Gemeinde Großheide
Landkreis Aurich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0740

“Einzelhandel Schloßstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf **Juni 2021**

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867
26028 Oldenburg
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1. Einleitung 1

1.1 Planungsanlass 1

1.1 Rechtsgrundlagen 1

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1

1.3 Beschreibung des Plangebietes 1

1.4 Planungsrahmenbedingungen 2

2. Vorhabenbeschreibung 6

3. Ziele und Zwecke der Planung 7

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 8

4.1 Relevante Abwägungsbelange 8

4.1.1 Raumordnerische Belange 8

4.1.2 Belange des Einzelhandels 10

4.1.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 10

4.1.4 Verkehrliche Belange 11

4.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes 12

4.1.6 Belange der Wasserwirtschaft 12

4.1.7 Belange der Ver- und Entsorgung 13

4.1.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung 13

4.1.9 Belange des Artenschutzes 14

4.1.10 Klimaschutz 16

4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 16

5. Inhalte des Bebauungsplanes 17

5.1 Art der baulichen Nutzung 17

5.2 Maß der baulichen Nutzung 17

5.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche 18

5.4 Zu- und Abfahrten 18

5.5 Steuerung des Einzelhandels gem. § 9 (2a) BauGB 19

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB 19

5.7 Örtliche Bauvorschriften 19

5.8 Hinweise 21

6. Ergänzende Angaben 23
6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten 23
6.2 Daten zum Verfahrensablauf 23

Teil II: Umweltbericht 24

1. Einleitung 24
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 24
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 24
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 27
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet 28
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände 29

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 30
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 30
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 30
2.1.2 Fläche und Boden 32
2.1.3 Wasser 32
2.1.4 Klima und Luft 32
2.1.5 Landschaft 33
2.1.6 Mensch 33
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 33
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 34
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 34
2.2.1 Auswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 35
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 35
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 35
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 35
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 35
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 35
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 35
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 35
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 36
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 36
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen 36

3. Zusätzliche Angaben 36
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 36
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 37
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 37
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen 37

Gutachten:

- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (*in Erstellung*): Verträglichkeitsanalyse zu den Erweiterungsabsichten der Edeka-Filiale in 26532 Großheide.
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.
- Lux Planung (*in Erstellung*): Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines Nahversorgungsmarktes (Edeka Großheide).
- Lux Planung (*in Erstellung*): Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung eines Nahversorgungsmarktes (Edeka Großheide).
- ARGO Ingenieurgemeinschaft GmbH (*in Erstellung*; Stand 05.05.2021): Konzept zur Oberflächenentwässerung, EDEKA Maltzahn, Großheide; Nachweis der Regenwasserrückhaltung. Norden, 2 S.

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

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Großheide beabsichtigt, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 “Einzelhandel Schloßstraße“ den Neubau eines bestehenden Lebensmittelmarkts zu ermöglichen und planungsrechtlich abzusichern. Der Lebensmittelmarkt Edeka an der „Schloßstraße“ möchte seine Verkaufsflächen vergrößern, um den Markt an die gestiegenen Kunden- und Logistikanforderungen anzupassen. Ziel der Erweiterung sind insbesondere die Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der Warenpräsentation sowie eine barrierefreie, kundenfreundlichere Organisation des Marktes. Eine Erweiterung des Sortiments ist nicht vorgesehen.

Der ansässige Bäcker sowie die Postannahmestelle werden im vorderen Bereich des Marktes integriert und die Verkaufsfläche somit vorhabenbezogen für den Lebensmittelmarkt mit Poststelle auf max. 1.800 m², für den separaten Bäcker mit Cafébereich auf maximal 80 m² festgesetzt. Insgesamt beträgt die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens 1.880 m².

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0702 „SO Einzelhandel II“ 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 “Einzelhandel Schloßstraße“ befindet sich im Zentrum der Gemeinde Großheide nördlich der „Schloßstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Großheide im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 7.845 m². Momentan ist im westlichen Bereich bereits ein Lebensmittelmarkt (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von etwas mehr als 800 m² sowie einem Backshop im Eingangsbereich ansässig. Dieser möchte sich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen im Zuge eines Neubaus

vergrößern, um für seine Kunden eine angenehmere Einkaufsatmosphäre (Licht, Raum, Barrierefreiheit etc.) zu schaffen und wettbewerbsfähig zu bleiben. Der östliche Teil des Plangebietes stellt sich als Grünfläche dar, der südliche Teil des „Poppenwegs“ befindet sich ebenfalls im Plangebiet und wird an dieser Stelle überplant. Die Straßenführung des „Poppenwegs“ wird mit einem Stich nördlich auf den „Bachstelzenweg“ zugeführt.

In der Planumgebung befinden sich westlich und nördlich lockere Wohnbebauungsstrukturen aus überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäuden gemischt mit vereinzelten kleineren Gewerbebetrieben. Östlich grenzt zudem ein Wohnheim an, im Süden befindet sich das örtliche Schulzentrum mit unterschiedlichen Schulformen und Ausbildungszügen. Die Gebäude weisen überwiegend symmetrisch geneigte Satteldächer auf, die mit Pfannen in roten Farbtönen gedeckt sind. Es dominiert die rote Klinkerbauweise.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

❑ Landes-Raumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm 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. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert.

