten
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 6,50 m
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 10,50 m

Für die blaue Zone im Änderungsbereich wurde zudem zum Teil die Rücknahme der planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses angeregt.

Das Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen dieser Änderung. Im Zuge dieser 10. Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Konzepts zur verträglichen Innenentwicklung geändert. Bei dieser Änderung handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan. Ein Übersichtsplan ist beigefügt.

Für das Plangebiet werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) von 10,50 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Staffelgeschosse werden oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen, da Gebäudekörper mit Staffelgeschossen insgesamt massiver wirken als Gebäudekörper mit geneigtem Dach. Das gilt auch für eingerückte Staffelgeschosse. Zudem hat der Ausschluss von Staffelgeschossen nachbarschützende Wirkung. Insbesondere von den Dachterrassen ergeben sich häufig Einblicke in die Nachbargrundstücke und Gärten, was zu Konflikten führen kann. Wohnraum ist oberhalb des 2. Vollgeschosses jedoch zulässig. Es sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8 Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform und Dachneigung sowie zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen: Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten bzw. entlastet. Im gesamten Plangebiet und angrenzend sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Insgesamt wird mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften die städtebauliche Dichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

Die Belange des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie des Immissionsschutzes werden durch diese Änderung nicht tangiert. Auch die Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sind nicht durch die Änderung berührt. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen wird verwiesen.

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, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich stellt sich als Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern dar. Auf den Grundstücksflächen sind neben PKW-Stellplätzen auch Ziergärten angelegt. Zudem umfasst das Plangebiet einen Abschnitt der „Friedrichstraße“ sowie die Stichstraßen „Töpferweg“ und „Schmaler Weg“.

In der Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich weitere Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Ziergärten.

Das Landschaftsbild ist durch die Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6d „Rastede I“ und dessen Änderungen. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d beabsichtigt die Gemeinde Rastede, die in absehbarer Zeit bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes zu lenken. Die städtebauliche Verdichtung soll in einer dem Ortsbild und der Siedlungsstruktur verträglichen Art und Weise durchgeführt werden und dadurch ungewollte Verdichtungen, Nachbarschaftskonflikte und negative Veränderungen des Gebietscharakters vorbeugen. Als Grundlage dient dafür das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung der Gemeinde Rastede. Bei der 10. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6d werden die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung geändert. Es werden maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe (10,5 m als Oberkante der baulichen Anlage) sowie eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses werden ausgeschlossen. Weiterhin werden auch Festsetzungen über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen. Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung und zu den erforderlichen Stellplätzen erlassen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d und seiner Änderungen bleiben unverändert.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d werden keine zusätzlichen Flächen für eine Erstbebauung in Anspruch genommen. Zudem bleibt die Grundflächenzahl unverändert und die Baugrenzen werden weder erweitert noch verlagert. Insgesamt wird keine höherflächige Ausnutzung des Gebietes ermöglicht.

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum Planrecht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der Bestandssituationen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser sowie Klima und Luft nicht ersichtlich. Zudem werden keine negativen Veränderungen des Gebietscharakters vorbereitet, die sich negativ auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

Ein Eingriff liegt nicht vor, so dass auch keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt wird. Auch werden aufgrund der Bestandssituation keine über das bisherige Maß hinausgehenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erforderlich.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit auf Umsetzungsebene vorbehalten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Gebäude sind gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen. Durch die intensive Nutzung des Menschen sind lediglich Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten. In und an alten Gebäudeteilen und im Bereich von Großgehölzen können auch Baumhöhlen mit Potenzial für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausquartiere vorhanden sein.

In der Umgebung des Plangebietes sind höhlen-, gebäude-, und gehölzbrütende Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen.

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 Habitatpotenzials des Plangebietes einerseits und der Lebensraumansprüche der streng geschützten Arten andererseits mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

1.) *Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen*

Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem notwendige Gehölzbeseitigungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist unmittelbar vor einer Gehölzfällung oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden von einer fachkundigen Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeit beendet bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, oder Überwinterungs- und Wanderungszeiten

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

Durch einen Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase begrenzt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potenziell vorkommenden Tierwelt in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die geplante Nutzung mit keinem signifikant erhöhten Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Innerhalb des Plangebietes ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die im Plangebiet potenziell vorkommende Tierwelt ist somit einen gewissen Störungsgrad durch den Menschen gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s.o.). Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Es kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt und keine zusätzlichen und weitergehenden Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Versiegelung getroffen werden.

Sollten bei Gehölzfällungen oder Gebäudeabriss/-umbau dauerhafte Lebensstätten wie Fledermausquartiere oder Bruthöhlen etc. betroffen sein, sind im räumlichen Zusammenhang geeignete Fledermauskästen oder Nisthilfen zu installieren, um die ökologische Funktion aufrecht erhalten zu können.

Fazit:

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar. Auf Umsetzungsebene sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 1,75 km südwestlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) befindet sich südlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von etwa 10 km.²

Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die sich negativ auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) liegt rund 100 m südlich des Änderungsbereiches.³

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits Wohnbebauung. Zudem befindet sich zwischen dem Änderungsbereich und dem Landschaftsschutzgebiet weitere Wohnbebauung. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind nicht ersichtlich.

Der nächstgelegene geschützte Landschaftsbestandteil *Gehölzbestände nördlich der Badeanstalt und des Tennisplatzes an der Mühlenstraße* (GLB WST 00004) liegt rund 300 m westlich des Änderungsbereiches. In etwa 5 km Entfernung befindet sich das nächstgelegene Naturschutzgebiet *Hochmoor und Grünland am Heideich* (NSG WE 0028).⁴

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die die Schutzziele und -zwecke beeinträchtigen. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland 2021 werden für das Plangebiet keine besonderen Entwicklungsziele und Maßnahmen herausgestellt.⁵ Konkrete landschaftsplanerische Ziele stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.3 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Rastede. Das Plangebiet ist bereits realisiert und bebaut.

In ihrem Konzept zur verträglichen Innenentwicklung hat die Gemeinde für den Änderungsbereich eine blaue Zone ausgewiesen. Für den Bereich dieser 10. Änderung werden die Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes zur verträglichen Innenentwicklung umgesetzt.

Dies beinhaltet zum einen eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von einem auf zwei Vollgeschosse für die Bebauung an der Friedrichstraße und an der Schützenhofstraße. An der Mühlenstraße waren bereits zwei Vollgeschosse zulässig. Zum anderen wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10,50 m und der Traufhöhe auf 6,50 m vorgenommen und Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses ausgeschlossen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist ein geneigtes Dach zulässig/ möglich, in dem Wohnnutzungen zulässig sind. Um eine zu hohe Dichte auszuschließen, wird ebenfalls in Anlehnung an das Konzept maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück festgesetzt. Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit.

Insgesamt wird durch die Änderung die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass die umgebende Bebauung nicht durch neue Planvorhaben überprägt wird.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021

Aus städtebaulicher Sicht stellt sich eine Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich als verträglich dar. Zum einen sind auf einigen Grundstücken im Plangebiet bereits Mehrfamilienhäuser realisiert. Auch in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere an der Mühlenstraße sind bereits Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohnungen vorhanden. Die Grundstücke liegen zum anderen in fußläufiger Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen. Mit den getroffenen Festsetzungen, insbesondere der Trauf- und Gebäudehöhe, der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen und dem Ausschluss von Staffelgeschossen, kann eine Nachbarschaftsverträglichkeit hergestellt werden.

3.4 Belange des Klimaschutzes

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 zu berücksichtigen.

Bei der Änderung handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden keine neuen Flächen erstmalig für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die Planung dient dem Erhalt des bestehenden Siedlungsbildes und der Absicherung eines Nachverdichtungspotenzials. Durch die Nachverdichtung kann die Inanspruchnahme von Flächen jenseits der gewachsenen Ortsränder vermindert werden.

Die bestehende Erschließung ermöglicht eine Süd- oder Westausrichtung der Dachflächen, so dass die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik effizient genutzt werden kann. Diese Ausrichtung ermöglicht auch eine gute Belichtung und Besonnung und führt damit zu guten bioklimatischen Bedingungen.

Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, im Zuge der Innenverdichtung den Versiegelungsgrad bei Neubauten auf ein Minimum zu beschränken und leichte Arten der Versiegelungen wie z.B. Flachdächer mit Kiesschüttung oder Gründächer sowie Pflaster ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decken o.ä. zu verwenden.

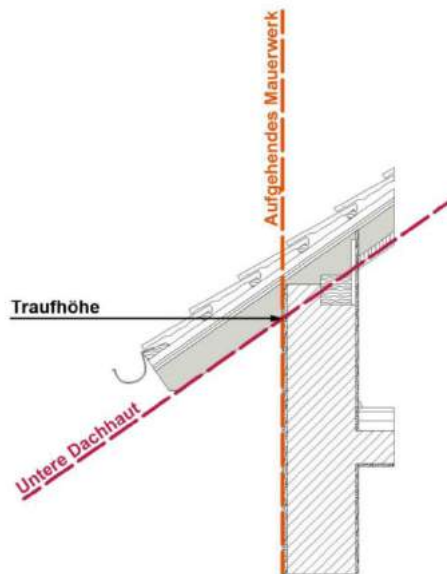
4. INHALTE DER FESTSETZUNGEN

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d umfasst Teile der im Bebauungsplan Nr. 6d und seiner Änderungen nach § 3 und § 4 BauNVO festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR) und Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß Übersichtsplan auf Seite 3.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind maximal 1 Wohneinheit je 140 qm Baugrundstück bzw. maximal 8

Wohneinheiten je Einzelhaus/ Doppelhaus (maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte) und maximal 1 Wohneinheit je Reiheneinheit festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) wird auf 10,50 m, die maximal zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Nachstehende Skizze veranschaulicht den Bemessungspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen dem untersten Punkt der Dachhaut und dem aufgehendem Mauerwerk):



Die Maximalwerte beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugsebene), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Soweit zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straße mit dem geringeren Abstand zur baulichen Anlage maßgebend. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Abwalmungen.

In Anlehnung an das Konzept zur verträglichen Innenentwicklung sind in den Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6d gelten fort.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einstellplätze gemäß § 84 (1) NBauO

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird festgelegt, dass je Wohneinheit 2 Einstellplätze anzulegen sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass auf den Privatgrundstücken ausreichend Parkraum zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Raum wird von Parksuchverkehren und von parkenden Autos freigehalten. Die Erfahrungen in der Gemeinde Rastede in den letzten Jahren haben gezeigt, dass eine Kennziffer von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit nicht ausreichend ist, um ausreichend Parkraum auf den Privatgrundstücken vorzuhalten. Gerade im Ortskern sind häufig Parksuchverkehre festzustellen. Insofern geht die Festsetzung nicht über den tatsächlichen Bedarf hinaus.

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6d. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung erlassen.

