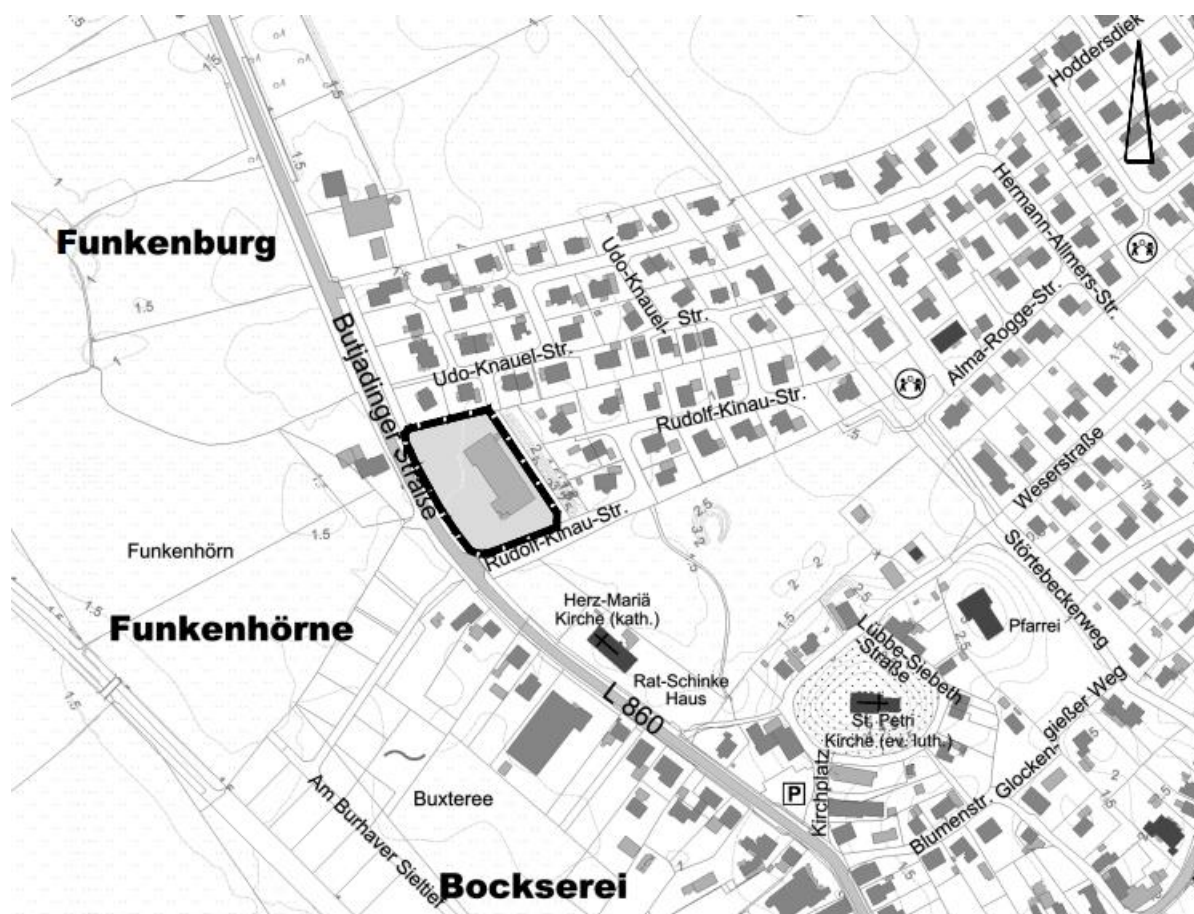


Gemeinde Butjadingen

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 118, 2. Änderung “Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“



Begründung

Juni 2022

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt

1.	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.4	Planungsrahmenbedingungen	5
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	5
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch	5
1.4.3	Flächennutzungsplan.....	6
1.4.4	Bebauungspläne.....	7
2.	Ziele und Zwecke der Planung	8
3.	Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung ..	9
3.1	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	9
3.2	Relevante Abwägungsbelange	10
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	10
3.2.2	Einzelhandelsverträglichkeit	11
3.2.3	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	13
3.2.4	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	13
3.2.6	Altlasten.....	14
3.2.7	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
3.2.8	Belange von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000-Verträglichkeit.....	17
3.2.9	Belange der Landwirtschaft	21
3.2.10	Belange des Klimaschutzes.....	22
4.	Inhalte des Bebauungsplanes	22
4.1	Art der baulichen Nutzung	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	22
4.3	Baugrenzen	23
4.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	23
4.5	Planhinweise	23
5.	Ergänzende Angaben	24
5.1	Städtebauliche Daten	24
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	24
Teil II der Begründung: Umweltbericht		26
1.	Einleitung	26
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	26
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	27

1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	31
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	32
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	33
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	34
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.1.2	Fläche und Boden	35
2.1.3	Wasser	35
2.1.4	Klima und Luft.....	35
2.1.5	Landschaft.....	36
2.1.6	Mensch.....	36
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	37
2.1.8	Wechselwirkungen	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	37
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden	38
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	38
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	38
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	38
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	38
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	38
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	39
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	39
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	40
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	42
3.	Zusätzliche Angaben.....	42
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	42
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	42
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	43
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	44

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Butjadingen soll der bestehende Netto-Markt an der Butjadinger Straße/Ecke Rudolf-Kinau-Straße erneuert und auf die heutigen Anforderungen angepasst werden. Mit dieser Anpassung ist auch eine kleinteilige Vergrößerung der Verkaufsfläche verbunden, so dass die Schwelle zur Großflächigkeit erreicht wird. Das bestehende Bauplanungsrecht lässt dieses nicht zu, so dass der Bebauungsplan geändert werden muss. Seitens der Investoren wurde deshalb ein Antrag auf Änderung des dafür zugrunde zu legenden Bebauungsplanes Nr. 118 gestellt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Butjadingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Verbrauchermarktes im Hauptort Burhave zu schaffen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ soll zur Berücksichtigung der planungsrechtlichen Anforderungen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festsetzen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieser Bebauungsplanänderung 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 (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist zunächst als beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgenommen worden. Auf eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes wurde dem entsprechend zunächst verzichtet, ebenso wurde kein Umweltbericht erstellt und keine Bilanzierung der Eingriffsfolgen inkl. eines möglicherweise zu erbringenden Ausgleichs der Eingriffsfolgen in die Belange von Natur und Landschaft durchgeführt.

Dieses wird im Weiteren nunmehr durchgeführt. Die dabei zu berücksichtigen Informationen resultieren aus einer (frühzeitigen) Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit und dem Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Insofern kann die (formale) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, da gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist. Eine (erneute) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist insofern ebenso wenig erforderlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand von Burhave östlich der Butjadinger Straße und nördlich der Rudolf-Kinau-Straße. Das Plangebiet ist bereits durch den

Verbrauchermarkt mit seinen Stellplätzen bebaut, randlich sind Grünflächen im Bestand vorhanden.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie im Bestand von der Rudolf-Kinau-Straße, die in die Butjadinger Straße mündet.

Über die Butjadinger Straße kann eine Anbindung an das regionale und überregionale Erschließungsnetz erreicht werden.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf die zentralen Orte und ihr zentrales Siedlungsgebiet zu beschränken.

Das LROP formuliert, dass alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln sollen (2.2 02 1). In Grundzentren¹ sind Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln (2.2 05 4). Ferner sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (2.3 01).

Für das Plangebiet trifft das LROP 2017 keine zeichnerischen Aussagen. Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2019 liegt der Geltungsbereich im zentralen Siedlungsgebiet des ausgewiesenen Grundzentrums Burhave mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus. Wo es möglich ist, sollen diesen Einzelhandelsstandorten die Möglichkeit gegeben werden, sich zu entwickeln, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

¹ Die Grundzentren sind dem LROP nach in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. Das RROP des Landkreises Wesermarsch von 2019 legt Burhave als Grundzentrum fest.