Das LROP formuliert den Grundsatz, dass zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen (LROP 2.3 01). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit über 800 m2 Verkaufsfläche müssen den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels entsprechen (LROP 2.3 03 bis 08). Weiterhin ist der Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu beachten (LROP 2.1 04).

- *Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)*
- *Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)*
- *Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)*
- *Abstimmungsgebot (2.3 07 Satz 1 LROP)*
- *Beeinträchtigungsverbot (2.3 08 LROP)*

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung am 25.10.2019 für den Landkreis Aurich in Kraft getreten.

Die Gemeinde Großheide ist im RROP 2018 als Grundzentrum dargestellt und wird dem Kongruenzraum des Mittelzentrums Norden zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich im zentralen

Siedlungsbereich der Gemeinde Großheide sowie im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Hage für die Trinkwassergewinnung. Westlich verläuft mit der „Großheider Straße“ (K 204) eine Straße mit regionaler Bedeutung. Im Osten der Gemeinde befindet sich der im RROP ausgewiesene Tourismusschwerpunkt der Freizeitanlage Doornkaatsweg. In den Randbereichen der Gemeinde finden sich Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung von Sand.

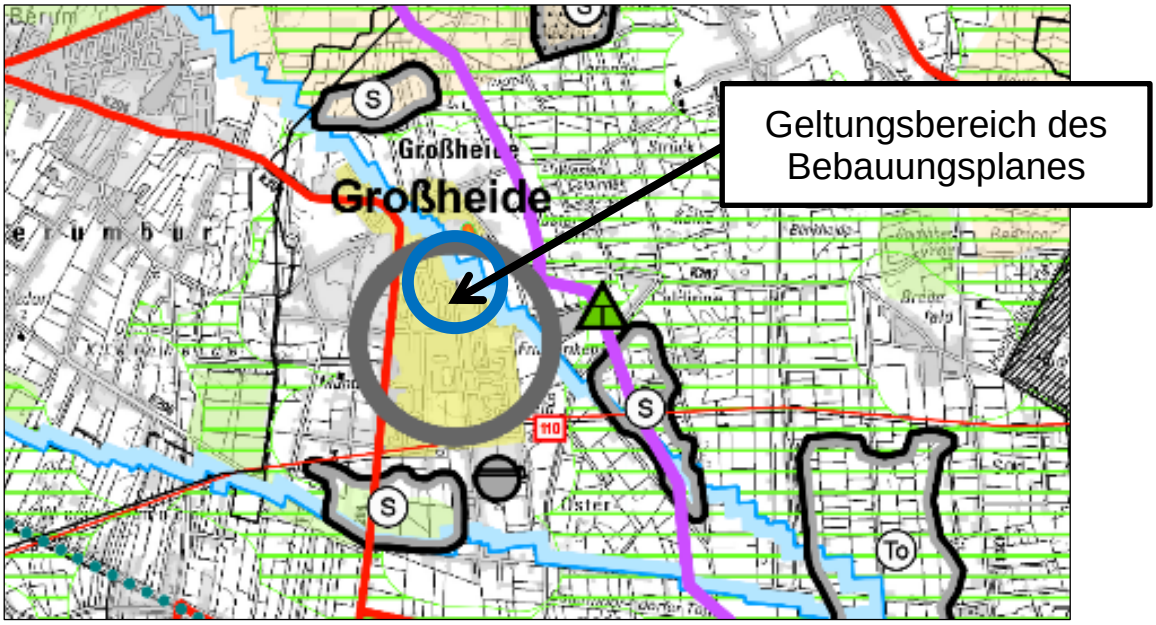

Abb.: Auszug aus dem RROP Landkreis Aurich

❑ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln. Für den westlichen Abschnitt des Plangebietes wird eine Sonderbaufläche sowie für den östlichen Teil des Gebietes gemischte Bauflächen dargestellt.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes werden demzufolge die Darstellungen im östlichen Plangebietsteil an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ umgewandelt.

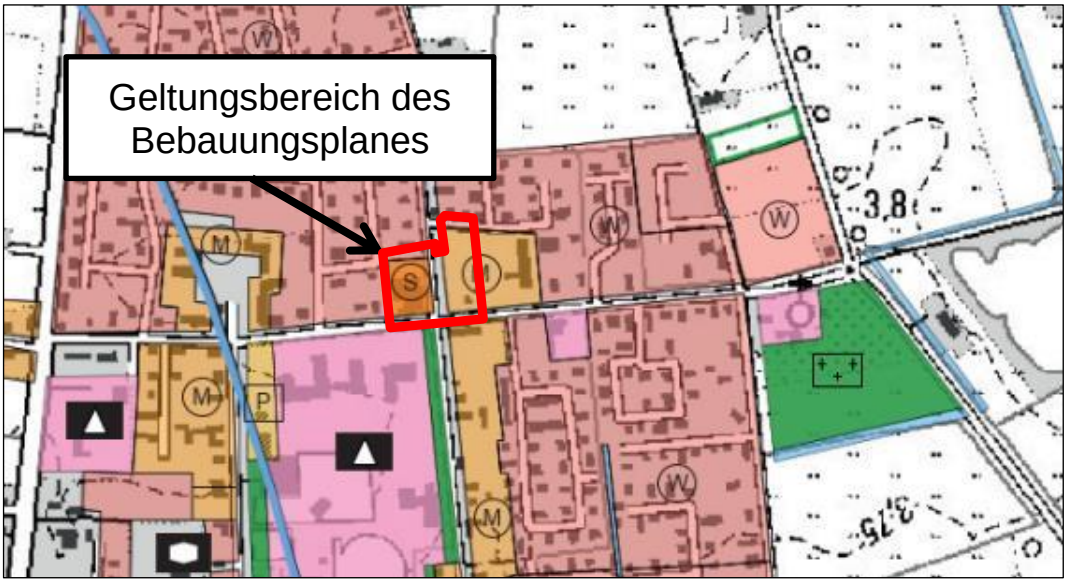

Abb.: Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide (Stand: Feb. 2019)