Aus den Merkmalen, die ein harmonisches Siedlungsbild bestimmen, ragen die beiden Merkmale Trauf- und Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzung) und Dachneigung (örtliche Bauvorschrift) besonders hervor. Die Gemeinde Rastede sichert mit den getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ein harmonisches Ortsbild ab und erreicht ein geschlossenes Straßen- und Siedlungsbild. Unter Berücksichtigung vorhandener Wohngebiete im Plangebiet und angrenzend soll das geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Dächer sollen ausreichende Ansichtsflächen aufweisen.

Dachform und Dachneigung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigten Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern mit beidseitig gleicher Traufhöhe zulässig.

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen zwischen 20 und 45 Grad zu errichten. Auf 10 % der Grundfläche der Dachfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten (reine Stahl-/Glaskonstruktion oder Holz-/Glaskonstruktion einschließlich verglastem Dach), Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfsbeschluss

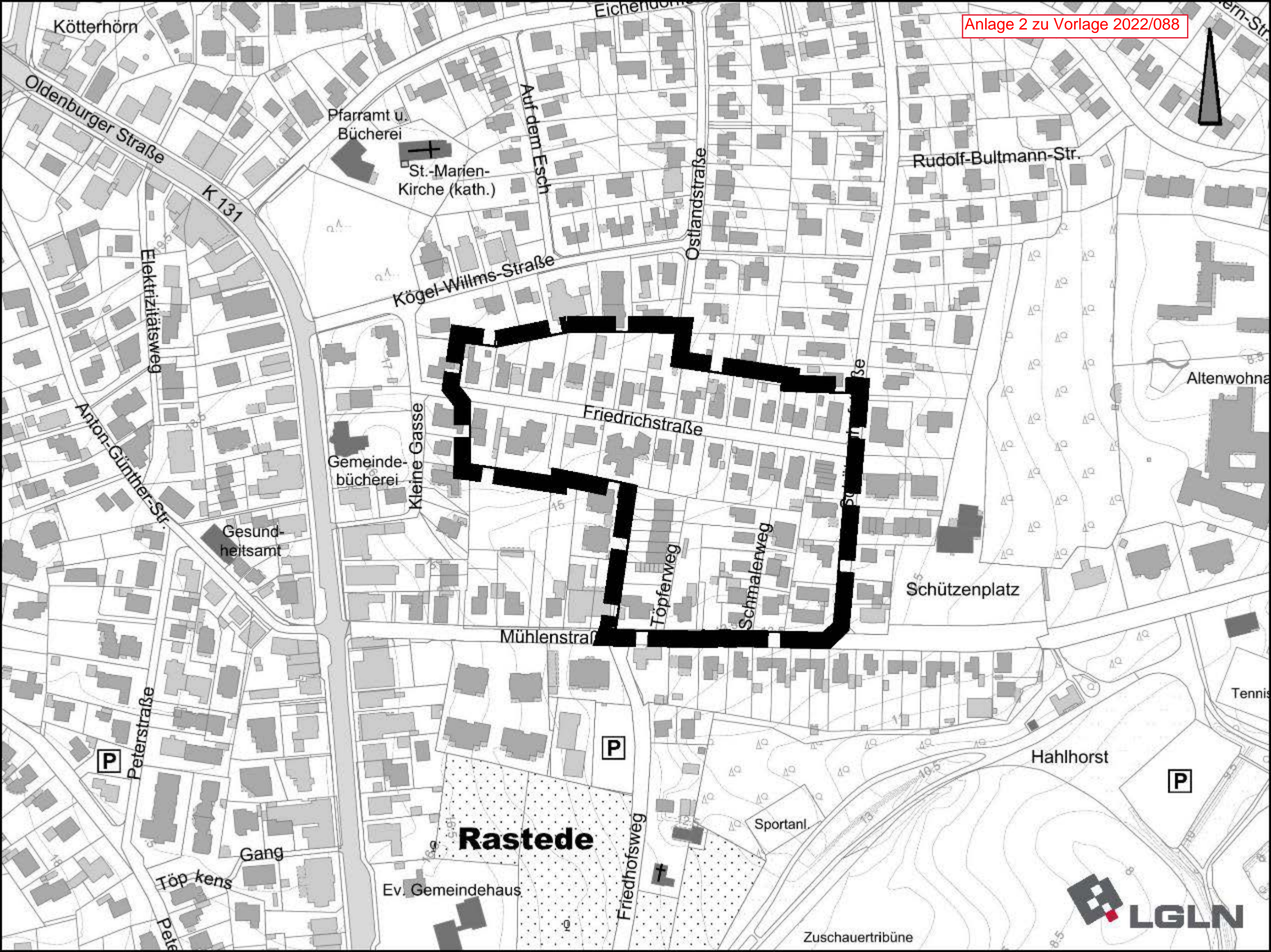
Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung

Satzungsbeschluss

Rastede, den

Der Bürgermeister



Kötterhörn

Oldenburger Straße

K 131

Elektrizitätsweg

Anion-Günther-Str.

P

Peterstraße

Gang

Töp-kens

Pfarramt u. Bücherei

St.-Marien-Kirche (kath.)

Auf dem Esch

Kögel-Wilms-Straße

Gemeindebücherei

Kleine Gasse

Gesundheitsamt

Friedrichstraße

Töpferweg

Schmalenweg

Mühlenstraße

P

Rastede

Ev. Gemeindehaus

Friedhofsweg

Sportanl.

Zuschauertribüne

Ostlandstraße

Rudolf-Bultmann-Str.

Schützenplatz

Hahlhorst

P

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

Vorlage-Nr.: 2022/087

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Kahne, Tabea

Datum: 30.05.2022

Aufstellung des Bebauungsplans 118 - Fabrikweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie den örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Für das Grundstück Fabrikweg 17/17A und 18 liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 vor. Dieser wurde im Jahr 2003 aufgestellt, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich bebaut, allerdings sind die vorhandenen Wohnungen nicht an betriebszugehörige Personen vermietet. Die Nutzung des Wohnhauses wird insoweit planungsrechtlich nicht vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 abgedeckt.

Der Eigentümer des Grundstücks hat daher die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Diesem Antrag soll mit Aufstellung des Bebauungsplans 118, der das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 vollständig überplant, entsprochen werden.

Im Bebauungsplan 118 wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, wobei Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe ebenso ausgeschlossen werden wie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ferner werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen (mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität) ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird – hergeleitet aus dem Gebäudebestand – eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie zur Gestaltung der Außenwände aufgenommen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird die Nutzung der vorhandenen Gebäude planungsrechtlich abgesichert und rechtmäßige Zustände können (wieder-) hergestellt werden.

Da der Bebauungsplan 118 ein bereits bestehendes Wohn- und Betriebsgrundstück überplant, sind die Umweltauswirkungen dieser Planung als gering zu bewerten. Für die Schutzgüter Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt sind keine bedeutsamen oder nur unerheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung im Plangebiet und hierdurch mögliche Lebensraumverluste sind die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie den Boden als erheblich zu bewerten.

Zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltwirkungen wird im Plangebiet eine 4 m breite private Grünfläche mit Anpflanzgebot festgesetzt, die die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und Landschaftsbild minimiert. Dennoch verbleiben unvermeidliche Eingriffe in die o. g. Schutzgüter, sodass eine externe Kompensation erforderlich bleibt. Diese erfolgt auf dem direkt nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 81/9, welche im Eigentum der Antragsteller steht.

Nähere Erläuterungen werden in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Bauen am 20.06.2022 gegeben. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

Durch intensivere Ausnutzung des Plangebietes unter anderem durch eine höhere Versiegelung und Inanspruchnahme klima- und energierelevanter Ressourcen sind klimatische Auswirkungen zu erwarten, die im Umweltbericht näher beschrieben werden. Die Planung enthält verschiedene Maßnahmen, um die Auswirkungen verringern, verhindern, vermeiden oder ausgleichen zu können.

Anlagen:

1. Entwurf Planzeichnung
2. Entwurf Begründung mit Umweltbericht

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Rastede diesen Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Rastede, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Rastede, Flur 20
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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

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

Vermessungsbüro Alfred und Dirk Menger, Rhododendronstraße 22, 26655 Westerstede

Westerstede, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rastede, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rastede, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rastede hat den Bebauungsplan Nr. 118 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rastede, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Rastede ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 118 ist damit am in Kraft getreten.

Rastede, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 118 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 118 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rastede, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, den GEMEINDE RASTEDE Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

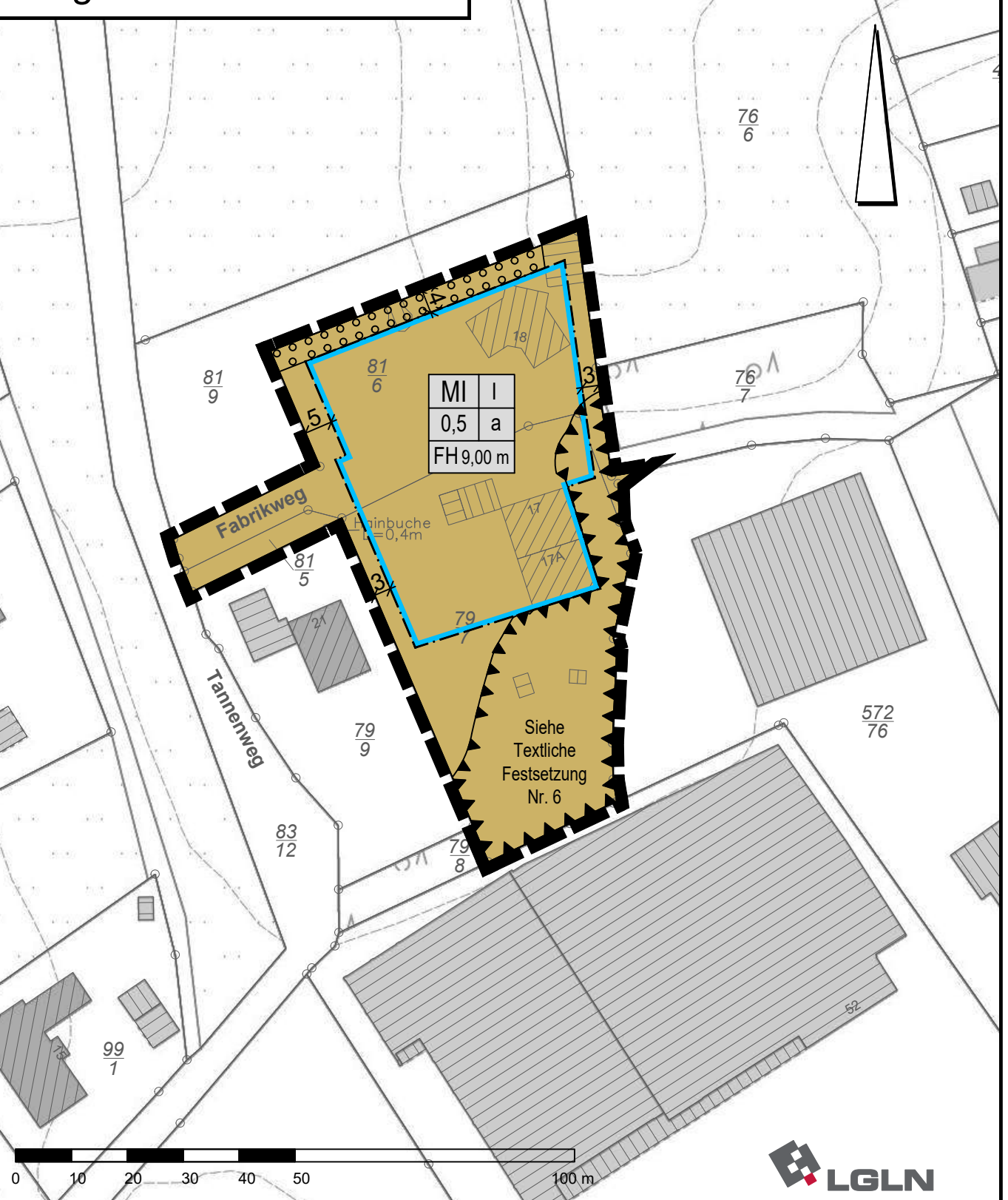
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Planunterlage B-Plan 7 Gemeinde Rastede - UTM-System.DXF	22.03.2022