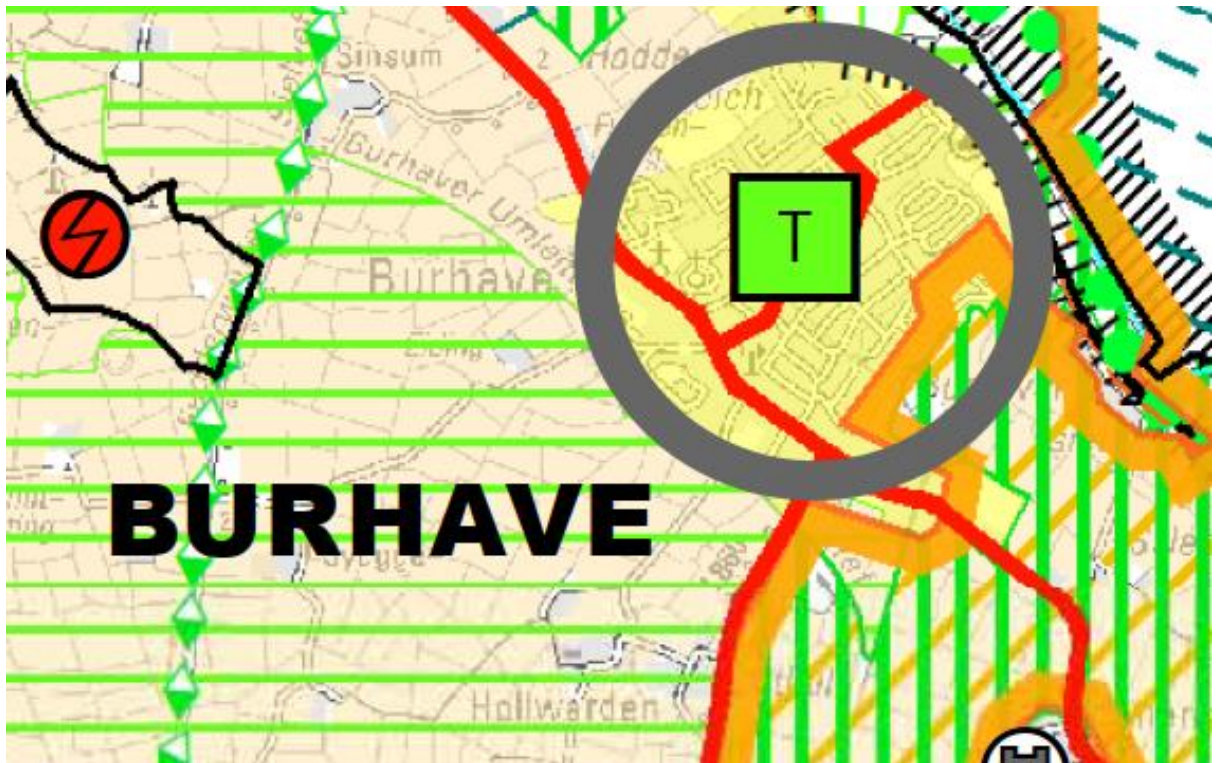


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen RROP 2019

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Butjadingen ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Angrenzend befinden sich Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsflächen in Zusammenhang mit einer kirchlichen Einrichtung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

In nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung schließen weitere gemischte Bauflächen an. Nordwestlich des Geltungsbereiches sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Westlich der Butjadinger Straße ist eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Diese wurde in der Vergangenheit nicht umgesetzt und sollte insbesondere einer EDEKA-Erweiterung dienen. Dieses ist jedoch mittlerweile überholt, der Markt erweitert sich an bestehendem Standort.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den aktuellen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher sind die Darstellungen von gemischten Bauflächen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern.

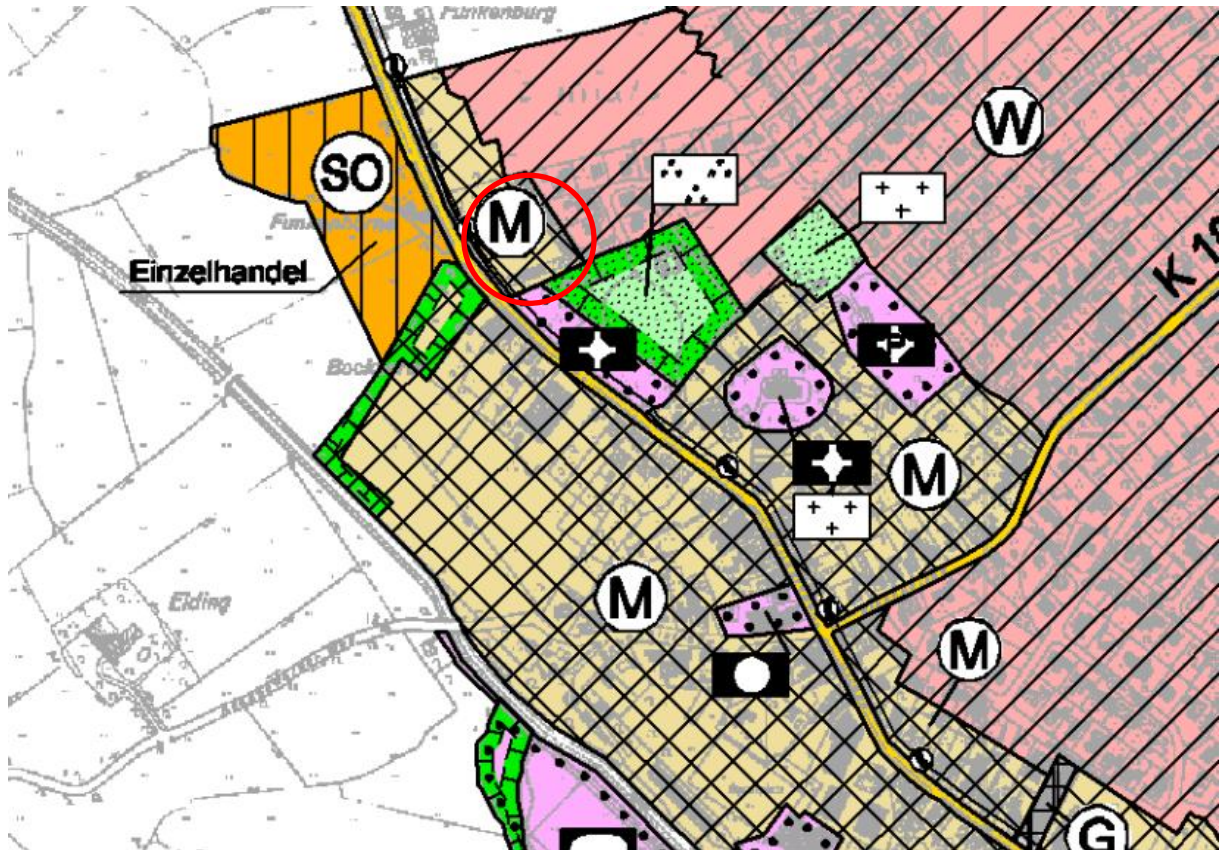


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Butjadingen

1.4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“, 1. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung setzt überwiegend eine Mischgebietsflächen mit einem Vollgeschoss bei einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. In dem Baugebiet gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m und eine abweichende Bauweise, innerhalb der Gebäudelängen von bis zu 65 m mit seitlich einzuhaltendem Grenzabstand zulässig sind.

Nach Norden ist randlich ein Grünstreifen mit Pflanzgebot und die Fläche für einen Grenzgraben festgesetzt, im Osten und östlich des hier vorliegenden Geltungsbereichs eine (mittlerweile umgesetzte) Planstraße sowie Grün- und Wasserflächen.

Entlang der Butjadinger Straße ist ein Leitungsrecht zugunsten des OOWV festgesetzt, zudem der Bereich als ein Bereich mit Zu- und Abfahrtsverbot versehen. In den textlichen Festsetzungen ist u. a. geregelt, dass pro 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Gemäß örtlichen Bauvorschriften muss die Dachneigung mind. 19° betragen, Nurdachhäuser sind nicht zulässig. Weiterhin sind Vorgaben für Materialien und Farben von Außenwänden und Dächern erfolgt.

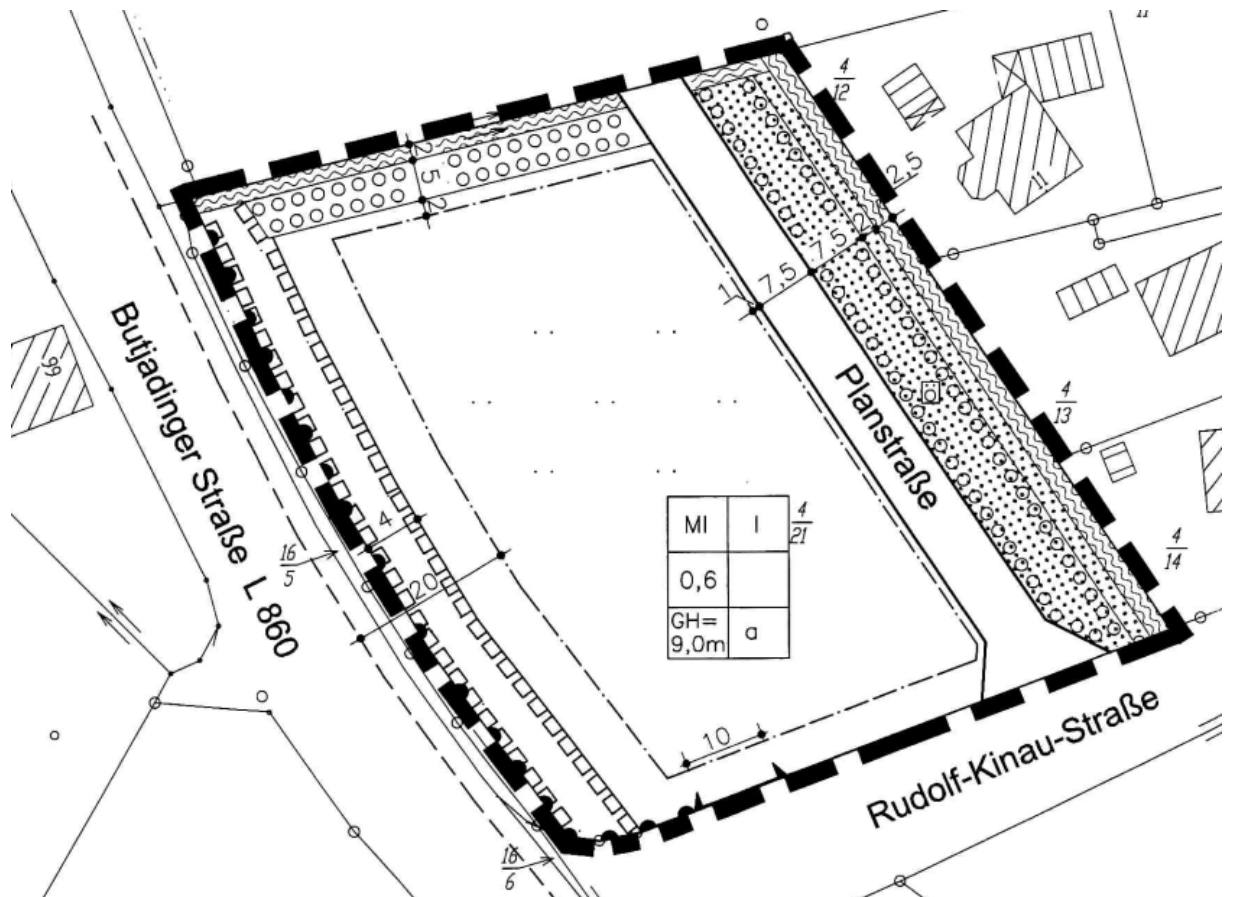


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Butjadingen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße Erweiterung des Netto-Marktes in Burhave zu schaffen.