❑ Bebauungspläne

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0740 "Einzelhandel Schloßstraße" werden die in den Altplänen geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 0704 „Schlossstr.“ und des Bebauungsplanes Nr. 0728 „Heidfeld“ außer Kraft gesetzt. Die Flächen werden im Zuge der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ als Sonstiges Sondergebiet überplant.

Für den östlichen Teil gilt der Bebauungsplan Nr. 0704 „Schlossstr.“ aus dem Jahr 1980, der großflächig Allgemeine Wohngebiete mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise festsetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt, die zulässige Geschossflächenzahl. Der am Standort vorhandene Einkaufs-Markt war dort aufgrund seiner kleinflächigen Ausprägung noch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ebenfalls im Geltungsbereich ist die Straßenverkehrsfläche des „Poppenwegs“.

Im östlichen Bereich des o.g. Bebauungsplanes grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0728 „Heidfeld“ (2005) an. Die betreffenden Flächen sowie weite Teile des Bebauungsplanes wurden dort als Mischgebiete mit gebietstypischen Dichtwerten festgesetzt. Die GRZ ist mit 0,6, die GFZ mit 0,8 sowie zulässigen zwei Vollgeschossen bei offener Bauweise vorgegeben. Die im Gebiet verlaufenden Grabenstrukturen sind ebenso wie eine Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt.

❑ Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide (geänderte Fassung 2019)

Mit dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide (geänderte Fassung 2019)“[1] aus dem Jahr 2019 wurde der Ortskern von Großheide als zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ eingestuft. Der Netto-Markt an der „Coldinner Straße“ ist nicht Teil des ausgewiesenen Versorgungsbereiches, bildet aber ergänzend mit Edeka und Aldi einen untergeordneten Nahversorgungsstandort im Norden der Gemeinde. Das Plangebiet befindet sich im Osten des

1 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.

Zentralen Versorgungsbereiches und umfasst die rot markierte Einzelhandelsfläche sowie die östliche, rot schraffierte Potenzialfläche 1 (s.u.).

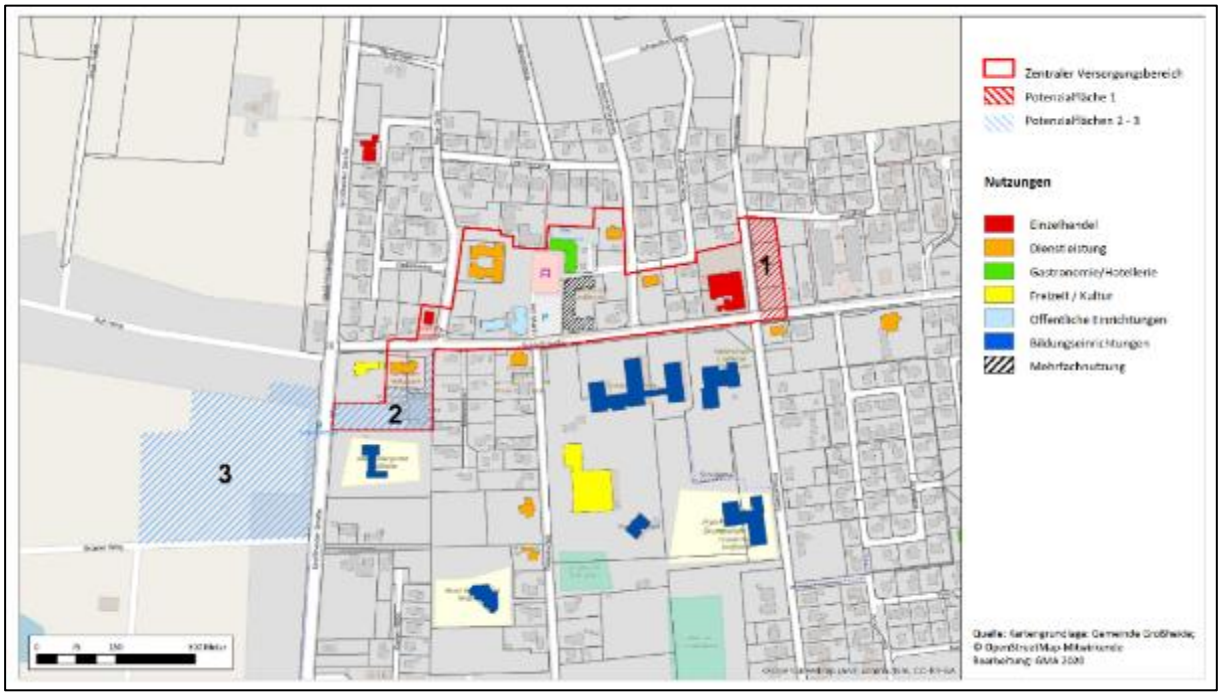

Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Großheide (2019).