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO**
Mischgebiet
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 2 BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI (§ 6 Abs. 3 BauNVO) folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten,
 - Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet MI oberhalb des 1. Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.
- Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**
In dem Mischgebiet gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 20 m zulässig sind.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO**
Für das Mischgebiet ist eine maximale Gebäudehöhe im Planteil festgesetzt. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Tannenweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudewand. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.) Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden
Artenliste Gehölze:
Feldahorn
Sandbirke
Hainbuche
Kornelkirsche
Haselnuß
Eingriffiger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeine Esche
Vogelkirsche
Schlehe
Stieleiche
Faulbaum
Hunds-Rose
Brombeere
Schwarzer Holunder
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Gemeiner Schneeball
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus spinosa
Quercus robur
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Viburnum opulus

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,5 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die gebietsüblichen Orientierungswerte für Geruchbelastung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118.
- Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**
Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss im Bereich von 45° bis 55° liegen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden. Zur Dacheindeckung sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.
- Außenwände**
Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmaueraufstockung zulässig. Untergeordnete Bauteile und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise Anlage 1 zu Vorlage 2022/087

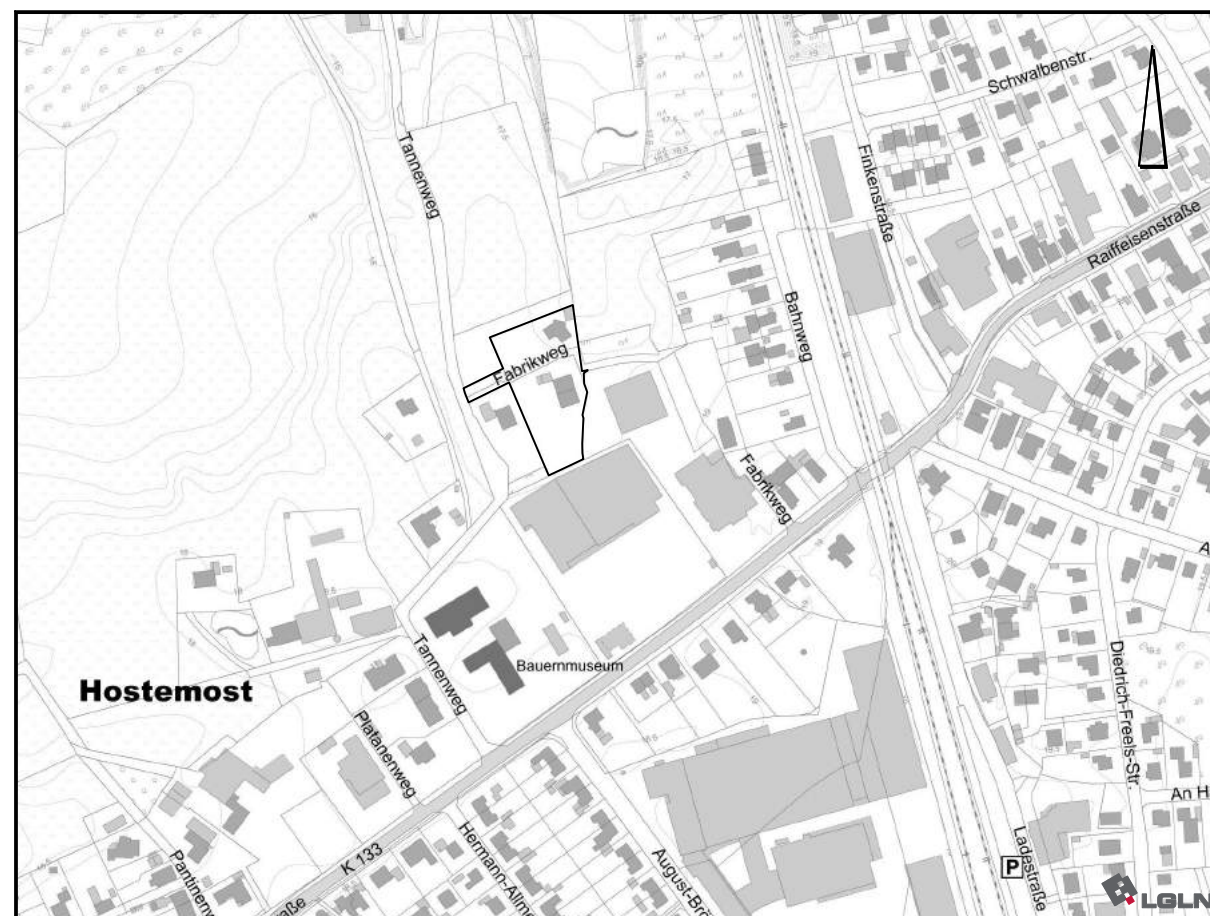
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Verwendete DIN-Normen und Regelwerke
Die den Planunterlagen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Rastede während der üblichen Öffnungszeiten aus.
- Rechtskraft
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 118 treten in dessen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 außer Kraft.

gezeichnet:	M. Hackfeld	M. Hackfeld					
Projektleiter:	Th. Aufleger	Th. Aufleger					
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld					
Datum:	07.04.2022	09.05.2022					

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 "Fabrikweg"

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

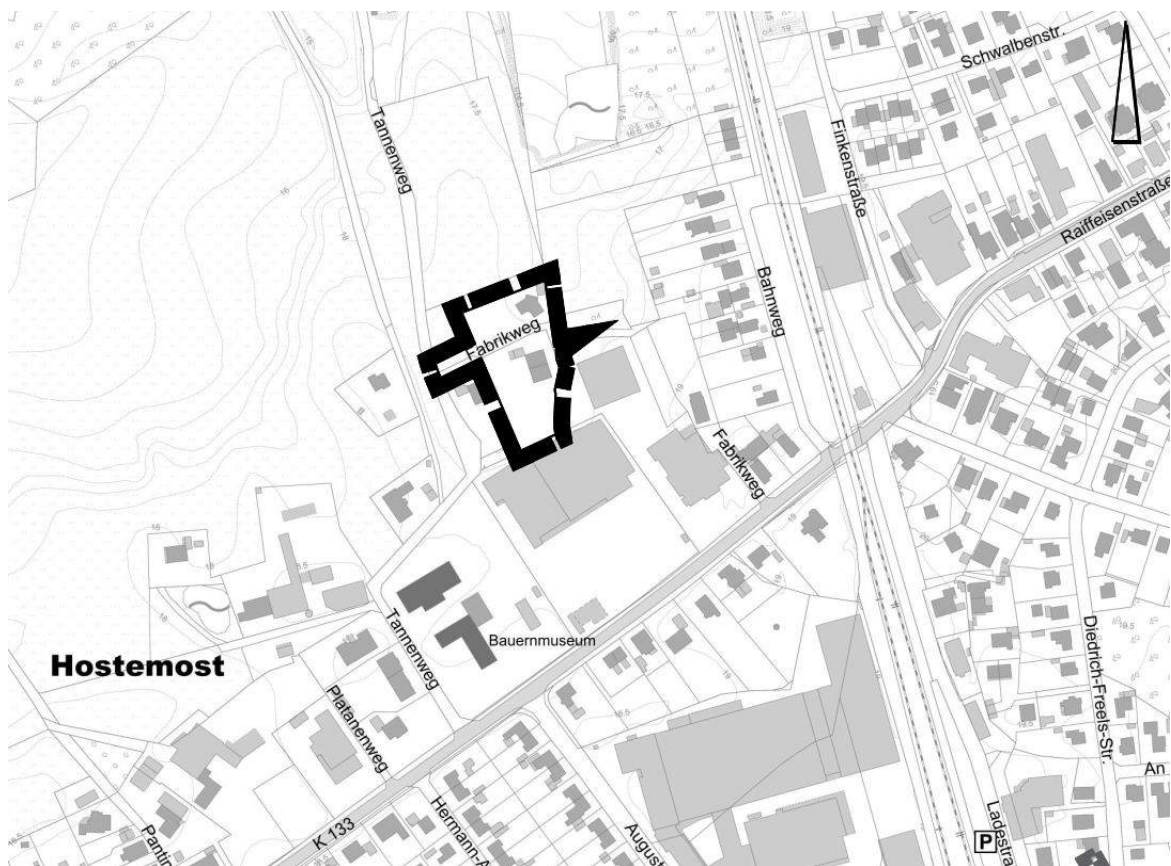


Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2022 **VORENTWURF** M. 1 : 1.000

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 118 „Fabrikweg“



Vorentwurf

Begründung

Mai 2022

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 (3) BauNVO

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

NWP Planungsgesellschaft mbH

Postfach 5335
26043 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis
Seite
TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

0.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
1.	ERFORDERNIS, ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
1.1	Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	2
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Geltungsbereich der Planung.....	3
2.2	Bestandsbeschreibung	3
2.3	Landesraumordnung.....	4
2.4	Regionale Raumordnung	4
2.5	Bauleitplanung der Gemeinde Rastede	5
3.	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	8
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	8
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	8
3.1.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
3.2	Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes	8
3.3	Belange des Klimaschutzes	11
3.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	11
3.5	Verkehrliche Belange.....	14
3.6	Belange der Ver- und Entsorgung.....	14
4.	INHALTE DER PLANUNG	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	15
4.4	Grünplanerische Festsetzungen	16
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
6.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	17
6.1	Flächenbilanz	17
6.2	Daten zum Verfahrensablauf	17
TEIL II: UMWELTBERICHT		18
1.	EINLEITUNG.....	18
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
1.2	Ziele des Umweltschutzes	18
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	22