Für die Planung liegt folgendes Konzept (Lageplan) vor. Der Vorhabenträger benötigt in geringem Umfang erweiterte Verkaufsflächen. Mit dem Vorhaben möchte die Firma Netto insbesondere folgende Ziele erreichen:

- eine großzügigere Warenpräsentation mit Sortimentsausweitung aufgrund unterschiedlicher Kundenansprüchen,
- generationsfreundliches Einkaufen durch teilweise verbreiterte Gänge und die Optimierung der Griffhöhen,
- eine verbesserte Kundenführung,
- eine Optimierung der internen Logistikabläufe,
- die Modernisierung der Aufenthaltsräume für Mitarbeiter sowie
- die Einsparung von Energie

Zur Umsetzung der Planungen ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² erforderlich.

Weiterhin sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 entbehrlich, sie korrespondieren nicht mit den Anforderungen an einen

entsprechenden Verbrauchermarkt. Der Markt und sein Umfeld sollen wie folgt ausgeführt werden:



Abbildung 4: Vorhabenplanung

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Aufgrund des zunächst gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB hätte im Prinzip von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden können. Die Gemeinde Butjadingen hatte dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt, zudem auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und zu Stellungnahmen aufgefordert.

Innerhalb der Bürgerbeteiligung wurden insbesondere verkehrliche Belange am Knotenpunkt Butjadinger Straße / Rudolf-Kinau-Straße angesprochen. Da mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche für den Netto-Markt keine wesentliche Veränderung des Kundenaufkommens erwartet wird und auch aus dem sich derzeit in Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 121 (Allgemeines Wohngebiet südlich der Butjadinger Straße) keine übermäßigen Verkehrsströme erzeugt werden, wird davon ausgegangen, dass der Knotenpunkt (ggf. mit Ausnahme von wenigen Tagen mit erhöhtem touristischen An- und Abreiseverkehr) den Anforderungen genügt. Weiterhin sollte über den Einsatz von Solarenergie nachgedacht werden. Dem wurde gefolgt, indem die Höhenfestlegung so getroffen wurde, dass die Installation von Solarpaneelen o. ä. nicht ausgeschlossen wird.

Einer Anregung auf Veränderung der Anordnung der Stellplätze auf dem Parkplatz soll aus verkehrslenkender Sicht nicht gefolgt werden, betrifft aber auch nicht den Regelungsbestand der Bauleitplanung. Einer Anregung aus Festsetzung weiterer Grünflächen im Plangebiet entsprechend dem Konzept wurde gefolgt. In einer nachfolgend eingegangenen schriftlichen Stellungnahme wurde auf die Bedeutung der Einrichtung von Photovoltaik hingewiesen.

Landkreis Wesermarsch

Der Landkreis Wesermarsch hinterfragte im Rahmen seiner Stellungnahme die Rechtmäßigkeit des (zunächst) geplanten Verfahrens gemäß §13a BauGB. Dem wurde gefolgt und die Planung im Weiteren als sog. Normalverfahren mit einer separaten Flächennutzungsplanänderung und Umweltberichten durchgeführt.

In diesem Rahmen waren auch Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit und zur Lärmsituation zu ergänzen.

Entwässerungsverband Butjadingen

Ergänzende Aussagen zur Oberflächenentwässerung wurden für entbehrlich gehalten, da sich hierzu im Bestand nichts verändert und auch der zuständige Entwässerungsverband Butjadingen e. V. keine Bedenken äußerte.

OOWV

Eine DIN 225 PVC-Trinkwasserleitung des OOWV war innerhalb der Planzeichnung zu kennzeichnen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu versehen.

Ein Hinweis zu möglichen Bodenfunden im Plangebiet wurde auf die Planzeichnung aufgenommen.

IHK Oldenburg

Die IHK Oldenburg regte ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten an. Dem wurde gefolgt. Die Aufstellung eines kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde hingegen zum jetzigen Zeitpunkt und angesichts der nur kleinteiligen Erweiterung eines bestehenden Betriebes nicht für erforderlich gehalten.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden im Weiteren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes. Die Ergebnisse dieses Verfahrens werden im Weiteren an dieser Stelle der Begründung dokumentiert:

3.2 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.2.1 Belange der Raumordnung

Mit der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Netto-Markt wird eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen. Mit dieser Erweiterung soll zukünftig eine großzügigere Warenpräsentation ermöglicht werden. Der Netto-Markt kann somit auch zukünftig den täglichen Grundbedarf quantitativ und qualitativ sichern. Zudem soll das Einkaufen durch teilweise verbreiterte Gänge und die Optimierung der Griffhöhen generationenfreundlicher werden. Es ist Ziel der Gemeinde Butjadingen, insbesondere auch für ältere Menschen und Menschen mit eingeschränkter Mobilität im

Gemeindegebiet eine fußläufige Nahversorgung sicherzustellen. Der Ausbau des Netto-Marktes in Burhave trägt damit auch zur Sicherung von gleichwertigen Lebensverhältnissen bei.

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 für den Netto-Markt steht den Belangen der Raumordnung auf Landesebene und auf regionaler Ebene nicht entgegen

Im Flächennutzungsplan ist der größte Teil des Plangebietes als gemischte Baubaufäche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist somit im Parallelverfahren an die städtebaulichen Ziele einer Wohnbauentwicklung anzupassen.

3.2.2 Einzelhandelsverträglichkeit

Der Netto-Markt ist mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 800 m² an diesem Standort bereits vorhanden. Er trägt mit seiner Angebotsstruktur überwiegend zur Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete und Ferienparks bei. Mit der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes für den Netto-Markt wird eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche vorgenommen. Dies erfolgt nicht zur Vergrößerung der Kundenfrequenz, sondern überwiegend zur Bedienung gehobener Anforderungen durch die Kunden.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) infolge dieses Ersatzneubauvorhabens, das dem großflächigen Einzelhandel zugeschrieben wird, erfolgt eine Anpassung des bauleitplanerischen Rechts, das die Berücksichtigung der Ziele des Landesraumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen in seiner Fassung der Neubekanntmachung von 2017 verlangt. Das LROP Niedersachsen 2017 verlangt demnach eine entsprechende Prüfung als Nachweis für die Nutzungsverträglichkeit (s. Kap. 2.3).

Als wichtiger Aspekt der standort- und projektbezogenen Wirkungsanalyse von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist die Analyse des Makrostandortes herbeizuziehen. Als Makrostandort wird hierbei die Einheitsgemeinde Butjadingen definiert, in der der projektierte Standort im Hauptort Burhave liegt. Der Ortsteil Burhave als Gemeindeverwaltungssitz trägt die raumordnerische Versorgungsfunktion eines Grundzentrums, womit das im LROP Niedersachsen 2017 formulierte **Konzentrationsgebot** erfüllt wird. Dieses beschreibt, dass neue Großprojekte des Einzelhandels lediglich innerhalb zentraler Siedlungsgebiete von Zentralen Orten zulässig sind (s. Kap. 2.4 Ziff. 04). Gemeinsam mit dem ebenfalls küstennahen Ortsteil Tossens bildet Burhave eines der beiden Hauptzielorte für den regional bedeutsamen Wirtschaftszweig des Fremdenverkehrs. Als wichtiger Indikator bei der Wirkungsanalyse ist die Bevölkerungsentwicklung einzubeziehen. Hier zeichnet sich eine leicht rückläufige Entwicklung ab, die jedoch durch die langfristige Entwicklung eines gestiegenen Fremdenverkehrsaufkommen saisonal kompensiert werden kann, da es sich hauptsächlich um selbstversorgende Touristen der anliegenden Ferienparks und Ferienwohngebiete handelt. Rückläufige Zahlen bei der Betrachtung des Fremdenverkehrsaufkommen der letzten zwei Jahre werden innerhalb des Fachgutachtens als temporärer Effekt in Folge der Covid-19-Pandemie eingestuft.