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Liste der Gemeinde Großheide aus dem Einzelhandelsgutachten. Die Sortimentsliste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderates. Abweichungen sind möglich, müssen aber inhaltlich begründet werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente	**Nicht zentrenrelevante Sortimente**
• Nahrungs-/ Genussmittel • Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren • Zeitschriften, Zeitungen • Schnittblumen • Tiernahrung	• Tierpflegemittel, Tierbedarf • Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel • Gartenmöbel • Gartengeräte, Rasenmäher • Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern • baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer) • Sanitär / Fliesen • Rollläden, Rollos, Markisen • Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung • Matratzen, Matratzenschoner • Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) • Teppiche, Bodenbeläge
Zentrenrelevante Sortimente	
• Sanitätswaren (kleinteilig) • Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel • Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche • Sportbekleidung und -geräte • Schuhe, Lederwaren • Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe • Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze • Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen,	

Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) • Gardinen / Zubehör • Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto • Uhren, Schmuck, Optik, Akustik	• Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper • Campingartikel • Auto- / Motorradzubehör • Fahrräder / Zubehör • Sanitätswaren (großteilig) • Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf

2. Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauliche Vergrößerung eines Lebensmittelmarktes (EDEKA Markt). Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Neubau zur Verkaufsflächenerweiterung und Anpassung an aktuelle und wettbewerbsfähige Standards. Hierfür wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ der Gemeinde Großheide aufgestellt.

Die Vorhabenbeschreibung ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es ist vorgesehen, die Verkaufsraumflächen des Lebensmittelmarktes sowie des im Eingangsbereich vorgelagerten und separat betriebenen Bäcker zu vergrößern und hierfür einen neuen Markt zu errichten. Der Lebensmittelmarkt soll künftig eine Verkaufsfläche von bis zu max. 1.800 m² aufweisen. Der Windfang (34 m²), der Bereich vor den Frischetheken (offene Portionierung: 25 m²) sowie die Poststelle (19 m²) im Markt sind in diesen Flächen enthalten. Die Leergutannahme im Markt ist hinter den Automaten nicht für Kunden zugänglich, ebenso die Lagerbereichs-, Technik-, Nebenflächen und Personalräume. Darüber hinaus wird der Bäcker im Eingangsbereich des Marktes künftig weiterhin mit einer Verkaufsfläche von ca. 80 m² (zzgl. Flächen für Gastronomie) eigenständig betrieben. Die erforderlichen PKW-Einstellplätze werden auf dem westlichen und südlichen Teil sowie im Norden des Plangebietes nachgewiesen.

Durch eine angestrebte Gesamt-Verkaufsfläche von über 800 m² ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel i.S.d § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten. Die geplante Markt-Erweiterung befindet sich im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ der Gemeinde Großheide.

Im weiteren Verfahren wird eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse erstellt, um das Vorhaben raumordnerisch und städtebaulich abzustimmen und zu erörtern, dass es durch die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes nicht zu einer innerörtlichen oder überörtlichen relevanten Verschiebung von Kaufkraftströmen kommt. Das Planvorhaben löst derzeit keine bedenklichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung oder die Ziele der Raumordnung aus. Ein Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland steht noch aus.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Großheide möchte mit Hilfe des Investors die Erweiterung eines bereits bestehenden und integrierten Einzelhandelsstandorts planungsrechtlich absichern. Diese Maßnahme versteht sich als Reaktion auf veränderte Kundenansprüche und Anforderungen einer guten Warenpräsentation sowie optimierter Betriebsabläufe. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist es erforderlich, den Kunden breitere Gänge und niedrige Regalhöhen anzubieten. Dies bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche, die keine wesentliche Sortimentserweiterung beinhaltet. Es ist ein ausdrücklich formuliertes Planungsziel der Gemeinde Großheide, durch diese Planung keine schädlichen Auswirkungen auf Fachgeschäfte und/oder den bestehenden Einzelhandel zu initiieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsflächen auf max. 1.800 m² für den Lebensmittelmarkt sowie max. 80 m² für den Bäcker im Eingangsbereich, sodass ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Ebenfalls zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen und Gebäude für Büro, Verwaltung und Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehen. Die gestalterischen Vorgaben ergeben sich aus den Planuterlagen. Für den Neubau des Lebensmittelmarktes werden weitere Grünflächen östlich mit in das Plangebiet aufgenommen und der „Poppenweg“ im Kreuzungsbereich überplant. Die Verkehrserschließung des „Poppenwegs“ wird mittels einer Stichstraße nördlich des Marktes auf den „Bachstelzenweg“ aufrechterhalten. Die Erschließung und Anbindung des Plangebietes erfolgt somit aus südlicher und nördlicher Richtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Großheide und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Die derzeitigen Darstellungen gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide sind entsprechend in Sonderbauflächen abzuändern. Das Verfahren der 44. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Die Verluste von Natur und Landschaft, die im Rahmen der baulichen Entwicklung erwartet werden, werden auf externen Flächen kompensiert.