1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	24
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	24
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	25
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	25
2.1.2	Fläche und Boden.....	26
2.1.3	Wasser	27
2.1.4	Klima und Luft.....	27
2.1.5	Landschaft	28
2.1.6	Mensch.....	28
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
2.1.8	Wechselwirkungen.....	29
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	29
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	30
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	30
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	30
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	30
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	30
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	31
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgüter	31
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	31
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	32
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	32
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	34
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	34
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	34
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	35
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	36
ANHANG	42

Anhang:

Biotop- und Nutzungstypen

Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

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

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 118 der Gemeinde Rastede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

1. Erfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Für das Plangebiet liegt bereits der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Rastede vor. Die Geltungsbereiche von Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 und Bebauungsplan Nr. 118 sind identisch. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wurde im Jahr 2003 aufgestellt, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen. Es war Ziel, in dem damals noch vorhandenen Gebäude im zentralen Plangebiet eine Wohnung für einen Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes unmittelbar am Standort der Betriebsstätte zu schaffen. Ein Baufeld für das Betriebsleiterwohnhaus war im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus, ein Betriebsleiterwohnhaus und eine Mitarbeiterwohnung zulässig. Im Jahr 2012 wurde der Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatzbau für das vorhandene Wohngebäude im zentralen Plangebiet genehmigt. Grundlage hierfür waren unter anderem die vorgelegten Arbeitsverträge, wonach die in diesem Gebäude wohnhaften Mieter auch Mitarbeiter des ebenfalls im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 befindlichen Garten- und Landschaftsbaubetriebes sein sollten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 befindet sich derzeit ein Zweifamilienhaus, in dem insgesamt vier Wohnungen eingerichtet wurden. Die Wohnungen sind an nicht betriebszugehörige Personen vermietet. Die Nutzungsänderung einer Betriebswohnung zu einer sonstigen Wohnung und die Aufteilung des Gebäudes in insgesamt vier Wohneinheiten sind auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig. Darüber hinaus wurde ein Nebengebäude mit Garage, Carport und Abstellraum am nordöstlichen Rand des Plangebietes errichtet. Für diesen Bereich ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 zum Teil ein Pflanzgebot festgesetzt. Auch das Nebengebäude ist damit auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig.

Als Begründung für die Abweichungen zwischen Realität und Planungsrecht hat der Eigentümer ausgeführt, dass im Jahr 2011 Mietverträge mit zwei Mitarbeitern für den Garten- und Landschaftsbau mit dem Ziel des Mietbeginns zum 01.10.2012 abgeschlossen wurden. Die Fertigstellung der Wohnungen konnte jedoch bis zum 01.10.2012 nicht gewährleistet werden, so dass die Mitarbeiter von den Mietverträgen zurückgetreten und sich an anderer Stelle Wohnungseigentum

geschaffen haben. Weitere Betriebsangehörige ohne Wohnungen, denen möglicherweise diese Wohnungen hätten angeboten werden können, waren nicht vorhanden.

Eine Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 zur Absicherung des Bestandes ist aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird der Bebauungsplan Nr. 118 aufgestellt und ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede entwickelt werden. In der 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede ist für das Plangebiet bereits eine gemischte Baufläche dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen (Baustoffhandel, Lebensmittelmärkte) geprägt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die bestehende Struktur im Plangebiet und angrenzend aufgenommen.

Die bestehenden vier Wohnungen sind als sonstiges Wohnen im Mischgebiet zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde in Hinblick auf den Immissionsschutz gutachterlich untersucht. Im Ergebnis hat die schalltechnische Untersuchung eine Zulässigkeit von Wohnen unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen ergeben. Die gutachterlichen Ergebnisse werden in den Planunterlagen berücksichtigt.

1.1 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. Damit handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel. Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Baurechte sind auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 vorhanden.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Fabrikweg, nördlich der Raiffeisenstraße, östlich des Tannenweges am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede und umfasst die Flurstücke Nr. 79/7, 81/6 und 81/5. Im Osten grenzen die Flurstücke Nr. 76/6, 76/7 und 572/76 an den Geltungsbereich an. Die nördliche Grenze wird durch das Flurstück Nr. 81/9, die südliche durch das Flurstück Nr. 79/4 gebildet. Die westliche Grenze ergibt sich durch den Tannenweg und durch die Flurstücke Nr. 81/9, 79/9 und 79/8.

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

2.2 Bestandsbeschreibung

Im nördlichen Plangebiet ist ein Betriebsleiterwohnhaus vorhanden, am nordöstlichen Rand des Plangebietes besteht ein Nebengebäude. Im zentralen Plangebiet liegt ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen. Die innerhalb des nördlichen Plangebietes gelegenen Freibereiche dienen Repräsentationszwecken und als Ausstellungsflächen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Die im Süden des Plangebietes gelegenen Flächen sind unbebaut und werden als Gartenflächen genutzt. Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt aus westlicher Richtung ausgehend vom Tannenweg.

Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich und südöstlich des Plangebietes liegt das Betriebsgrundstück eines Baumarktes. Auf dem Grundstück südlich des Plangebietes sind zwei Lebensmittelmärkte sowie eine Tankstelle vorhanden. Weiter südlich verläuft die Raiffeisenstraße in einem Abstand von ca. 120 m zum Plangebiet. Sie führt in westlicher Richtung der Anschlussstelle „Rastede“ zur Bundesautobahn A 29 und in östlicher Richtung zum Ortskern von Rastede und zur Oldenburger Straße. Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 170 m die Bahnstrecke Oldenburg – Wilhelmshaven. In diesem Abschnitt der Bahnstrecke wurden sowohl westlich als auch östlich der Bahnstrecke Schallschutzwände errichtet.



LGLN 2022

2.3 Landesraumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

2.4 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996 ist die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dargestellt. Zudem wird Rastede als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt:



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland 1996

Derzeit liegen keine regionalplanerischen Planaussagen für das Plangebiet vor. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Rohstoffabbau „Ton“.

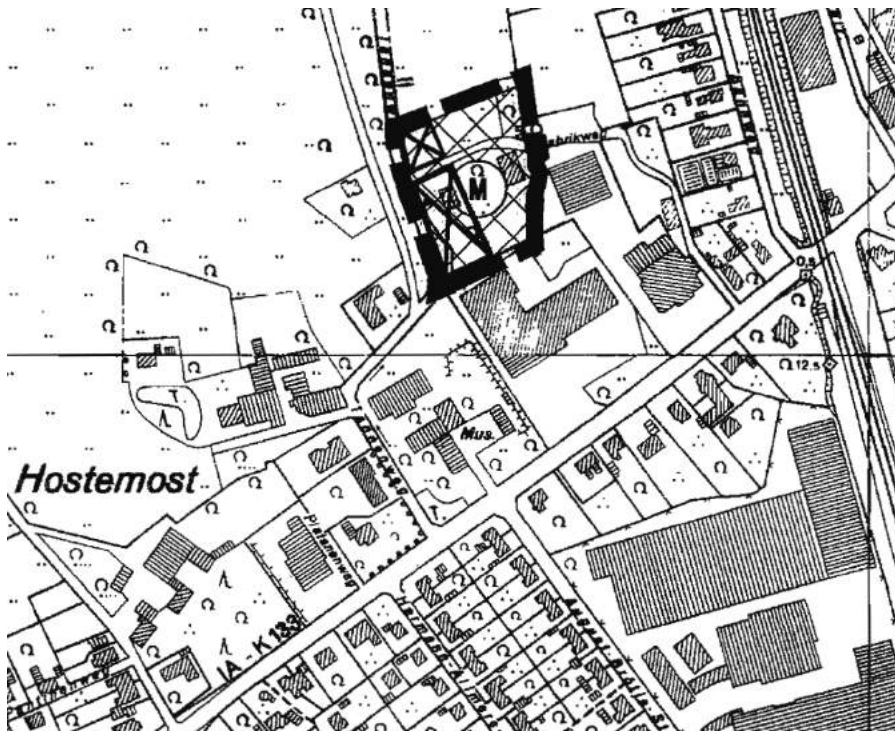
Im Mai 2017 wurden die Neuaufstellung und die allgemeinen Planungsabsichten zum RROP bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten verlängert sich die Gültigkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 1996 für die Dauer der Neuaufstellung, so dass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

2.5 Bauleitplanung der Gemeinde Rastede

Flächennutzungsplan

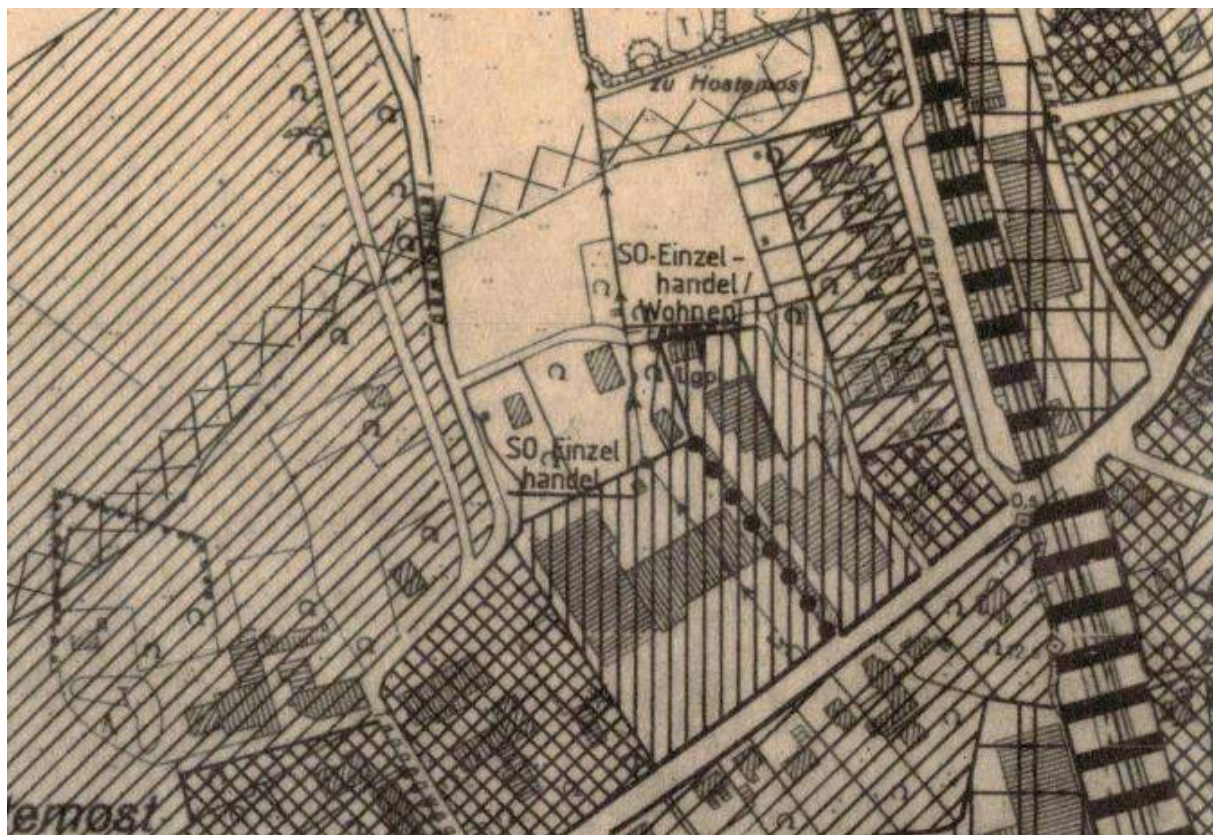
In der wirksamen 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet bzw. die Ausweisung des Mischgebietes kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Wirksame 23. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Rastede