Die Analyse des Mikrostandortes verfolgt die differenzierte Betrachtung innerhalb des Kernsiedlungsgebietes des Hauptortes Burhave im Zusammenhang mit dem faktisch vorhandenen „Zentralen Versorgungsbereich“ (ZVB), indem sich der Vorhabenstandort befindet. Somit erfüllt der Standort die im LROP Niedersachsen 2017 Kap. 2.3 Ziff. 05

definierte Anforderung des **Integrationsgebotes**. Das Fachgutachten hebt außerdem die vorteilhafte Sichtanbindung von der Ortsdurchfahrt L 860 Butjadinger Straße hervor. Die siedlungsstrukturelle Integration, welche sich durch die fußläufige Erreichbarkeit durch Einwohner nachweisen lässt, wird mit der potentiellen Erreichbarkeit durch rd. 1.200 Einwohner als ausreichend bezeichnet. Die Prüfung der Nachvollziehbarkeit des Planungsanlasses sowie des baulich-funktionalen Konzeptes gibt zu verstehen, dass der angestrebte Ersatzneubau die Anforderungen einer zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Lebensmitteldiscount-Filiale erfüllt und somit zum Erhalt des Standortes im innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereich beiträgt.

Anhand der Analyse des Einzugsgebietes in Verbindung mit dem Nachfragevolumen können konkretisierende Aussagen bzgl. Wirtschaftlichkeit und Wechselwirkung zu vorhandenen örtlichen Handels- und Dienstleistungsnutzungen getätigt werden. Die abschließende Betrachtung dieses Punktes ergibt mit einem errechneten Nachfragevolumen von etwa 9.250 Einwohnern (inkl. einer Covid bedingter niedrigen Touristenzahl), dass das vorliegende Konzept prinzipiell wirtschaftlich vertretbar ist und darüber hinaus auch künftig mit dem wachsenden Nachfragevolumen zukunftsfähig ist. Einzelhandelsgroßprojekte wie diese unterliegen gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 dem **Kongruenzgebot**, welches dadurch erfüllt wird, indem nicht mehr als 30 % des gesamten Umsatzbeitrages von Kunden stammen, die außerhalb des Kongruenzraumes wohnen. Da der Wert in diesem Fall bei lediglich 12 % liegt, wird somit das **Kongruenzgebot** erfüllt.

Die Einbeziehung der Wettbewerbssituation erweitert die gesammelten Erkenntnisse über das Einzugsgebiet und die Nachfragebedingungen um wertvolle Aspekte der konkurrierenden Angebotsseite. Die Analyse offenbart, dass mit dem unweit des Netto-Ersatzneubaus geplanten EDEKA Ulken als Vollsortimenter, ein Hauptwettbewerber innerhalb des als Zone 1 definierten Bereichs (Gebiet OT Burhave) identifiziert werden kann. In den übrigen Gebieten der Zone 2 (näheres Umland) und Zone 3 (Rand-Einzugsgebiet; Gemeindegebiet Butjadingen) sind keine konkurrenzfähigen Angebotsstrukturen feststellbar. Das außerhalb des als Zone 3 definierten Bereichs liegende Nordenham beherbergt als nächstgelegenes Mittelzentrum eine wettbewerbsrelevante Angebotslandschaft. Aufgrund der räumlichen Distanz zu dem Ersatzneubauvorhaben wird hier jedoch in der Gesamteinschätzung eine geringe bis mäßige Wettbewerbsrelevanz für periodische Artikel, die das Hauptsortiment ausmachen, abgeleitet. Aus der angesichts dessen vollzogenen Wirkungsprüfung lässt sich schlussfolgern, dass das Potential einer negativen Beeinträchtigung vorhandener örtlicher und überörtlicher Nahversorgung durch den Ersatzneubau auszuschließen ist und somit das **Beeinträchtigungsverbot** gem. LROP Nds. Kap. 2.3 Ziff. 08 eingehalten wird.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich abschließend feststellen, dass das Vorhaben des Netto-Ersatzneubaus im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen steht. Dies äußert sich u. a. durch den Standort im zentralen Siedlungsgebiet, wodurch gem. RROP Landkreis Wesermarsch 2019 (s. LROP Nds. 2017 Kap. 2.3 Ziff. 04) das **Konzentrationsgebot** erfüllt wird. Durch die Lage des zentrumsrelevanten Kernsortiments des Vorhabens innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gem. LROP Nds. 2017 Kap. 2.3 Ziff. 05 wird das **Integrationsgebot** erfüllt. Die Einhaltung des **Beeinträchtigungsverbots** bei Neubauprojekten gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 08, wobei negative Auswirkungen für bestehende zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind, wird ebenfalls erfüllt. Die

Einhaltung des **Kongruenzgebots** gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 wird durch die Ausschließbarkeit von Kongruenzraum überschreitenden Tendenzen dargelegt.

3.2.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Neben den Belangen der Raumordnung auf Landesebene und regionaler Ebene sind die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführten Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs zu beachten. Dies sind im Wesentlichen zwei Regelungsmechanismen:

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

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Betriebes wird die Bodenschutzklausel eingehalten. Im Vergleich zur Neuansiedlung eines Betriebes ist die Erweiterung der Verkaufsfläche um rund 200 m² eine flächensparende Entwicklung. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen; es kann somit an die vorhandene Erschließungsinfrastruktur angeknüpft werden. Das Vorhaben der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118 für den Netto-Markt schont andere Flächen im Gemeindegebiet vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme zu Versiegelungszwecken. Die Planung entspricht den raumordnerischen Belangen.

3.2.4 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Über die bereits realisierte Zufahrt ist der Netto-Markt an die Rudolf-Kinau-Straße angeschlossen. Von der Verkaufsflächenerweiterung sind weder die Zu- und Ausfahrt noch die Anlieferungsinfrastruktur betroffen. Die Rudolf-Kinau-Straße stellt die Anbindung an die Butjadinger Straße und somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz dar.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist im Bestand sichergestellt. Gemäß den Aussagen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 118 ist das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser dort selber zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Sollte die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so kann zum Teil dieses über eine geplante Regenwasserkanalisation und zum Teil über die vorhandenen Gräben abgeleitet werden. Dies hat in der Vergangenheit funktioniert.

In der Örtlichkeit befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes ein tiefer und breiter Graben zwischen einzelnen Gehölzen, der anfallendes Oberflächenwasser ebenso aufnehmen kann wie ein kleinerer Graben parallel zur Butjadinger Straße.

Es wird davon ausgegangen, dass dies auch zukünftig möglich ist. Zudem wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünfläche mit Anpflanz- und Erhaltgebot von Bäumen und Sträuchern auch Maßnahmen zur Regenrückhaltung zulässig sind.

3.2.6 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>), letzter Zugriff am 01.07.2021, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltposten innerhalb des Plan-gebietes.

3.2.7 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Schallimmissionen

Nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind in der Bauleitplanung Belange des Umweltschutzes und somit auch die des Schallimmissionsschutzes in der Betrachtung einzuschließen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht nach § 50 BImSchG vor, dass insbesondere Wohngebiete und andere schutzbedürftige Gebiete vor schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) zu schützen sind. Die Thematik des Schallschutzes stellt in der Bauleitplanung einen wichtigen Aspekt bei der Abwägung privater und öffentlicher Belange dar und seine Relevanz als Umweltfaktor wird durch § 1 Abs. 7 BauGB festgestellt.

Gesonderte Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse bestehen im Plangebiet nicht, weil durch die Planung das Einzelhandelsobjekt lediglich kleinteilig erweitert und der Standort zudem nicht verändert wird. Zusätzliche Untersuchungen zum Immissionsschutz wurden aufgrund der sich vergrößernden Verkaufsfläche getätigt.

Für Neuplanungen ohne wesentliche Vorbelastung gilt daher, dass präventive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen sind, während die Überplanung vorbelasteter Gebiete vorsieht, dass sich die Schallimmissionen soweit möglich verringern oder sich zumindest nicht durch das Vorhaben erhöhen. Für das vorliegende Schallgutachten wurde aufgrund des unweit des Ersatzneubauvorhabens geplanten EDEKA-Marktes eine gewerblich bedingte Vorbelastung erhoben.

Zwecks Ermöglichung einer sachgerechten Abwägung schallschutzrechtlicher Belange wird die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zu Rate gezogen. Hier können anhand der Richtwerte der verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen gemäß des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung die Vorhaben einer geregelten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wird die Verfahrensweise bei der Feststellung von Geräuschbelastungen vorgegeben. Außerdem nennt sie nutzungs- bzw. gebietsabhängige Immissionsrichtwerte, die bei Einhaltung eine mögliche schädliche Umweltauswirkung durch gewerbliche und industrielle Anlagen im Einwirkungsbereich ausschließen können. Diese werden wie folgt beschrieben:

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte je Gebietsnutzung gemäß TA Lärm

Gebietstyp	Orientierungswerte [dB(A)]	
	tags	nachts
Gewerbegebiet (GE)	65	50/45
Urbane Gebiete (MU)	63	45/40
Kerngebiet (MK), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60	45/40
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40/35
Reine Wohngebiete (WR)	50	35/30

Der jeweils höhere Orientierungswert der jeweiligen Nachtwerte gilt für den Verkehrslärm, während die niedrigeren Werte als Grenzwerte für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm aufgeführt werden.

Für das Fachgutachten bzgl. des Schallschutzes wurde die Ingenieurgesellschaft ZECH beauftragt, welche der schalltechnischen Überprüfung folgende relevante Geräuschquellen zugrunde legt:

- Kundenparkplatz inkl. der Fahrwege, der Stellvorgänge, des Türeenschlagens, des Einkaufswagenschiebens,
- Anlieferung durch LKW und Verladetätigkeiten (inkl. der LKW-Kühlaggregate),
- technische Geräte u. a. Kühl- und Lüftungsanlagen etc.,
- Einkaufswagensammelstation.