Die Gemeinde Großheide entspricht mit den formulierten Planzielen der grundsätzlichen Aufgabe, die zentrale Versorgung der Bevölkerung gemäß der zugewiesenen raumordnerischen Grundfunktion sicherzustellen. Der bestehende Standort des Einzelhandels befindet sich in einer zentralen Lage, ist durch die Erschließungsstraßen sehr gut erreichbar und wird seitens der örtlichen Bevölkerung stark frequentiert.

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

4.1 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.

4.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, zu sichern und zu entwickeln. Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte, insbesondere in den Versorgungskernen sowie die wohnungsnahe Grundversorgung, sind […] langfristig zu sichern und zu entwickeln (RROP 2.2 05). Der Landkreis Aurich und die dazugehörigen Städte und Gemeinden sollen ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenen Erfordernisse auszurichten, wobei sie Sorge zu tragen haben, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird (RROP 2.1 01). Weiterhin sollen Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden (RROP 2.2 01 Satz 1). Die Angebote sollen frühzeitig interkommunal und regional abgestimmt werden. Die Einrichtungen und Angebote zur Daseinsvorsorge sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein (RROP 2.2 01 Satz 4 und 5).

Die Aussagen zum Einzelhandel wurden aus dem LROP 2017 in das RROP 2018 des LK Aurich übernommen. Folgende Ver- und Gebote werden für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert (Auszug; vgl. 2.3 02 Ziffern 03 bis 10 LROP):

Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)	1 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). 5 Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. 6 Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)	1 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

	2 Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. 3 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.
Abstimmungsgebot (2.3 07 Satz 1 LROP)	1 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).
Beeinträchtigungsverbot (2.3 08 LROP)	Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Der Edeka-Markt ist gemäß Einzelhandelskonzept im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde gelegen und als wichtiger Standort der Nahversorgung ausgewiesen. Die vorherrschenden Hauptwarengruppen der Edeka-Filialen erstrecken sich auf die planungsrechtlich als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente der „Nahrungs- und Genussmittel“ (kurz: Lebensmittel) sowie „Gesundheits- und Körperpflegemittel“ (kurz: Drogeriewaren) und darüber hinaus Aktionssortimente. Da durch die Erweiterung eine Verkaufsfläche von über 800 m² erreicht wird, ist das Vorhaben als großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Daher ist gutachterlich nachzuweisen, dass durch die Planung keine Beeinträchtigungen für die Einzelhandels- und Versorgungstrukturen in der Planumgebung hervorgerufen werden.

- **Verträglichkeitsstudie (*in Erstellung*)**

Die Konformität des Vorhabens mit den Anforderungen aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels wird im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie zur Edeka-Erweiterung2 im weiteren Verfahren untersucht und wird dann Bestandteil dieser Begründung. Da es sich nicht um eine Neuansiedelung eines Einzelhandelsbetriebes handelt, ist nicht von einer Gefährdung bestehender Strukturen auszugehen. Das Vorhaben ist sowohl mit den Belangen der Raumplanung, wie auch mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großheide (2019)3 vereinbar. Durch die Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur in Großheide angenommen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ werden auf Grundlage eines

2 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (*in Erstellung*): Verträglichkeitsanalyse zu den Erweiterungsabsichten der Edeka-Filiale in 26532 Großheide.

3 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.

Verträglichkeitsgutachtens[4] erstellt und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben.

4.1.2 Belange des Einzelhandels

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein bedeutsames Thema. Die Versorgung mit Lebensmitteln, Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen sowie deren Erreichbarkeit betrifft vor allem bevölkerungsschwache Bereiche. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde Großheide leicht zunehmende Bevölkerungszahlen. Die Wohnorterhebung im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens[5] zeigt, dass das Marktgebiet des lokalen Lebensmitteleinzelhandels auf Großheide selbst beschränkt ist und Kunden aus anderen Gemeinden eher außerorts einkaufen.

Gemäß dem Einzelhandelsgutachten liegt die aktuelle Verkaufsfläche des Edeka-Marktes unter den sonstigen Standortanforderungen des Edeka-Konzerns. Somit stellt die Erweiterung des Marktes in Großheide eine wichtige Sicherung der Angebotsstruktur dar. Das Einzelhandelskonzept kommt jedoch zu dem Schluss, dass die vorhandenen Nahversorger insgesamt eine stabile Nahversorgung gewährleisten. Bedarf für einen neuen oder großflächigen Supermarkt bzw. Lebensmittelmarkt besteht in Großheide nicht, vielmehr soll die Anpassung vorhandenen Anbieter im Vordergrund stehen.

Mit der Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes wird somit ein wichtiger Nahversorgungsbetrieb am Ort zukunftsfähig gehalten und für die Versorgung der Bevölkerung erhalten.

4.1.3 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1a Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen, jedoch ist die Gemeinde verpflichtet, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

4 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (*in Erstellung*): Verträglichkeitsanalyse zu den Erweiterungsabsichten der Edeka-Filiale in 26532 Großheide.

5 GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand Juni 2020): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Großheide - geänderte Fassung. Köln, 45 S.