Die östlich und südlich zum Plangebiet befindlichen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt:



Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 liegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Fabrikweg“ vor. Eine Baugebietskategorie nach Baunutzungsverordnung ist nicht festgesetzt. Für den nördlichen und zentralen Geltungsbereich ist jeweils ein Baufeld festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen sind zulässig:

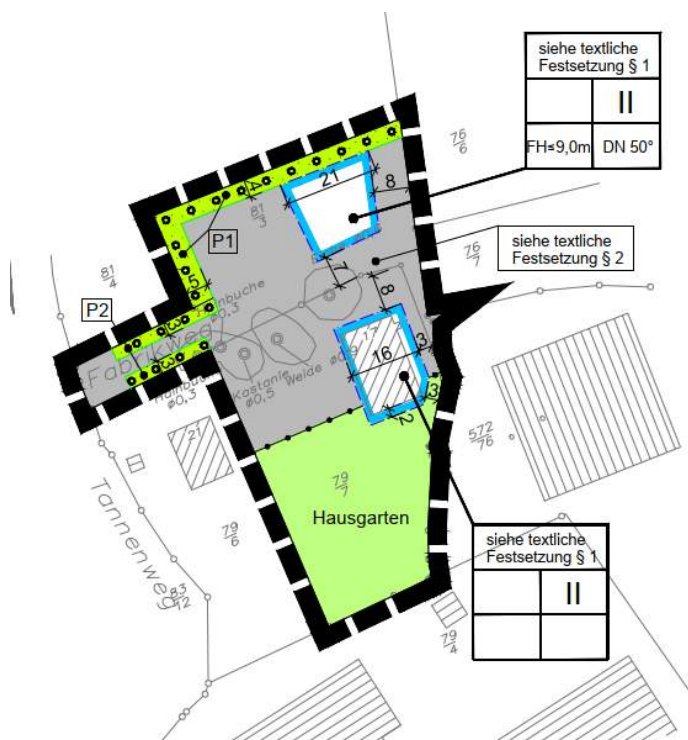
- Betrieb des Garten- und Landschaftsbaus
- Betriebsleiterwohnhaus
- Mitarbeiterwohnung

Innerhalb beider Baufelder sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Firsthöhe ist im nördlichen Baufeld auf 9,0 m und die Dachneigung auf 50 Grad begrenzt.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- private Hausgärten
- Ausstellungsflächen und Ausstellungsobjekte des Garten- und Landschaftsbaus, einschließlich Wasserflächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Einfriedungen, Zufahrten, Wegeverbindungen, Rückhaltegräben etc.)
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Stellplätze und Carports im Sinne des § 12 BauNVO

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“, am nördlichen Rand ein 4 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Am nördlichen Rand ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Fabrikweg“

3. Grundlagen für die 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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

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

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in dieser Begründung ergänzt.

3.2 Belange von Natur und Landschaft/ Grundzüge des Umweltberichtes

Die Belange von Natur und Landschaft sind, wie auch die übrigen Belange des Umweltschutzes, detailliert im Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) dargelegt. Die wesentlichen Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aktueller Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden, befestigte Flächen, Ziergebüsch/-hecken, Beete, Scher- und Trittrasenflächen, einen Teich, die Straße „Fabrikweg“ und einen Offenbodenbereich.

An das Plangebiet grenzen Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle, ein Baumarkt, weitere Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzfläche und ein Gehölz des Siedlungsbereiches an.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Straße, der Wohngebäude mit Nebenanlagen und der befestigten Flächen bereits zum Teil versiegelt und unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist durch die Wohnbebauung, die Gewerbebetriebe und die landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Bei den abiotischen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/ Luft) sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungen ersichtlich.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ soll die bestehende Wohnnutzung und deren Nebengebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Dafür setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest.

Bei der Planung wird ein Teil der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ überplant. Es wird somit eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verringert:

- Innerhalb des Mischgebietes wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft.

Trotz der vorgesehenen Maßnahmen verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Diese betreffen die Schutzgüter Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden. Gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetages¹ ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.370 Werteeinheiten. Die Kompensation soll auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 81/9 erfolgen. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren näher dargelegt und in der Umsetzung gesichert.

Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Das mögliche Vorkommen verschiedener Tierarten wird über das Potenzial der vorhandenen Biotoptypen analysiert.

Die Gehölze und das Gebäude sind potenziell als Bruthabitat für Gehölz- und Höhlenbrüter sowie für gebäudebrütende Arten geeignet. Aufgrund der Wohnnutzung des Plangebietes und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen.

¹ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch der Regenrückhaltung dient. Dieser besitzt eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Die vorliegende Planung soll die vorhandenen Gebäude und deren Nutzung planungsrechtlich absichern. Eine Veränderung der Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (Gebäude und Bäume) ist daher nicht ersichtlich. Die Planung berührt nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), der Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG).

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

Natura 2000-Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Eichenbruch, Ellernbusch* (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 2,7 km südöstlich des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Hunteniederung* (EU-Kennzahl: DE2816-401) ist über 10 km vom Geltungsbereich entfernt.²

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert. Schädliche Fernwirkungen, die die Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen werden nicht ermöglicht.

Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind

- der geschützte Landschaftsbestandteil *Hagendorffs Busch* (GLB WST 00017) etwa 420 m südöstlich,
- zwei Naturdenkmale (Linde (ND WST 00045) und Bergahorn (ND WST 00044)) ca. 890 m bzw. 930 m südöstlich
- und das Landschaftsschutzgebiet *Schloßpark, Park Hagen* (LSG WST 00057) etwa 940 m südöstlich des Plangebietes.³

Aufgrund der großen Distanz und der bereits bestehenden Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte nicht ersichtlich.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede trifft für das Plangebiet keine speziellen Aussagen.⁴

² Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022).

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

⁴ Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.

Das Plangebiet befindet sich nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland in einem Bereich der Siedlungsflächen und durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestlegung.⁵

3.3 Belange des Klimaschutzes

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

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

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Neue Baurechte werden mit der Planung nicht geschaffen. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird als nicht überbaubare Fläche überplant. Ein neues Baufeld wird hier nicht festgesetzt.

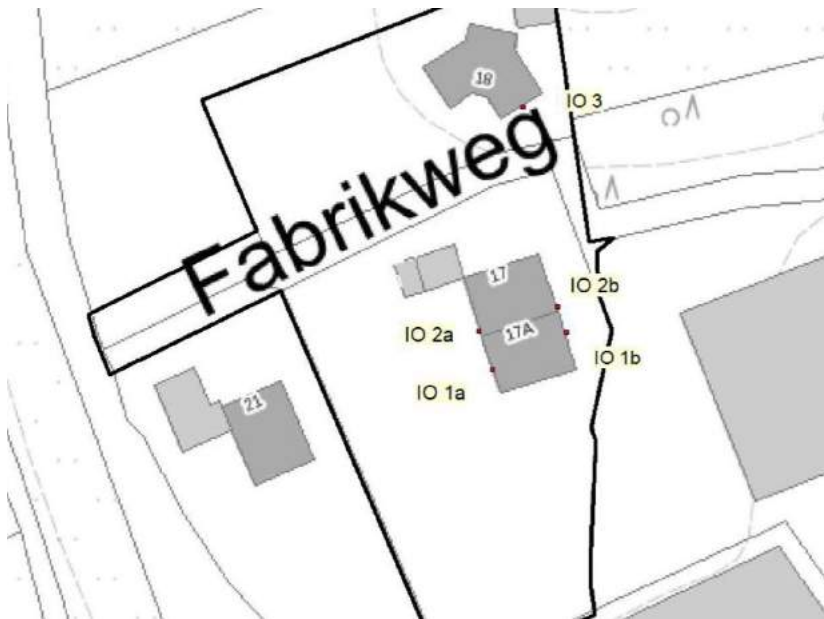
3.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁶ Im Zuge der Berechnungen wurden für das Plangebiet die Geräuschimmissionen, die durch Kfz-Verkehre auf der Raiffeisenstraße, durch Schienenverkehre auf der Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven sowie durch gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes verursacht werden, ermittelt und beurteilt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Die Schallgutachter haben insgesamt 3 Immissionsorte an den schutzbedürftigen Bebauungen innerhalb Plangebietes ausgemacht. Die Immissionsorte stellen sich wie folgt dar:

⁵ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 5.1 Zielkonzept.

⁶ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021



Die schalltechnische Beurteilung erfolgte anhand folgender Werte:

- 1 Die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete betragen zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachtzeit 50/45 dB(A). Der niedrigere Wert soll für Geräusche aus Industrie-, Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben und der höhere Wert für Geräusche aus öffentlichem Verkehr gelten.
- 2 Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen. Die Immissionsgrenzwerte stellen sich wie folgt dar: Kern, Dorf-, Mischgebiet und Urbane Gebiete: 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.
- 3 Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete betragen zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachtzeit 50/45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Verkehrslärm

Auf Basis einer im Juli 2021 durch die Gemeinde Rastede durchgeführten Verkehrszählung wurde für die Raiffeisenstraße (K 133) tags eine maßgebliche Verkehrsstärke von 558 Kfz/h und nachts von 59 Kfz/h festgestellt. Die Eingangsdaten für die K 133 wurden unter Berücksichtigung einer Verkehrssteigerung von 0,5 % pro Jahr bezogen auf einen Prognosehorizont für das Jahr 2036 ermittelt. Aktuell beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem betrachteten Abschnitt der K 133 50 km/h.

Die Eingangsdaten für den Schienenverkehr auf dem zu betrachtenden Teilstück wurden auf Basis einer Zugzahlenprognose von der Deutschen Bahn AG für das Jahr 2030, Stand 20.08.2018 bei den Berechnungen berücksichtigt.