Dem Lageplan der Abbildung 5 kann entnommen werden, dass der Ersatzneubau über ein Stellplatzangebot von 69 Stellplätzen verfügen wird.

Die der Beurteilung hinzugezogene Bewegungshäufigkeit übt Einfluss auf z. B. die Stapelvorgänge der Einkaufswagen aus. Es liegt die Annahme vor, dass pro Kunden-PKW zwei Stapelvorgänge ausgeführt werden. Unter diesen Umständen werden 137 Stapelvorgänge pro Stunde berücksichtigt.

Die Modalitäten für Anlieferungs- und Verladevorgänge belaufen sich auf die Berücksichtigung des Betriebsverkehrs in Form von Fahr-, Stell- und Rangiergeräuschen der LKW sowie auf die von Lärm durch die in den eigentlichen Ladevorgängen benutzten Hilfsmittel wie Palettenhubwagen und Rollcontainer. Die dafür errechneten Werte entsprechen denen der im Rahmen der deutschen Jahrestagung für Akustik DAGA 2017 vorgestellten Schallpegelanalysen von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen. Die genauen Kennwerte für die einzelnen Vorgänge sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

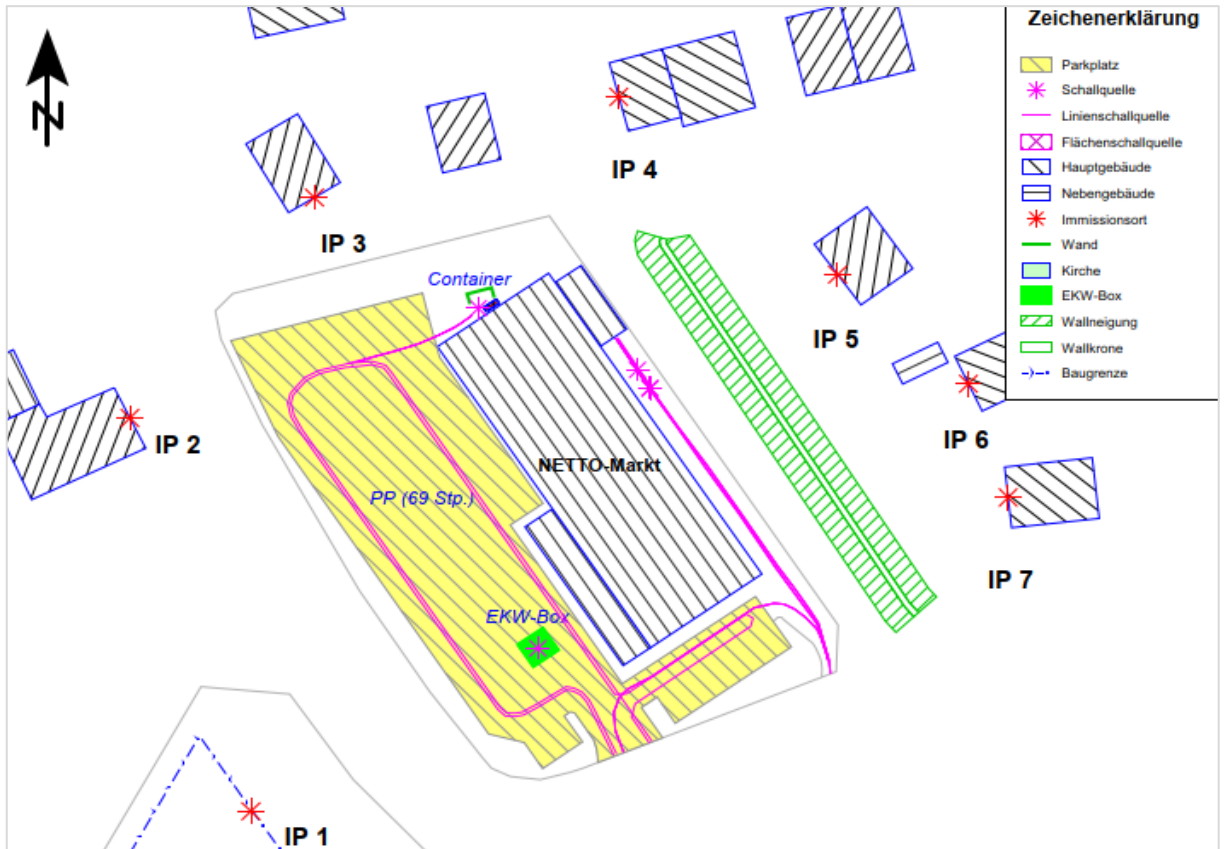


Abbildung 5: Lageplan mit Immissionspunkten

Die nachfolgende Tabelle 2 gibt Aufschluss über die genauen Differenzen der Wertunterschreitungen der Beurteilungspegel zu den jeweiligen Orientierungswerten der relevanten Immissionspunkten.

Tabelle 2: Immissionspunkte, Gebietsnutzung, Immissionsrichtwerte (IRW) und Berechnungstabelle

Immissionspunkte	Nutzung	IRW gemäß TA Lärm in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)		Differenz zum IRW in dB	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IP 1, BP 121 Grenze	WA	55	40	49	3	-6	-37
IP 2, Butjadinger Str. 99	MI	60	45	51	19	-9	-26
IP 3, Udo-Knauel-Str. 3	MI	60	45	52	24	-8	-21
IP 4, Udo-Knauel-Str. 2a	WA	55	40	51	23	-4	-17
IP 5, Rudolf-Kinau-Str. 11	WA	55	40	53	6	-2	-34
IP 6, Rudolf-Kinau-Str. 9a	WA	55	40	49	0	-6	-40
IP 7, Rudolf-Kinau-Str. 7	WA	55	40	49	-2	-6	-42

Die schalltechnische Überprüfung für den werktägigen Betrieb von Mo. bis Sa. von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zeigt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um mindestens 2 dB tags und um mindestens 17 dB nachts (inkl. Lärm durch Kühlanlagenbetrieb) für die relevanten Immissionspunkte unterschritten werden. Die separat durchgeführten Berechnungen für den verminderten Betrieb an Sonn- und Feiertagen von 7.00 Uhr bis 14.00 Uhr zeigt mit Unterschreitungen von 7 dB tags und unveränderten 17 dB nachts erneut eine Einhaltung der Lärmpegelrichtwerte. Des Weiteren werden durch betriebsbedingte kurzzeitige Lärmspitzen die Maximalwerte für Einzelereignisse gemäß TA Lärm um mindestens 10 dB unterschritten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Vorhaben des Ersatzneubaus sämtliche schalltechnische Anforderungen an einen Bau dieser Art erfüllt und somit in dieser Hinsicht keinen Verträglichkeitsbelangen der Umwelt entgegensteht.

Die in der Begutachtung zur Grundlage dienenden Annahmen (Öffnungszeiten, Anlieferungsmodalitäten werktags, sonntags) wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

➤ **Geruchsimmissionen**

Temporär auftretende Geruchsimmissionen durch Ausübung ordnungsgemäßer Landwirtschaft sind als Vorbelastung hinzunehmen.

3.2.8 Belange von Natur und Landschaft – Eingriffsregelung, Artenschutz, Natura 2000-Verträglichkeit

➤ **Bestand**

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118. 1. Änderung

Im Folgenden wird jedoch der tatsächliche Bestand im Plangebiet beschrieben.

Das Plangebiet ist durch das Netto-Gebäude und den zugehörigen Stellplätzen und deren Zufahrten überwiegend versiegelt (**OG** und **OVP**). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben (**FGR**), daran schließt ein Scherrasen mit Einzelbäumen (**GR** und **HBA**) an. Am westlichen Rand befindet sich eine schmale weitere Scherrasenfläche. Nördlich und östlich erstreckt sich das Siedlungsgebiet von Burhave, in südöstlicher Richtung ein Kirchengelände.

Das Plangebiet liegt an einem Randbereich der offenen Wesermarsch, die für eine Vielzahl an Brut- und Gastvogelarten (z. B. Kiebitz, Austernfischer, Reiher und Gänse) einen Lebensraum darstellt. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet von Burhave und der vorherrschenden Habitatbedingungen ist von einer nur geringen Lebensraumqualität auszugehen. Bodenbrütende Vogelarten sind aufgrund der Lage im Siedlungsraum nicht zu erwarten, ubiquitäre, störungstolerante Vogelarten sind im Plangebiet allerdings nicht ausgeschlossen. Die Gehölze entlang des nördlichen Grabens können von gehölzbrütenden Arten genutzt werden. Hier besteht ein Potenzial für dauerhaft genutzte Fortpflanzungs-

und Ruhestätten von Vogelarten. Ein Quartierspotenzial für Fledermäuse wird nicht gesehen. Des Weiteren bieten die Gräben Lebensraumqualitäten für Amphibien, Insekten und kleine Säugetiere.

Fast im gesamten Plangebiet liegt eine tiefe Kleimarsch mit Grundwasserflurabständen zwischen 5 und 9 dm vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Burhave liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.² Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Burhave. Die nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wirken als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflichen Charakter von Burhave, den umliegenden Marschen und der Nähe zur Nordsee geprägt.

Durch die bestehende Einzelhandelsnutzung des Plangebietes unterliegt die Fläche keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung. Aufgrund der ländlichen Lage ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen. Von der westlich gelegenen Landesstraße wirken verkehrsbedingte Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die für die bestehende und geplante Nutzung nicht relevant sind.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist das Gebäude des Verbrauchermarktes zu nennen.