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die vorhandenen Flächen werden planungsrechtlich weiterhin für die Nutzung als Einzelhandelsstandort gesichert. Zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich wird die Erweiterung des bestehenden Betriebes unterstützt. Im Außenbereich der Gemeinde werden somit an anderer Stelle keine Flächen in Anspruch genommenen. Die Flächen im Plangebiet sind bereits heute weitgehend versiegelt, mit der Erweiterung des Markts werden weitere Flächen im Plangebiet überbaut. Dies ist insbesondere erforderlich um den bestehenden Markt zu sichern und den betrieblich notwendigen Stellplatznachweis zu erbringen. Die Verluste von Natur und Landschaft werden vollumfänglich an anderer Stelle kompensiert.

4.1.4 Verkehrliche Belange

Erschließung

Für den Neubau des Lebensmittelmarktes wird der „Poppenweg“ im Kreuzungsbereich mit der südlich verlaufenden „Schloßstraße“ überplant. Die Verkehrserschließung des „Poppenwegs“ wird mittels einer Stichstraße nördlich des Marktes auf den „Bachstelzenweg“ aufrechterhalten. Die Erschließung und Anbindung des Plangebietes erfolgt somit aus südlicher und nördlicher Richtung an den vorgegebenen Ein- und Ausfahrtsbereichen sowie am Mitarbeiter-Parkplatz auf die Straße „Heidfeld“. Das Plangebiet ist über die „Schloßstraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die „Großheider Straße“ (K 204) und „Coldinner Straße“ (K 207) verbinden die kleineren Ortschaften in der Gegend miteinander. So können im Westen die B 72 (Verbindung Norden – Aurich/Emden) und die B 210 (Verbindung Emden – Wilhelmshaven) erreicht werden. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge können die Gebäude leicht erreichen.

Verkehrsaufkommen

Die „Schloßstraße“ im heutigen Zustand ist entsprechend ausgebaut, um die zu erwartenden Mehrverkehre durch die Anlieferung und den Kundenverkehr aufzunehmen. Der Kundenkreis dieses Nahversorgungsstandortes wird aus den umliegenden Ortschaften sowie dem Ort Großheide selbst erwartet, sodass von einer Umverteilung der bestehenden Verkehre ausgegangen werden kann. Auch sind Synergieeffekte durch die bestehenden Läden in der Umgebung zu erwarten, sodass die angesprochene Kundenzahl nicht in Gänze neu bzw. zusätzlicher Art sein werden. Für die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ohne wesentliche Sortimentserweiterung werden keine neuen Kundenströme erwartet. Demzufolge sind keine erhöhten Verkehrszahlen anzunehmen.

Stellplatznachweis

Der Edeka in Großheide wird am bestehenden Standort gesichert und erweitert. Gemäß den Vorgaben des § 47 NBauO i.V. mit dem Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 27/2016 sind durch den Edeka-Einkaufsmarkt als Verkaufsstätte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ein Einstellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche bereitzustellen. Mit über 120 Parkplätze im Geltungsbereich sind auch nach einer südlichen Markt-Erweiterung auf eine Verkaufsflächengröße von ca.

1.880 m² (Edeka + Bäcker) sowie damit einhergehendem Verlust von Stellplätzen ausreichend Parkflächen vorhanden.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „GS Großheide“ befindet sich südlich des Plangebiets am örtlichen Schulzentrum ebenso die westlich im „Thünerweg“ gelegene Haltestelle „Großheide Schulzentrum“, die der Busanbindung der Schulen dienen.

In ca. 450 m westlicher Entfernung befindet sich an der „Großheider Straße“ die fußläufig erreichbare Haltestelle „Großheide Schloßstraße“, die von den Linien 442 (nach Marienhafe), 445 (Hage – Norden) und 446 (Südarle – Norden) bedient wird.

4.1.5 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ werden eine schalltechnische Untersuchung[6] sowie eine Verkehrszählung[7] zugrunde gelegt, die derzeit erstellt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Zufahrtsbereich an der „Schloßstraße“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen entlang der „Schloßstraße“ in Großheide. Die zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionsbelastungen nach Neubau des Edeka-Marktes an der „Schloßstraße“ in Großheide werden in einem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan untersucht.

Die Ergebnisse der Verkehrszählung und schalltechnischen Untersuchungen sowie ggf. erforderlich werdende Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.1.6 Belange der Wasserwirtschaft

- **Oberflächenwasser**

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet.

Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wird daher im weiteren Verfahren ein Entwässerungskonzept[8] erstellt. Geprüft werden derzeit eine mögliche Sanierung und Aufweitung des bereits auf der östlich des Plangebietes gelegenen Fläche vorhandene Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage entsprechend dimensionierter Regenwasserkanäle im und um das Plangebiet, um eine schadlose Oberflächenentwässerung zu gewährleisten.

6 Lux Planung (*in Erstellung*): Lärmschutzgutachten zur Erweiterung eines Nahversorgungsmarktes (Edeka Großheide).
7 Lux Planung (*in Erstellung*): Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung eines Nahversorgungsmarktes (Edeka Großheide).
8 ARGO Ingenieurgemeinschaft GmbH (in Erstellung; Stand 05.05.2021): Konzept zur Oberflächenentwässerung, EDEKA Maltzahn, Großheide; Nachweis der Regenwasserrückhaltung. Norden, 2 S.