Zur Darstellung der Geräuschimmissionen durch Kfz-Verkehre auf der K 133 und Schienenverkehre auf der Bahnstrecke Nr. 1522 innerhalb des Plangebietes wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005 für die Immissionshöhen 2 m und 5 m berechnet. Die Berechnungen wurden für den

Zustand mit Bestandsgebäuden durchgeführt. **Die Berechnungen zeigten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 im gesamten Plangebiet bei beiden betrachteten Höhen unterschritten werden.**

Gewerbelärm

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurden folgende immissionsrelevante gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt:

- A) Verbrauchermärkte und Tankstelle, Raiffeisenstraße 52
- B) Baumarkt, Raiffeisenstraße 44
- C) Brötje GmbH, August-Brötje-Straße 17
- D) Getränkemarkt, Schuhcenter und Pizzalieferdienst, Raiffeisenstraße 34

Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 tags an den Immissionsorten IO 1b und IO 2b (östliche Fassadenseite) um bis zu 6 dB überschritten wird. An den übrigen Immissionsorten wird der Orientierungswert tags unterschritten. Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB unterschritten.

Zur Darstellung der gewerblichen Geräuschemissionen wurden Immissionsraster gemäß DIN 18005 für die Immissionshöhen 2 m und 5 m berechnet. Die Berechnungen wurden für den Zustand mit Bestandsgebäuden durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse zeigten, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 in einer Höhe von 2 m über GOK tags in etwa 30 % und nachts in etwa 15 % des Plangebietes überschritten werden. In einer Höhe von 5 m über GOK werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags in etwa 35 % und nachts in etwa 15 % der Fläche überschritten.

Bezüglich möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen haben die Gutachter ausgeführt, dass eine Abschirmung in Form einer Schallschutzwand oder eines Walls erst in einer Höhe Wirkung zeigen würde, die aufgrund der örtlichen Topographie nur mit einem sehr hohen baulichen und finanziellen Aufwand umsetzbar wäre. Im Hinblick auf den bei der Errichtung einer Schallschutzwand mit entsprechender Höhe einzuhaltenden Grenzabstand erscheine die Errichtung einer Abschirmung gerade im Bereich der Bebauung Fabrikweg 17/17a nur sehr schwer realisierbar. Passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster seien nach TA Lärm nicht zur Lösung eines Konfliktes zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Mögliche Alternativen im Rahmen von Neuplanungen wären z.B. die Optimierung von Gebäudestellungen und Gebäudezuschnitten sowie eine angepasste Anordnung von Wohn- und Aufenthaltsräumen. Auch nicht zu öffnende Fenster könnten, sofern sie bauordnungsrechtlich zulässig sind, eine Möglichkeit zur Konfliktlösung darstellen, da sie keine relevanten Immissionsorte im Sinne der Nr. 2.3 der TA Lärm in Verbindung mit Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm darstellen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass durch entsprechende Einrichtungen für eine ausreichende Lüftung der schutzbedürftigen Räume gesorgt wird.

Abwägung und Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Gemeinde Rastede

Die Gemeinde Rastede hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen. Die Orientierungswerte zum Verkehrslärm werden im Plangebiet nicht überschritten. Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Planteil gekennzeichnet. Eine örtliche Überprüfung der Bestandssituation hat ergeben, dass im betreffenden Bereich auf der östlichen Fassadenseite Flure und Schlafzimmer von der Überschreitung betroffen sind. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen (Festsetzung Nr. 6).

3.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über den westlich des Plangebietes verlaufenden Tannenweg erschlossen. Von dem Tannenweg zweigt in östlicher Richtung der Fabrikweg ab. Es handelt sich bei dem Fabrikweg um eine private Straße. Die bestehende Erschließungssituation soll unverändert bleiben. Zusätzliche Verkehre werden durch die Planung nicht verursacht, der Bestand wird planungsrechtlich abgesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt die Haltestelle „August-Brötje-Straße“ an der Raiffeisenstraße. Die Haltestelle wird vom Bürgerbus angefahren. Nach einem festen Fahrplan – ca. stündlich zwischen ca. 8:30 und ca. 18:10 Uhr - verbindet der Bus die Haltestelle u. a. mit dem Rasteder Bahnhof. Die nächste „reguläre“ ÖPNV-Haltestelle befindet sich am Rasteder Bahnhof (Bus, Regionalbahn).

3.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes einschließlich der Löschwasserversorgung ist im Bestand durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden.

Ein Anschluss des Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist weiterhin nicht möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über eine Biokleinkläranlage. Die bestehende Schmutzwasserentsorgung soll beibehalten bleiben.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert. Von dort führt eine Drainage zum Graben parallel zum Tannenweg. Die bestehende Oberflächenwasserentsorgung wird durch die Planung nicht tangiert.

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung durch den Landkreis

Ammerland als entsorgungspflichtige Körperschaft als Träger der öffentlichen Abfallbeseitigung entsorgt.

4. Inhalte der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung wird im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen (Baustoffhandel, Lebensmittelmärkte) geprägt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die bestehende Struktur im Plangebiet und angrenzend aufgenommen.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Tankstellen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektromobilität unzulässig. Diese Nutzungen würden zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen führen und sich auch nicht in die bestehenden Nutzungen im Plangebiet einfügen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind Staffelgeschosse unzulässig. Außerdem wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m ausgewiesen. Die Höhenbegrenzung wird aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Der Maximalwert bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn (in fertig ausgebautem Zustand) der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Tannenweg), gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile des Immissionsschutzes (z. B. Schornstein, oder zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie). Durch diese Nutzungen kann die maximal zulässige Gesamthöhe um einen Meter überschritten werden. Die zulässige Gebäudelänge wird auf 20,0 m begrenzt. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird einerseits der Bestandsplanungsrechtlich abgesichert und andererseits die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft berücksichtigt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Damit wird ein Übergang zwischen den südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzungen mit hohem Ausnutzungsziffern und der nördlich angrenzenden freien Landschaft geschaffen. Mit der Grundflächenzahl von 0,5 wird eine dem gewerblichen Zweck entsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht. Eine Grundflächenzahl von 0,5 unterschreitet den Orientierungswert von 0,6 des § 17 BauNVO für Mischgebiete.

4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1:1987-05 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

4.4 Grünplanerische Festsetzungen

Es erfolgt eine 4 m breite Randeingrünung zur nördlich angrenzenden freien Landschaft. Die Randeingrünung wird aus dem rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Die bestehende baulichen Nebenanlage am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird berücksichtigt und das Pflanzgebot hier nicht festgesetzt. Mit der Randeingrünung wird die Einsehbarkeit in das Plangebiet reduziert. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Bäume – Heister, 2xv. ohne Ballen, 250 – 300 cm hoch bzw. Sträucher 2xv. ohne Ballen, 80 – 100cm hoch zu verwenden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortslage, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung und zu den Außenwänden erlassen. Mit der Festsetzung der Dachneigung wird den Dächern in Ortsrandlage eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben. Das geneigte Dach ist gerade an den Siedlungsrandern der Gemeinde typisch und soll auch für neue Ortsränder abgesichert werden. Auch die typischen Fassaden aus Mauerwerk soll am Ortsrand bzw. im Plangebiet fortgesetzt werden. Zulässig ist nur Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit einem geneigten Dach zu erstellen. Die Dachneigung muss im Bereich von 45° bis 55° liegen. Aus gestalterischen Gründen dürfen maximal 10 % der relevanten Dachfläche mit einer geringeren Dachneigung ausgeführt werden.

Zur Dacheindeckung sind nur Betondachsteine oder Tonpfannen (Dachziegel) zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind begrünte Dächer, Dachgauben und Dachaufbauten, sowie Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände ist Ziegelmauerwerk oder Klinkermauerwerk sowie Fachwerk mit Ziegelmauerausfachung zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Wintergärten, offene Garagen und Garagen dürfen auch mit anderen Baumaterialien verkleidet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz und anderen ortsüblichen Baustoffen bzw. Baumaterialien zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

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

6. Ergänzende Angaben

6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.626 qm. Davon entfallen auf das Pflanzgebiet 206 qm.

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am

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

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bis zum

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB (VA)

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

Öffentliche Auslegung

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

Rastede,

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ beabsichtigt die Gemeinde Rastede die planungsrechtliche Absicherung von bestehender Wohnnutzung und deren Nebengebäude. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, der aufgestellt wurde, um die Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes einschließlich eines Betriebsleiterwohnhauses und einer Mitarbeiterwohnung zu ermöglichen. Es war Ziel, in dem damals noch vorhandenen Gebäude im zentralen Plangebiet eine Wohnung für einen Mitarbeiter des Garten- und Landschaftsbaubetriebes unmittelbar am Standort der Betriebsstätte zu schaffen. Zudem wurde im nördlichen Plangebiet ein Bauplatz für ein Betriebsleiterwohnhaus geschaffen. In dem südlichen Geltungsbereich befindet sich jedoch aktuell ein Zweifamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, die an nicht betriebsgehörige Personen vermietet sind. Dieses ist auf der Basis des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 nicht zulässig ist. Zudem wurde ein Nebengebäude mit Garage, Carport und Abstellraum im nordöstlichen Plangebiet errichtet, an dessen Stelle im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Teil eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt wurde. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede, nördlich der Raiffeisenstraße und östlich des Tannenweges.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes setzt der Bebauungsplan Nr. 118 ein ca. 4.626 m² großes Mischgebiet fest. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entfallen davon 206 m² auf ein Pflanzgebot.

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und ein Vollgeschoss fest.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)	
<p><i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 118 umfasst bereits bestehende Gebäudestrukturen, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Es besteht bereits ein rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Baurechten. Die Planung berücksichtigt daher dieses Ziel.</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>Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.⁷ Für die Berechnungen wurden die Geräuschemissionen der Kfz-Verkehre der K 133, Schienenverkehre, sowie der gewerblichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die Schallimmissionen von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden in Teilen des Plangebietes überschritten. Im Planteil wird dieser Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz festgesetzt. Weiterhin werden textliche Festsetzungen für diese Fläche getroffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird kein Störfall-Betrieb 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 Bebauungsplan setzt Maße der baulichen Nutzung fest, die sowohl die Bestandsbebauung planungsrechtlich absichern, als auch die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft berücksichtigt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet <i>Eichenbruch, Ellernbusch</i> (EU-Kennzahl: 2715-331) liegt rund 2,7 km südöstlich des Plangebietes.</p>

⁷ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

<p><i>Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs. 4 BauGB]</i></p>	<p>Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet <i>Hunteniederung</i> (EU-Kennzahl: DE2816-401) ist über 10 km vom Geltungsbereich entfernt.⁸ Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert. Schädliche Fernwirkungen, die die Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen werden nicht ermöglicht. 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. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes bestehen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Baurechte. Zudem befindet sich im Plangebiet bereits Bestandsbebauung. Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel.</p>
<p><i>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)</i></p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits Bestandsbebauung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgesichert werden soll. Baurechte bestehen bereits durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7. Die Planung entspricht der Umwidmungssperrklausel.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Das Plangebiet ist bereits bebaut. Mit der Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen. Die im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ wird als nicht überbaubare Fläche überplant, ein neues Baufeld wird hier jedoch nicht festgesetzt.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>die biologische Vielfalt,</i> 	<p>Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein vorhandenes Nebengebäude und die im Süden des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern. Es wird dennoch eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden müssen.</p>

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022).

<ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</p>	
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
<p>Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein naturschutzrechtliches Schutzgebiet oder Schutzobjekt. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der geschützte Landschaftsbestandteil <i>Hagendorffs Busch</i> (GLB WST 00017) etwa 420 m südöstlich, • zwei Naturdenkmale (Linde (ND WST 00045) und Bergahorn (ND WST 00044)) ca. 890 m bzw. 930 m südöstlich • und das Landschaftsschutzgebiet <i>Schloßpark, Park Hagen</i> (LSG WST 00057) etwa 940 m südöstlich des Plangebietes.⁹ <p>Aufgrund der großen Distanz und der bereits bestehenden Bebauung sind Auswirkungen auf die Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte nicht ersichtlich.</p>	
Landesweite Naturschutzprogramme	
<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet der landesweiten Naturschutzprogramme.¹⁰</p>	
Ziele des speziellen Artenschutzes	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.¹¹ Die Schallimmissionen werden durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Im Planteil wird dieser Bereich als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz festgesetzt. Weiterhin werden textliche Festsetzungen für diese Fläche getroffen.</p>

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: Mai 2022)

¹¹ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

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 Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i>	Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens.
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>	Der im Plangebiet vorhandene Teich bleibt bestehen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert, um dann in den Graben parallel zum Tannenweg eingeleitet zu werden.
Landschaftsplanung	
Der Landschaftsplan der Gemeinde Rastede trifft für das Plangebiet keine speziellen Aussagen. ¹² Das Plangebiet befindet sich nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland in einem Bereich der Siedlungsflächen und durch Bebauungspläne gesicherte Flächen ohne Zielfestlegung. ¹³	
zu beachtende Ziele der Raumordnung / zu berücksichtigende Vorgaben der Raumordnung	
Derzeit liegen keine regionalplanerischen Planaussagen für das Plangebiet vor.	

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 Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des

¹² Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.

¹³ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 5.1 Zielkonzept.

Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹⁴. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 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*

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

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

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

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: Die Gehölze und das Gebäude sind potenziell als Bruthabitat für Gehölz- und Höhlenbrüter sowie für gebäudebrütende Arten geeignet. Aufgrund der Wohnnutzung des Plangebietes und der gewerblichen Nutzung in der Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Das Vorkommen von Offenlandbrütern kann aufgrund der vertikalen Strukturen im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Fledermäuse: Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

In der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen.

Sonstige Artgruppen: Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch als Regenrückhaltebecken verwendet wird. Dieser besitzt jedoch eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumansprüche andererseits nicht zu erwarten.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Die vorliegende Planung soll die vorhandenen Gebäude und dessen Nutzung planungsrechtlich absichern. Eine Veränderung der Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes (Gebäude und Bäume) ist daher nicht ersichtlich. Die Planung berührt nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), der Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [(1) Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG).

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen 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

Das Plangebiet besteht aus zwei Wohngebäuden (OEL¹⁷) mit Nebengebäuden wie z.B. Garagen. Das nördliche Wohngebäude ist von der Ausstellungsfläche des Landschafts- und Gartenbaubetriebes umgeben und dient zu Repräsentationszwecken. Auf dem Grundstück sind neben befestigten Flächen (OF) auch Ziergebüsche/-hecken (BZ), Beete (ER) und eine Scher- und Trittrassenfläche (GR) angelegt. Zudem befindet sich auf der Grundstücksfläche ein Teich (SXS), der auch der Regenrückhaltung dient. Im zentralen Plangebiet verläuft die Straße „Fabrikweg“ (OVS). Innerhalb des südlichen Plangebietes befindet sich ein Zweifamilienhaus (OEL) mit befestigter Fläche (OF), eine Scher- und Trittrassenfläche (GR) und ein Offenbodenbereich (OD). Im westlichen Abschnitt des Plangebietes sind eine weitere Zierhecke (BZ), eine befestigte Fläche (OF) sowie ein Scher- und Trittrassen (GR) angelegt, die zur angrenzenden Wohnbebauung zuzuordnen sind.

Östlich und südlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände eines Baumarktes, eine Tankstelle sowie das Gelände von Lebensmittelmärkten. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölz des Siedlungsbereiches. Westlich des Plangebietes sind weitere Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nutzflächen vorzufinden. Nach Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft über, hier sind Grünlandflächen vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und der Gebäude sind Vorkommen von gehölz- und gebäudebrütenden Arten möglich. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes und dessen Umgebung sind lediglich störungstolerante Arten zu erwarten. Ein Hinweis auf das Vorkommen einer bestimmten Art liegt nicht vor.

In der Umgebung des Plangebietes sind Vorkommen von gehölz-, höhlen-, gebäude- und bodenbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen.

Winterquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt und können aufgrund des örtlichen Habitatpotenzials (fehlende Altbäume mit geeigneten Quartiershöhlen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen, lassen sich nicht vollständig ausschließen.

¹⁷ Biotopcode nach Drachenfels, O. (2021): 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 März 2021.

In der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen nicht auszuschließen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der auch als Regenrückhaltebecken verwendet wird. Dieser besitzt eine Habitatqualität von eher geringerer Wertigkeit, sodass nicht von einem Vorkommen von Amphibien oder Libellen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinien ausgegangen wird.

Die Biotoptypen des nördlichen Abschnittes des Plangebietes werden nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland eine sehr geringe Bedeutung zugeschrieben. Die Biotoptypen des südlichen Plangebietes werden nicht beurteilt.¹⁸

Das Plangebiet befindet sich nicht in wichtigen Bereich für Fauna, Gastvögel oder Brutvögel.¹⁹

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist das an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Nebengebäude planungsrechtlich nicht abgesichert. Das Nebengebäude müsste gegebenenfalls rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgesetzt werden.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das 4.626 m² große Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Straße, der Wohngebäude mit Nebenanlagen sowie der befestigten Flächen bereits zum großen Teil versiegelt. Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Im Plangebiet sind die Bodentypen tiefer Podsol-Pseudogley (im nördlichen Abschnitt) und mittlerer Pseudogley-Podsol (im südlichen Bereich) vorzufinden. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als mittel eingestuft. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung wird im nördlichen Plangebiet als gefährdet und im südlichen Plangebiet als gering gefährdet eingestuft. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist im nördlichen Bereich äußerst hoch und im südlichen Abschnitt lediglich gering. Das Plangebiet wird nicht auf der Karte der Suchräume für schutzwürdige Böden des NIBIS® Kartenservers dargestellt.²⁰

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.²¹

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist die aktuelle Wohnung des südlichen Wohngebäudes und das an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Nebengebäude planungsrechtlich nicht abgesichert. Das Nebengebäude müsste rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Es würde eine geringfügige Entsiegelung durchgeführt werden.

¹⁸ Landkreis Ammerland 2021: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 1. Arten und Biotope.

¹⁹ Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur. (Zugriff: Mai 2022)

²⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

²¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet beträgt >300 – 350 mm/a (Referenzzeitraum: 1981 – 2010). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft.²²

Der Grundwasserkörper *Hunte Lockergestein links* wird nach der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des chemischen und des mengenmäßigen Zustandes als gut bewertet.²³ Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.²⁴

Innerhalb der nördlichen Fläche des Plangebietes, auf der Repräsentations- und Ausstellungsfläche des Garten- und Landschaftsbaubetriebes, ist ein Zierteich angelegt.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²⁵

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist das nordöstliche Nebengebäude und die bestehende Wohnnutzung im südlichen Plangebiet nicht planungsrechtlich abgesichert. Das nordöstliche Nebengebäude müsste rückgebaut werden und die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher angelegt werden. Es würde eine geringfügige Entsiegelung durchgeführt werden.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landkreis Ammerland befindet sich in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist durch das gemäßigte Seeklima geprägt. Dieses wird durch feuchte Nordwestwinde beeinflusst und besitzt mäßig warme Sommer und relativ milde Winter.²⁶ Der durchschnittliche jährliche Niederschlag wird mit rund 800 mm angegeben. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8 °C.²⁷

Das Kleinklima wird durch die Vegetation und die Nutzung bestimmt.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur lufthygienischen Situation 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.

²² NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

²³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Wasserrahmenrichtlinie (Zugriff: Mai 2022)

²⁴ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Mai 2022)

²⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie. (Zugriff: Mai 2022)

²⁶ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.

²⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2022)

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist insbesondere durch die Wohnbebauung, die vorhandenen Gewerbebetriebe und die landwirtschaftlichen Flächen nördlich und westlich des Plangebietes geprägt.

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Ammerland werden die Siedlungen hinsichtlich des Landschaftsbildes und dessen Bedeutung für das Landschaftserleben nicht bewertet.²⁸

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung müsste das nordöstliche Nebengebäude rückgebaut werden und an dieser Stelle die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzfläche angelegt werden. Eine sehr kleinräumige Änderung im Landschaftsbild ist daher möglich.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Im nördlichen Plangebiet befindet sich das Betriebsleiterwohnhaus eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes mit Nebengebäuden. Die Freifläche um dieses Wohngebäude wird als Ausstellungsfläche des Betriebes und zu Repräsentationszwecken genutzt. Im zentralen Plangebiet verläuft die Straße „Fabrikweg“. Südlich daran anschließend befindet sich ein Zweifamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Die Freiflächen im südlichen Bereich werden als Garten genutzt.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich weitere Wohnnutzung (im Westen), landwirtschaftliche Nutzflächen (im Norden und Westen), ein Baumarkt (im Osten und Südosten) sowie zwei Lebensmittelmärkte und eine Tankstelle (im Süden).

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befindet sich kein Störfall-Betrieb. Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen bestehen nicht.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung könnte die bestehende Wohnnutzung der 4 Wohneinheiten in dem Zweifamilienhaus nicht in dieser Form bestehen bleiben.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Hinweise auf Kulturgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Als sonstiges Sachgut sind die Wohngebäude und dessen Nebengebäude zu nennen, die jedoch zum Teil durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abgesichert sind.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung müsste das nordöstliche Nebengebäude rückgebaut werden.

²⁸ Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021. Karte 2. Landschaftsbild.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

- Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5. Es wird ein bereits bestehender Vorhabenbezogener Bebauungsplan überplant, der neben überbaubaren Flächen auch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festsetzt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 118 wird aufgestellt um Bestandsgebäude bzw. deren Nutzung planungsrechtlich abzusichern. Das Plangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verringert und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ vollständig als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch wird die Versiegelung dieser Flächen ermöglicht. Es können erhebliche Beeinträchtigungen der Biototypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen entstehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund des geringen Artenspektrums nicht ersichtlich.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 118 sichert die Bestandsbebauung und deren Nutzung planungsrechtlich ab. Aufgrund der Überplanung der Grünfläche und der Verkleinerung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Neuversiegelung ermöglicht.