Besondere Wechselwirkungen liegen im Plangebiet nicht vor.

➤ **Eingriffsregelung**

Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für den bestehenden Verbrauchermarkt vorbereitet. Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet jedoch bereits den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“. Dementsprechend wird zur Prüfung der Auswirkungen im Folgenden der planungsrechtliche Bestand dem der Neuplanung gegenübergestellt.

Tabelle 3: Eingriffsbeurteilung

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung	Bebauungsplan Nr. 118, 2. Änderung	Eingriffsbeurteilung
--	------------------------------------	----------------------

² NIBIS® Kartenserver (2022): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2022)

Mischgebiet (MI) GRZ 0,6 (zzgl. Nebenanlagen, dadurch max. 60%ige Versiegelung)	Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ GRZ 0,6 (zzgl. Nebenanlagen, dadurch max. 100%ige Versiegelung)	Erweiterung der Versiegelungsmöglichkeit → Eingriff
Private Grünfläche mit Pflanzgebot	Private Grünfläche mit Pflanz- und Erhaltgebot	Zusätzliches Gebot zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern → kein Eingriff
Wasserfläche	Wasserfläche	→ kein Eingriff
Geh- Fahr- und Leitungsrecht	Private Grünfläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht	→ kein Eingriff

Die planerisch zulässige höhere Neuversiegelung von Fläche und Boden ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Es ergibt sich im Sinne der Eingriffsregelung und -bilanzierung ein Kompensationsdefizit von **496** Werteeinheiten. Die Beeinträchtigungen werden im derzeitigen Planungsstand vollumfänglich durch den Landkreis Wesermarsch, Fachabteilung Flächenagentur, ausgeglichen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln sollten die Baumaßnahmen, insbesondere die Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen, außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass die artenschutzrelevanten Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit stattfinden, sollte zeitnah vor Beginn der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine besetzten Vogelneester zerstört werden.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Amphibien sollten die Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten an Grabenstrukturen außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten durchgeführt werden.

Die im Plangebiet unversiegelten verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.

➤ **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. 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.

Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Entsprechend der Habitatqualitäten liegen keine relevanten Quartiersqualitäten für artenschutzrechtlich relevante Fledermäuse⁴ vor, jedoch Qualitäten für dauerhaft genutzte Vogelbrutplätze. Offenlandarten sind im Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge nicht zu erwarten; Nistplätze sind allein im Baum,-Strauchbestand am nördlichen Plangebietsrand nicht ausgeschlossen, dieser bleibt jedoch so erhalten.

Aufgrund der Siedlungslage sind streunende Hauskatzen im Plangebiet zu erwarten, die insbesondere für boden- aber auch für gehölzbrütende Vogelarten eine Gefährdung bedeuten.

Sonstige Artgruppen

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Auswirkungen der Planung

- Verletzungs- und Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Zur Realisierung der Planung werden bereits bebaute Bereiche überplant.

Ein Konflikt mit dem Verletzungs- und Verbotstatbestand ist nicht zu erwarten. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Vogelnester am nördlichen Rand des Plangebietes vorhanden sind.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

- Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt und intensiv genutzt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der schon bestehenden und nur kleinteilig erweiterten Nutzung wird tendenziell ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln ausgegangen werden muss.

- Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

4 Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt

Aufgrund der Habitatstrukturen kann nur sehr eingeschränkt davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölzbewohnender Vogelarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Für die potenziell vorkommenden siedlungstoleranten Arten bestehen im funktional räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten, um in den nachfolgenden Jahren Standorte für Fortpflanzungsstätten zu finden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Fazit

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Durch zeitliche Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. einer Überprüfung durch eine fachkundige Person auf aktuell genutzte Vogelnester können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.⁵

➤ **Natura 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Butjadingen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE 2416-431) liegt rd. 1.000 m südöstlich des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet ist von einem offenen Marschland mit Grünlandnutzung geprägt und hat eine hohe Bedeutung für Gastvogelarten und Wiesenlimikolen. Rund 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU 2306-301), das gleichzeitig mit demselben Namen als EU-Vogelschutzgebiet (DE 2210-401) gelistet ist. Das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreicher anderer Wasser- und Watvögel. Weitere Natura 2000-Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.

Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten befindet sich das Siedlungsgebiet von Burhave. Eine Verträglichkeit ist daher gegeben.

3.2.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden bereits anthropogen und nicht landwirtschaftlich genutzt. Zusätzliche Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Belange liegen nicht vor.

⁵ Es sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2.10 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.

Die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 118 widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen als solche festgesetzt werden. Weitere Maßnahmen können auf Ebene der Objektplanung umgesetzt werden.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Den städtebaulichen Zielen und Zwecken entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Netto-Marktes zu schaffen, wird der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches als sonstiges Sondergebiet zum Zwecke der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² (oder mehrerer mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 1.050 m²) festgesetzt. Gegenüber dem Bestand kann eine Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal ca. 260 m² erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Damit das Vorhaben umgesetzt und die Netto-Filiale erweitert werden kann, wird die überbaubare Fläche im westlichen Bereich des Plangebietes vergrößert. Die durch die Baugrenzen definierte überbaubare Fläche kann für bauliche Anlagen vollständig ausgenutzt werden. Es gilt wie im planerischen Bestand eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die allerdings für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis auf einen Wert von 1,0 überschritten werden darf. Dies soll auch vor dem Aspekt ermöglicht werden, dass im Gegensatz zur vorigen Planung nunmehr auch private Grünflächen festgesetzt werden, die wiederum bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind

In dem Plangebiet ist entsprechend dem Vorhaben ein Vollgeschoss zulässig, wobei die Gebäudehöhe auf maximal 7,50 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße begrenzt wird. Für Photovoltaikanlagen darf diese Höhe um maximal 2 m überschritten werden.

In dem sonstigen Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In dieser sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings darf

die Gebäudelänge von 50,00 m überschritten werden. Mit dieser Gebäudelänge lässt sich das Vorhaben der vorliegenden Planung realisieren.

4.3 Baugrenzen

Der Abstand der Baugrenze zum Fahrbahnrand der Landesstraße 860 ist gemäß § 24 Abs. 1 NStrG mit 20 m vom Fahrbahnrand festgesetzt. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig, solange eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der L 860 ausgeschlossen werden kann. Ansonsten orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten Gebäudekomplex und lassen diesen zu.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünflächen im Plangebiet werden entsprechend als private Grünflächen festgesetzt, wobei am nördlichen Rand des Plangebietes die bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt sind. Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 15 standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen bzw. zu erhalten. Die bestehenden Bäume und Sträucher können dabei gegengerechnet werden.

Diese Regelung sichert zum einen die Eingrünung des Gebäudes zu den nördlich angrenzenden Nachbarn und zum anderen, dass hier auch ökologisch und klimaschutztechnisch relevante Bereiche geschaffen bzw. erhalten bleiben.

4.5 Planhinweise

Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinterten Fledermäusen bestehen kann. Werden bei der Begehung / Kartierung Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume / Gebäude möglichst zu erhalten. Wenn eine Beseitigung unvermeidbar ist, ist entsprechend im Vorhinein ein geeigneter Ausgleich zu schaffen, damit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung zu beantragen.

Bodenfunde

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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt

Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-11 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.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Landesstraße L 860

Entlang der Landesstraße L 860 ist die Bauverbotszone von 20,0 m einzuhalten. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig, solange eine Blendung des fließenden Verkehrs auf der L 860 ausgeschlossen werden kann.

In den freizuhaltenden Sichtfeldern (Sichtdreiecken) entlang der L 860 darf in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m die Sicht nicht versperrt werden.

Lärmimmissionen

Von der Landesstraße 860 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Bebauungsplan Nr. 118, 2. Änderung „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“

Gesamtgröße	5.201 m²
Sonstiges Sondergebiet	4.434 m ²
Private Grünfläche	659 m ²
<i>Davon Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>264 m²</i>
Wasserflächen	108 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Rat
	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Gemeinde Butjadingen

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“, 2.

Änderung als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungspla-
nes Nr. 118

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Butjadingen, den

Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 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 § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 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 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Ein Netto-Markt soll in der Gemeinde Butjadingen erneuert werden. Das bestehende Planrecht legt den Geltungsbereich als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 fest. Durch die Erneuerung des Marktes und die damit verbundene Vergrößerung, werden die Vorgaben eines Mischgebietes überschritten. Die Gemeinde möchte daher die notwendige Änderung des Geltungsbereiches in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ planungsrechtlich absichern.

Es existiert momentan der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ in der 1. Änderung für den Geltungsbereich. Parallel wird eine FNP Änderung vorgenommen, welche die Fläche als Sonstiges Sondergebiet, „Zweckbestimmung Einzelhandel“ festsetzt.