- **Brandschutz**

Die brandschutztechnischen Belange sind bei der Durchführung des Vorhabens in Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzmeister abzustimmen und zu beachten

4.1.7 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist weitestgehend erschlossen, evtl. Ergänzungen von Leitungen und deren Anschlüsse werden im Rahmen der Vorhabenplanung mit berücksichtigt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

- **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Aurich.

- **Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist teilweise an die örtliche Kanalisation angeschlossen.

Der Einbau gesonderter Fettabscheider sind aufgrund der angebotenen Warengruppen von Markt und Backshop nicht erforderlich.

4.1.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

- **Eingriffsregelung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im westlichen Bereich bereits versiegelten und bebauten Bereich sowie einen unversiegelten Grünlandbereich im östlichen Plangebiet. Durch das Plangebiet verläuft die Straße Poppenweg. Entlang der Straße verläuft ein vegetationsarmer Graben. Im südlichen Randbereich befinden sich 4 artenschutzrelevante Einzelbäume.

Das Plangebiet ist ca. 7.845 m² groß. Davon entfallen ca. 522 m² auf die bereits versiegelte Straße Poppenweg sowie ca. 3.843 m² auf die bereits bebaute Fläche des EDEKA Marktes. Es verbleiben ca. 3.480 m² Freifläche auf der durch den VHB Nr. 0740 eine Neuversiegelung vorbereitet wird. Dies ist als erheblicher Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu werten. Gemäß dem Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2013), ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für das Grünland (Wertstufe 3) sowie den Graben (Wertstufe 2):

Bestand:

Versiegelter EDEKA Markt inkl. Parkplatz	ca. 3.843 m²	ohne Wertigkeit
Straße Poppenweg	ca. 522 m²	ohne Wertigkeit
Artenarmes Extensivgrünland	ca. 3.277 m² (WS3)	9.831 WE
Vegetationsarmer Graben	ca. 203 m² (WS2)	406 WE
Summe		**10.237 WE**

Planung:

Versiegelter EDEKA Markt inkl. Parkplatz	ca. 3.843 m²	ohne Wertigkeit
Straße Poppenweg	ca. 522 m²	ohne Wertigkeit
Sondergebietsfläche GRZ 0,8	ca. 3.480 m²	
Davon 80% versiegelt	ca. 2.784 m² (WS0)	0 WE
Davon 20% Freifläche	ca. 696 m² (WS1)	696 WE
Summe		**696 WE**

Die Planung führt zu einem Kompensationsbedarf von ca. (10.237 – 696) 9.541 Werteinheiten. Die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

- **FFH-Verträglichkeit, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 530 m nördlich gelegene FFH Gebiet Teichfledermausgewässer im Raum Aurich (EU Kennzahl 2408-331). Das nächste EU Vogelschutzgebiet „Ewiges Meer“ (EU Kennzahl DE 2410-401) liegt ca. 4,8 km südöstlich[9]. Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Das nächste Naturschutzgebiet ist „Ewiges Meer und Umgebung“, ca. 5 km südöstlich des Plangebietes. Ca. 2,7 km südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Berumerfehner - Meerhusener Moor“. Das Plangebiet liegt in dem Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnungsgebiet „Hage“[10]. Die Vorgaben zur Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

Belange des Bodenschutzes:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.845 m². Im westlichen Bereich befinden sich versiegelte Fläche mit Parkplatz und Gebäuden. Im östlichen Planbereich befinden sich unversiegelte Fläche in Form von artenarmen Extensivgrünland.

Der Bodentyp stellt sich als Mittlerer Podsol Boden dar. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens, liegt nicht vor[11].

4.1.9 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im

9 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Natura 2000. Hannover. Zugriff Juni 2021.
10 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff Juni 2021.
11 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenkarte 1:50 000 / Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

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.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potentialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes mit Gebäuden, gepflasterten Stellflächen und Zufahrten sowie in geringem Umfang Freiflächen und einzelne Gehölzbestände sind ubiquitäre und siedlungstolerante Vogelarten (Gehölzbrüter) zu erwarten. Anzeichen von Gebäudebrütern konnten bei der Vor-Ort-Begehung nicht erfasst werden.

Auch alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Aufgrund der Bestandssituation können Quartierspotenziale für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 [1] BNatSchG Nr. 1 bis Nr. 3:

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

Für die potentiell vorkommenden Gehölzbrüter können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege in den Gehölzen entlang der Schloßstraße betroffen sind.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

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

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

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

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

4.1.10 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Edeka-Marktes an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort vor. Die Erweiterung ist auf der bereits zum Teil bestehenden Sondergebietsfläche geplant. Durch die beschriebenen Planungsziele wird der bestehende Lebensmittelmarkt an seinem Standort gesichert und Flächen an anderer Stelle im Außenbereich geschont. Das Plangebiet ist mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbunden. Aufgrund der geringen Distanz sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar.

Die Festsetzungen der vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Ein positiver Beitrag zu einer ausgeglichenen CO2-Bilanz wird durch die Steuerung der Versiegelung anhand der Grundflächenzahl erreicht. Weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung können im Rahmen der Objektplanung entwickelt und umgesetzt werden. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe oder einer energiesparenden Bauweise berücksichtigt werden. Diese Ansätze sowie die Umsetzung weiterer klimafreundlicher Maßnahmen, z.B. die Begrünung von Dächern oder das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Rohstoffen, obliegt der jeweiligen Bauumsetzung. Die Gemeinde Großheide sieht die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Großheide wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang

und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten.