Durch die Versiegelung 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 entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich der bereits versiegelten Flächen sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung und somit ein erhöhter Oberflächenabfluss ermöglicht.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Regenwasserkanäle in den Teich eingeleitet und zwischengespeichert, um dann in den Graben parallel zum Tannenweg eingeleitet zu werden. Der Teich bleibt weiterhin bestehen.

Es entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Dadurch kann das Kleinklima innerhalb des Plangebietes verändert werden. Eine großräumige Veränderung des Klimas ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der zusätzlichen geringfügig möglichen Versiegelung nicht ersichtlich. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden voraussichtlich nicht begründet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Der Bebauungsplan wird u.a. aufgestellt, um die vorhandene Bestandsbebauung planungsrechtlich abzusichern. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden freien Landschaft. Großräumige Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes sind nicht ersichtlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes werden nicht ermöglicht.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische

Untersuchung erstellt.²⁹ Im Zuge der Berechnungen wurden die Geräuschimmissionen die durch Kfz-Verkehre (der K 133 – Raiffeisenstraße), Schienenverkehre (Bahnstrecke Oldenburg-Wilhelmshaven) und gewerbliche Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes verursacht werden, innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt und beurteilt. Die Orientierungswerte zum Verkehrslärm werden im Plangebiet nicht überschritten. Die gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005 werden durch Schallimmissionen von angrenzenden gewerblichen Nutzungen in Teilen des Plangebietes überschritten. Die Bereiche mit Überschreitungen sind im Planteil gekennzeichnet. Eine örtliche Überprüfung der Bestandssituation hat ergeben, dass im betreffenden Bereich auf der östlichen Fassadenseite Flure und Schlafzimmer von der Überschreitung betroffen sind. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

Der Bebauungsplan sichert die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich ab.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 wird kein Störfall-Betrieb ermöglicht.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan Nr. 118 wird aufgestellt, um die bestehende Wohnnutzung im Süden des Plangebietes und ein Nebengebäude planungsrechtlich abzusichern. Die im Plangebiet vorhandenen Sachgüter können somit erhalten bleiben.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

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).

²⁹ Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und das Landschaftsbild minimiert.
- Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild minimiert.
- Die Bereiche des Plangebietes mit Überschreitungen der gebietstypischen Orientierungswerte für Gewebelärm sind im Planteil gekennzeichnet. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Außenwohnbereiche zulässig. Terrassen und Freisitze etc. sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch entsprechend dimensionierte Schallschutzmaßnahmen, z. B. Umfassungswände, gegenüber den östlich und südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden. Dadurch werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch minimiert. Dem Immissionsschutz muss auf Umsetzungsebene durch den Grundriss und nicht zu öffnende Fenster Rechnung getragen werden.

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:

- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 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 Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 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 Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Mischgebietes, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, ein 4 m breites Pflanzgebot fest.

Trotz der plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages³⁰ vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Die Wertstufen des nördlichen Plangebietes werden aus der Begründung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen. Der Abschnitt des Fabrikweges sowie südlich des Weges wurde in die Eingriffsbilanzierung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht einbezogen, da von der Übernahme der Bestandssituation ausgegangen wurde. Daher wird für die vorliegende Bilanzierung die maximal mögliche Versiegelung angenommen. Nach § 19 (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) ist eine maximale Versiegelung von 80 % möglich.

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen vor dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße, der Wertstufe sowie der Flächenwert dargestellt:

Bilanzierung Bestand (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7)

Biotoptypen	Größe (m²)	Wertstufe	Wertpunkte
Nördlich des Fabrikweges			
Bauteppich, davon	330		
versiegelte Fläche (ca. 70 %)	231	0	0
Ziergarten (PHZ) (ca. 30 %)	99	1	99
Ziergarten (PHZ)	280	1	280
Naturgarten (PHN)	365	2	730
Gehölzstreifen (HSE)	325	3	975
Fabrikweg und südlich des Fabrikweges	1.839		
versiegelte Fläche (max. 80 %)	1.471	0	0
Ziergarten (PHZ) (20%)	368	1	368
Pflanzung von Einzelbäumen entlang des Fabrikweges	135	1	135
Hausgarten (PHZ)	1.352	1	1.352
Summe	4.626		3.939

³⁰ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Bilanzierung: Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118

Biotoptypen	Größe (m ²)	Wertstufe	Wertpunkte
Mischgebiet MI, davon	4.626		
versiegelte Fläche (75 %)	3.470	0	0
Anpflanzfläche (HSE)	206	3	618
Restfläche (Hausgarten, z.B. GR)	951	1	951
Summe	4.626		1.569

Die Gegenüberstellung des aktuellen Zustands und des Planzustandes zeigt, dass ein Kompensationsdefizit in Höhe von **2.370 Werteinheiten** entsteht, das extern kompensiert werden muss.

Die Kompensation soll auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 81/9 erfolgen. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren näher dargelegt und in der Umsetzung gesichert.

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 soll die Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung orientieren sich an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und berücksichtigen dabei auch den Übergangsbereich zur nördlichen freien Landschaft. Ein Teil der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als Pflanzgebot festgesetzt. Die Bereiche des Plangebietes mit Überschreitungen der gebietstypischen Orientierungswerte für Gewerbelärm sind im Planteil gekennzeichnet. 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 Absicherung des Bestandes nicht abgeleitet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Auswertung folgender Fachgutachten
 - Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des Vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Landschaftsplan der Gemeinde Rastede 1995
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Ammerland 1996
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland 2021

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.³¹

3.2 Geplante 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 Rastede 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 Rastede 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 Rastede 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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Fabrikweg“ beabsichtigt die Gemeinde Rastede die planungsrechtliche Absicherung von bestehender Wohnnutzung und eines Nebengebäudes. Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rastede, nördlich der Raiffeisenstraße und östlich des Tannenweges.

Natura 2000-Gebiete sowie Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen.

³¹ *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.

Es sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen.

Das Plangebiet besteht aus zwei Wohngebäuden mit Nebengebäuden, befestigte Flächen, Ziergebüsche/-hecken, Beete, Scher- und Trittrassenflächen, einen Teich, die Straße „Fabrikweg“ und ein Offenbodenbereich.

In der Umgebung des Plangebietes liegen das Betriebsgelände eines Baumarktes, Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle, ein Gehölz des Siedlungsbereiches, Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5 bestimmt. Es wird ein bereits bestehender Bebauungsplan überplant, der unter anderem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festsetzt.

Der Bebauungsplan trifft Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.

Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden. Es entsteht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 2.370 Werteinheiten. Die Kompensation soll auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 81/9 erfolgen. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren näher dargelegt und in der Umsetzung gesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Absicherung des Bestandes nicht abgeleitet.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Biotopcode nach Drachenfels, O. (2021): 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 März 2021.
- Landkreis Ammerland (2021): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan 2021.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten
- Rastede (1995): Landschaftsplan Rastede.

-
- Ted GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 7 „Fabrikweg“ der Gemeinde Rastede; Bremerhaven, 09.11.2021

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Vorhaben sind nicht geplant.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Innerhalb des Plangebietes ist bereits Bestandsbebauung vorhanden, die planungsrechtlich abgesichert werden sollen. Dennoch wird eine Neuversiegelung ermöglicht. Zudem wird eine Betroffenheit der Biotoptypen hinsichtlich des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen und des Schutzgutes Boden ermöglicht.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Es entstehen keine zusätzlichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung oder Belästigungen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt entstehen nicht durch die Planung.
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 besonderen Umweltauswirkungen 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:	Bei einem Starkregenereignis kann es aufgrund einer zusätzlichen Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Auswirkungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes ein- schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	x	X	Durch eine zusätzliche Versiegelung wird der Verlust des Lebensraumes von Tieren ermöglicht.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	x	X	Durch eine zusätzliche Versiegelung wird der Verlust des Lebensraumes von Pflanzen ermöglicht.
Fläche	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Es werden Grünflächen überplant.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Es wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Erhöhung des Oberflächenabflusses möglich. Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft werden voraussichtlich nicht begründet.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen des Klimas werden voraussichtlich nicht ermöglicht.
Wirkungsgefüge	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Großräumige Änderungen sind nicht ersichtlich.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein großes Artenspektrum konnte nicht nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	o	Die bestehende Wohnnutzung wird planungsrechtlich abgesichert.

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		
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	o	o	Absicherung und Erhalt bestehender Gebäude.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Landschaftspläne stellen für das Plangebiet keine Ziele dar.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	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 Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.

Anhang



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

Vorlage-Nr.: 2022/095

freigegeben am **09.06.2022**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Rädicker, Nico

Datum: 01.06.2022

Straßenbenennung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbefläche Moorweg"

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	20.06.2022	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	28.06.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	04.07.2022	Rat

Beschlussvorschlag:

1. Die im Lageplan als Planstraße A (blau) bezeichnete Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Moorweg“.
2. Die im Lageplan als Planstraße B (rot) bezeichnete Erschließungsstraße erhält die Bezeichnung „Johann-Frers-Straße“.

Sach- und Rechtslage:

Der Straßenname ist in Verbindung mit der Hausnummer maßgeblich für die Auffindbarkeit eines Grundstücks. Der Verlauf von Straßennamen sollte demnach einem logischen Muster folgen. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die geplante Erschließungsstraße in zwei Straßenabschnitte (siehe Anlage 1, Planstraße A und Planstraße B) zu unterteilen. Für beide Abschnitte ist eine entsprechende Namensgebung vorzunehmen.

Folgende Straßenbezeichnungen werden vorgeschlagen:

Planstraße A – „Moorweg“

Wie der Anlage 2 entnommen werden kann, wird mit dem geplanten Vorhaben ein Teilbereich des derzeit bestehenden Moorweges überplant. Es ist beabsichtigt, der Planstraße A, zugehörig zum bereits vorhandenen und verbleibenden Teilabschnitt (siehe Anlage 1), die Bezeichnung „Moorweg“ zu verleihen.

Planstraße B – „Johann-Frers-Straße“

Herr Johann Frers (* 9. September 1871, † 23. Oktober 1943) gründete im Jahr 1897 in Oldenburg eine Drechslerei mit Stuhlmacherei. Ende 1928 wurde die Betriebsstätte – nach dem Kauf der Holzwarenfabrik Eilers – nach Rastede, an die heutige Raiffeisenstraße, verlagert. Die Spezialität des Unternehmens lag in der Herstellung sog. Binsen-Stühle (nach Ammerländer Art), welche mit großem Erfolg verkauft wurden. Die Stuhl- und Möbelfabrik Frers zählte in den 1960er und 1970er Jahren zu den größten Arbeitgebern in Rastede.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan
Anlage 2 – Übersicht

Straßenbenennung

Vorhabenbezogener BPlan Nr.19
„Gewerbeflächen Moorweg“

 Moorweg

 Planstraße A

Anlage 2 zu Vorlage 2022/095