Das Plangebiet ist erschlossen und befindet sich an der Butjadinger Straße/Ecke Rudolf-Kinau-Straße.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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)	
<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>	Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 118, 2. Änderung, soll der bestehende Netto-Markt erneuert werden. Hierfür ist eine Änderung des bestehenden Bplans notwendig, von einer Darstellung eines Mischgebietes zu einer Darstellung als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“.
<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>	Bei der Neuplanung handelt es sich um eine überwiegende Bestandssicherung, welche die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus vorherigen Bebauungsplänen bereits beinhaltet.
<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>	Kulturdenkmäler (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.
<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) und § 1a Abs. 4 BauGB]</i>	Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Butjadingen“ (EU-Vogelschutzgebiet, DE 2416-431) liegt rd. 1.000 m südöstlich des Plangebietes. Das EU-Vogelschutzgebiet ist von einem offenen Marschland mit Grünlandnutzung geprägt und hat eine hohe Bedeutung für Gastvogelarten und Wiesenlimikolen. Rund 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer“ (EU 2306-301), das gleichzeitig mit demselben Namen als EU-Vogelschutzgebiet (DE 2210-401) gelistet ist. Das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet umfasst u. a. den Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln und ist von internationaler Bedeutung als Brut- und Rastgebiet für eine Vielzahl von Anhang-I-Arten und zahlreicher anderer Wasser- und Watvögel. Weitere Natura 2000-

	<p>Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet.</p> <p>Die Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000-Gebieten befindet sich das Siedlungsgebiet von Burhave. Eine Verträglichkeit ist daher 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.</i></p> <p><i>Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Die Neuplanung erfolgt auf einer Fläche, welche bauleitplanerisch zwar beregelt ist, jedoch erfolgt durch die Neuplanung eine Erhöhung der Grundflächenzahl. Dies ist als eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten.</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>Den Erfordernissen wird dadurch Rechnung getragen, dass die Planung auf einer bereits vorbelasteten Fläche erfolgt. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Klima prognostiziert, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten lässt.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz</p>	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Durch die Planung ergibt sich durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Andere Schutzgüter von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht.</p> <p>Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • das Naturschutzgebiet „Sinsum/ Burhave“ (NSG WE 00096), dass sich etwa 700 m nordwestlich des Plangebietes befindet und • das Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ (LSG BRA 00028) ca. 1 km südöstlich des Plangebietes.⁶ <p>Aufgrund der bestehenden Bebauung und der Distanz zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten sind relevante Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.</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>Aufgrund der langjährig bestehenden Vorbelastung werden durch die Planung keine schädlichen Immissionen auf die Schutzgüter begründet, welches eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.</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 Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	<p>Mit der Neuplanung wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl innerhalb der Sondergebietsfläche ermöglicht. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, sind nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zu kompensieren.</p>
<p>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</p>	
<p><i>Zweck dieses Gesetzes ist</i> <i>den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]</i></p>	<p>Waldbelange werden von der Planung nicht berührt.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als</i></p>	<p>Da es durch die Änderung der Planung nur in geringem Maße zu einer zusätzlichen Versiegelung kommt und die von der Planung</p>

⁶ Umweltkarten Niedersachsen (2022): Schutzgebiete NAGBNatSchG. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff März 2022.

<i>Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i>	betreffenen Oberflächengewässer (nährstoffreiche Gräben) erhalten bleiben, wird nicht mit erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut Wasser gerechnet.
--	--

Landschaftsplanung

Gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Wesermarsch (2016), stehen der Planung keine umweltrelevanten Ziele entgegen.

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 Bauleitplanebene, 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 sind⁷. 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)⁸: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und*

⁷ 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.

⁸ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁹, 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

Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Plangebiet stellt sich als langjährig bestehender Verbrauchermarkt mit Stellplätzen dar. Es bestehen jedoch Altbaumbestände am nördlichen Plangebietsrand.

Vögel und Fledermäuse:

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine faunistischen Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potenzialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Siedlungsnähe und ist durch den Verbrauchermarkt mit Stellplätzen zum großen Teil versiegelt und langjährig vorbelastet. Es befinden sich Altbäume im nördlichen Planbereich. Daher wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass durch die Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten betroffen sein könnten. Der beschriebene

⁹ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Altbaumbestand bleibt jedoch in der Neuplanung bestehen. Ein Potenzial für Fledermausquartiere wird aufgrund der Habitatausprägung nicht prognostiziert.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Aufgrund der Siedlungsnähe und der direkt angrenzenden Straße ist allerdings nur mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Ein Bruthabitat für Offenland- und Bodenbrüter kann aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der angrenzenden Störwirkungen (Wohnbebauung) ausgeschlossen werden.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatsprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG):

Zur Realisierung der Planung werden bereits bebaute Bereiche überplant.

Ein Konflikt mit dem Verletzungs- und Verbotstatbestand ist nicht zu erwarten. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeiten stattfinden, sollte vor Umsetzung der Maßnahmen durch eine fachkundige Person überprüft und sichergestellt werden, dass keine aktuell besetzten Vogelnester am nördlichen Rand des Plangebietes vorhanden sind.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

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

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt und intensiv genutzt wird, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Von der schon bestehenden und nur kleinteilig erweiterten Nutzung wird tendenziell ein geringeres Störpotenzial für Tierarten erwartet. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln ausgegangen werden muss.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG):

Aufgrund der Habitatstrukturen kann nur sehr eingeschränkt davon ausgegangen werden,

dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölzwohnender Vogelarten betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Für die potenziell vorkommenden siedlungstoleranten Arten bestehen im funktional räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichmöglichkeiten, um in den nachfolgenden Jahren Standorte für Fortpflanzungsstätten zu finden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

Artenschutzrechtliches Fazit

Durch die bestehenden Vorbelastungen in unmittelbarer Nähe um die Planfläche herum, ist nur mit dem Vorkommen siedlungs- und störungstoleranter Arten zu rechnen. Das Vorkommen von Offenlandbrütern kann im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände - unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. von Nist- und Quartiershilfen – auf Ebene der Bebauungsplanung der Umsetzung der Planung 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 Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert.

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 118. 1. Änderung. Die Planfläche stellt sich hier als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 dar. Im Folgenden wird jedoch der tatsächliche Bestand im Plangebiet beschrieben.

Das Plangebiet ist durch das Netto-Gebäude und den zugehörigen Stellplätzen und deren Zufahrten überwiegend versiegelt (**OG** und **OVP**). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben (**FGR**), daran schließt ein Scherrasen mit Einzelbäumen (**GR** und **HBA**) an. Am westlichen Rand befindet sich eine schmale weitere Scherrasenfläche. Nördlich und östlich erstreckt sich das Siedlungsgebiet von Burhave, in südöstlicher Richtung Kirchengelände.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befinden sich keine höherwertigen und nennenswerten Biotopstrukturen für den Arten- und Biotopschutz im Plangebiet¹⁰.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Die Fläche stellt sich nahezu vollständig als versiegelte und langjährig bestehende Fläche mit Gebäuden und Parkplätzen dar. Der Bodentyp wird als Tiefe Kleimarsch innerhalb der Bodenlandschaft Alte Marsch dargestellt. Die Bodenfruchtbarkeit wird als sehr hoch bewertet. Der Planbereich liegt in einem Bereich für schutzwürdige Böden (BFR 6 hohe – äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit). Die Grundwasserneubildung liegt im zentralen Bereich zwischen 50 – 100 mm/a¹¹. Hinweise über Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen für das Schutzgut Boden.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft¹². Oberflächengewässer sind in Form von nährstoffreichen Gräben vorhanden. Der Planbereich ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen¹³.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung sind Änderungen nicht ersichtlich.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

¹⁰ Landkreis Wesermarsch (2016): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung Neubearbeitung. Brake.

¹¹ NIBIS® Kartenserver (2022): *Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021 //*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 28.04.2022.

¹² NIBIS® Kartenserver (2022): *Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff 18.03.2022.

¹³ Umweltkarten Niedersachsen (2022): *Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 18.03.2022.

Burhave liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Watten und Marschen“, und ist durch ein ozeanisches Klima geprägt. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.¹⁴ Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Burhave. Die nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung wirken als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete. Das Landschaftsbild wird von dem dörflichen Charakter von Burhave, den umliegenden Marschen und der Nähe zur Nordsee geprägt.

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 Landschafts- und Ortsbild rund um das Plangebiet stellt sich im Realbestand nach Westen hin als überwiegende Freiflächen dar. Nach Norden, Osten und Süden hin befinden sich Siedlungs- und Wohngebäude. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Höherwertige Landschaftsbildstrukturen sind vor Ort nicht gegeben. Durch die bestehende Einzelhandelsnutzung des Plangebietes unterliegt die Fläche keiner Erholungs- oder Freizeitnutzung.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht ersichtlich.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Aufgrund der ländlichen Lage ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Plangebiet hinzunehmen. Von der westlich gelegenen Landesstraße wirken verkehrsbedingte Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die für die bestehende und geplante Nutzung nicht relevant sind.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

¹⁴ NIBIS® Kartenserver (2022): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: März 2022)

Bei einer Beibehaltung der derzeitigen Bestandssituation ist nicht mit Änderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Hinweise zu Kulturgütern im Plangebiet sind nicht bekannt.

Als Sachgüter ist insbesondere die vorhandene Bebauung zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung werden keine Änderungen begründet.

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 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).

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

- Überplanung einer bauleitplanerisch vollständig beregelten Fläche
- Erhöhung der Grundflächenzahl
- Änderung von Mischgebiet zu Sonstiges Sondergebiet

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

Durch die Beibehaltung der Grünflächen im Plangebiet begründet die Neuplanung keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Ebenfalls sind erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt aufgrund des vermuteten geringen Artenspektrums nicht ersichtlich.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglicht die Neuplanung eine stärkere Versiegelung als in der derzeit bestehenden Planung.

Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Fläche und Boden zu werten .

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung in Form von nährstoffreichen Gräben betroffen. Aufgrund der in Relation zu sehenden Kleinflächigkeit der neuversiegelten Fläche in Verbindung mit der bereits bestehenden Vorbelastung, ist eine erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht ersichtlich.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Änderung des Klimas im Plangebiet und um das Plangebiet herum, sind nicht ersichtlich.

Ebenso werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft nicht begründet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch die großflächige Beibehaltung des momentanen Realbestandes, ergibt sich durch die Neuplanung keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Erhebliche Auswirkung auf den Menschen werden aufgrund der langjährigen Bestandssituation nicht erwartet (siehe Kapitel 2.1.6 in Teil I der Begründung).

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltrelevante Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht ersichtlich.

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 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).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Die Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen werden folgendermaßen dargestellt:

- Überplanung einer Fläche, welche bereits bauleitplanerisch geregelt ist
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in die Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog ist auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorzugehen. Dies gilt auch für möglicherweise vorkommende Fledermausquartiere in Gehölzen und Gebäuden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallender 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 Bodenschutzbehörde benachrichtigt.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Amphibien sollten die Baumaßnahmen/Verfüllungsarbeiten an Grabenstrukturen außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten durchgeführt werden.

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 das Schutzgut Fläche und Boden.

Bilanzierung der Bestands- und Planungswerte, Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Um die erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erfassen, wird eine rechnerische Bilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags¹⁵ durchgeführt. Jedem Biotoptyp wird eine Wertstufe zugewiesen, wobei Wertstufe 0 der niedrigste Wert ist und Wertstufe 5 der höchste. Über die Flächengröße kommt man zu einem Flächenwert, wobei Bestand und Planung gegenüber gestellt werden. Der Bestand erfolgt gemäß der Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ vom 31.10.2000. Dabei ist folgendes zu beachten: Die Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2000 erfolgte mithilfe einer Modifikation der Bewertungsstufen der „Naturschutzfachlichen Hinweise des NLÖs“. Das Bewertungsmodell legt eine Wertstufenpanne zwischen 1 und 3,5 fest. Dabei legen die Wertstufen folgende Bedeutungen fest:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3,5: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Um eine handhabbare Eingriffsbilanzierung nach aktuellem Standard durchzuführen, werden die Wertstufen und die damit verbundenen Habitatqualitäten der Planung aus dem Jahr 2000 sinngemäß in das Modell des Niedersächsischen Städtetages integriert. Dabei wird die „Wertigkeit“ der Biotoptypen der Planung aus dem Jahr 2000 mit den Wertfaktoren des Niedersächsischen Städtetages verglichen und berücksichtigt.

Ferner stimmt der Geltungsbereich der Planung aus der 1. Änderung mit dem Geltungsbereich der aktuellen Planung nicht überein. Daraus ergeben sich Differenzen zwischen den Quadratmeterangaben der rechtskräftigen Planung und der Neuplanung.

Bestand	Größe m ²	Wertstufe	Flächenwerteinheit
Graben	108	2	216
Versiegelte Mischbaufläche (MI) (Verbrauchermarkt und Stellplätze)	3.964	0	0
Unversiegelte Fläche	1.129 ¹⁶	-	-
Grünflächen innerhalb unversiegelter Fläche	839	1	839
Gehölzfläche innerhalb unversiegelter Fläche	290	2	580
Gesamt	5.201		1.635

¹⁵ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

¹⁶ Angaben gemäß der aktuell vorherrschenden Realbestandes

Planung	Größe m ²	Wertstufe	Flächenwerteinheit
Wasserfläche	108	2	216
Private Grünfläche	659		
davon Anpflanzung und Erhalt	264	2	528
restliche Grünfläche	395	1	395
Sonstiges Sondergebiet (100%ige Versiegelung zulässig)	4.434	0	0
Gesamt	5.201		1.139

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von **496** Werteinheiten.

Plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden nach derzeitigen Erkenntnissen durch den Landkreis Wesermarsch (Flächenagentur) umgesetzt. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Detail wie folgt:

Maßnahme 1:

Gemarkung Schwei, Flur 6, Flurstück 400/2, Größe 290 m²

Kartierter Biotoptyp: Gebüsch aus später Traubenkirsche (BRK) und Ruderalgebüsch

Zielbiotop: Naturnahes Feldgehölz (HN)

Aufwertungspotenzial von einer Wertstufe = 290 WE

Maßnahme 2 :

Gemarkung Langwarden, Flur 11, Flurstück 607/115, Größe 206 m², davon anteilig 103 m² für Kompensation.

Kartierter Biotoptyp: sonstiges Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF)

Zielbiotop: artenreiches Grünland (GMF)

Aufwertungspotenzial von zwei Wertstufen = WE 206 WE

Die erheblichen Beeinträchtigungen werden durch die Maßnahmen vollumfänglich kompensiert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Der Bebauungsplan der 2. Änderung erfolgt auf einer Fläche, welche bereits bauleitplanerisch vollumfänglich geregelt ist. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Vorhaben mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Gewerbegebietes nicht erwartet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypen-Erfassung nach Drachenfels (2021)
- Kompensationsmodell nach Niedersächsischem Städtetag (2013)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:

NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (2016)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht¹⁷.

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.

¹⁷ 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 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.

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 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 Butjadingen hat die Absicht, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118, den Netto Markt entlang der Rudolf-Kinau-Straße zu erneuern. Hierfür ist eine Darstellungsänderung des bestehenden Bebauungsplanes, von einem Mischgebiet (MI) zu einem Sonstigen Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“, notwendig.

Zum derzeitigen Planungsstand gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 118 „Burhave, Rudolf-Kinau-Straße“ in der 1. Änderung aus dem Jahre 2000. Dieser setzt im Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest.

Das Plangebiet verläuft entlang der Rudolf-Kinau-Straße. Der zentrale Bereich stellt sich als großflächig versiegelter Verbrauchermarkt mit Stellplätzen dar. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Scherrasenfläche sowie eine Gehölzfläche mit Großgehölzen. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland weist der Planfläche eine geringe Biotoptypbedeutung zu.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine faunistischen Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potenzialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen. Nach dem örtlichen Biotoppotenzial, insbesondere nach den im Plangebiet vorkommenden Gehölzen wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten genutzt werden können. Quartiersstandorte für Fledermäuse werden aufgrund der Habitatausprägung nicht prognostiziert. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten wie z.B. aus der Gruppe der Amphibien, können ausgeschlossen werden.

Um eine handhabbare Eingriffsbilanzierung nach aktuellem Standard durchzuführen, werden die Wertstufen und die damit verbundenen Habitatqualitäten der Planung aus dem Jahr 2000 sinngemäß in das Modell des Niedersächsischen Städtetages integriert. Dabei wird die „Wertigkeit“ der Biotoptypen der Planung aus dem Jahr 2000 mit den Wertfaktoren des Niedersächsischen Städtetages verglichen und berücksichtigt. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden im Sinne der

Eingriffsregelung vorbereitet. Mit Hilfe des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetags wird ein Kompensationswert von **496** Werteinheiten ermittelt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden vollumfänglich durch die Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch erbracht.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- DRACHENFELS, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 2013.
- LANDKREIS WESERMARSCH (2016): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung Neubearbeitung. Brake.

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 „Zweckbestimmung Verbrauchermarkt“. Bei evtl. nötiger Entnahme von Gehölzen sind die Vorgaben des speziellen Artenschutzes zu beachten (Kap. 1.3.2)
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Planung wird die mögliche neu zu versiegelnde Fläche erhöht. Im Sinne der Eingriffsregelung kommt es daher zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden. Eine artenschutzrelevante Biotopdiversität und hochwertige Habitatstrukturen befinden sich nicht im Planbereich.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Innerhalb des Zeitraums der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten. Weitere Lärm- und Geruchsbelästigungen werden nicht erwartet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und 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):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt
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:	Von einer Änderung der Luftqualität und des Kleinklimas ist aufgrund der Bestandssituation nicht auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Betriebsphase eingesetzten 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 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	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Aufgrund der Vorbelastung und des Charakters der Neuplanung, der Vermeidungsmaßnahmen und der grünordnerischen Festsetzungen, ergeben sich keine negative Auswirkungen auf die vorkommenden Pflanzen und Tiere.	
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Aufgrund der Vorbelastung und des Charakters der Neuplanung, der Vermeidungsmaßnahmen und der grünordnerischen Festsetzungen, ergeben sich keine negative Auswirkungen auf die vorkommenden Pflanzen und Tiere.	
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Flächeninanspruchnahme und.	
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Bodeninanspruchnahme durch Erhöhung der GRZ.	
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Geringe Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung. Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.	
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Änderung der Luftqualität ist nicht ersichtlich.	
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	o	Durch die Neuversiegelung sind großräumige Änderungen des Klimas aufgrund der Bestandssituation nicht ersichtlich.	
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	o	Aufgrund der Vorbelastung sind keine Änderungen ersichtlich.	
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Ein großes Artenspektrum konnte nicht nachgewiesen werden.	

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	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es entstehen keine schädlichen Fernwirkungen. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	o	o	Aufgrund der Bestandssituation sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sachgüter sind voraussichtlich 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- 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 der 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 Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Planung steht dem Ziel der Landschaftspläne nicht entgegen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht 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	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Wechselwirkungen ersichtlich.