Die Ergebnisse der Abwägungsprozesse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ setzt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für das Plangebiet fest. Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel II“ dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einem zugehörigen Bäckereibetrieb. Zulässig sind demnach:

- Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m²,
- Bäcker mit Verzehrbereich mit maximal 80 m²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Die Verkaufsflächen-Obergrenze wird entsprechend der Erweiterungsplanung für den Edeka-Markt vorhabenbezogen auf max. 1.800 m² festgesetzt, um den Anforderungen zum Fortbestehen am Standort gerecht zu werden. Außerdem sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung, Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen und Stellplätze zulässig.

Im Eingangsbereich wird weiterhin ein eigenständig betriebener Bäcker mit Café- und Sitzbereich mit maximal 80 m² Verkaufsfläche zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet gehört zu den gewachsenen städtebaulich integrierten Lagen und stellt einen wichtigen Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Großheide dar. Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Das ermöglicht bauliche Anpassungen des Markts an die aktuellen Ansprüche. Gemäß § 19 Abs.

4 Satz 3 und 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 überschritten werden, sodass die maximal versiegelte Grundstücksfläche 100 % betragen kann. Die Überschreitungsregelung der GRZ ermöglicht eine optimale Grundstücksausnutzung durch den Verbrauchermarkt und die Stellplatzanlagen. Es sind zudem maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Firsthöhe von 10 m entspricht der Höhenentwicklung des bestehenden Einkaufsmarktes auf dem Grundstück sowie der umliegenden Gebäude und wird festgesetzt, um eine einheitliche Bauhöhe im Gebiet zu erreichen und somit eine gebietstypische Eingliederung der Baukörper zu gewährleisten.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Schloßstraße), gemessen in der Mitte der Straße und in der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück, liegen. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird ab der Oberkante des Erdgeschossfußbodens gemessen. Der untere Bezugspunkt der im sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzten Gebäudehöhe ist die Erschließungsstraße „Schloßstraße“, gemessen in der Straßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.

Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO. Somit sind Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

5.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen an nachfrageorientiert gestaltete Einkaufsmöglichkeiten. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 NBauO sind einzuhalten.

Der Abstand der Baugrenzen wird nördlich mit 3 m und östlich mit 4 m festgesetzt. Zur westlichen Plangebietsgrenze wird ein Abstand von 12 m festgesetzt, um entlang des Grundstückes weitere Stellplätze sowie eine Zuwegung zur nördlich verlaufende Verbindungstraße („Planstraße“) zum „Poppenweg“ realisieren zu können. im Süden des Geltungsbereiches wird das Baufeld mit einem Abstand von 29 m vorgegeben, um den Neubau des Marktes sowie die baulichen Erweiterungen abzusichern.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen gemäß § 12 BauNVO sowie zwei Werbepylone zulässig. Ebenfalls zulässig sind die erforderlichen Anlagen für die Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück.

5.4 Zu- und Abfahrten

Die Haupterschließungsstraße des Gebietes erfolgt über eine Zufahrt von der südlich gelegenen „Schloßstraße“. Zur Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes sind hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Einfahrtsbereich mit 10 m sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der „Schloßstraße“ festgesetzt. Im Norden des Plangebietes sind entlang der

„Planstraße“ sowie des „Poppenwegs“ ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie je eine Zu- und Abfahrt am nördlichen Grundstücksrand sowie am Mitarbeiterparkplatz zur Straße „Heidfeld“ festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtbereiche zulässig.

5.5 Steuerung des Einzelhandels gem. § 9 (2a) BauGB

Die Gemeinde Großheide sieht durch ihre verabschiedete Sortimentsliste vor, dass auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsvorhaben ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden. Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht, dienen der Nahversorgung. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche (vorliegend rund 188 m²) dürfen auch sonstige zentrenrelevante und / oder nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Gemeinde Großheide (sog. Randsortimente) angeboten werden. Diese wird nicht Teil der in den Planunterlagen getroffenen Festsetzungen.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Ergebnisse der Verkehrszählung und schalltechnischen Untersuchungen sowie ggf. erforderlich werdende Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Gemeinde Großheide möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“.

Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.

Außenwände

Entsprechend den Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für die Entsprechend den Ausführungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für die Außenwände des Gebäudes Putzfassaden sowie Verblendungen mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zulässig. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rot bis

rotbraunen RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8004 und 8012 verwendet werden. Weiter dürfen auch Materialien aus Holz, Kupfer oder verzinktem Stahlblech verwendet werden. Hier gilt die vorgenannte Farbvorgabe nicht.

Untergeordnete Fassadenbereiche, Mauervorsprünge und Säulen dürfen auch in „Sichtbeton“ hergestellt werden.

Die Verwendung verglaster Fassadenflächen ist ebenfalls zulässig.

Es werden Vorgaben zur Dachneigung formuliert. Diese entsprechen den architektonischen Ausgestaltungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und greifen die moderne Ausrichtung des neuen Edeka-Marktes auf. Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die die Fassadengestaltung gegeben. Bei der Auswahl der Dacheindeckung und der Fassaden ist auf eine zurückhaltende Farbgebung zu achten, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Für die Ausgestaltung des Lebensmittelmarktes wird in diesem Siedlungsbereich die Beibehaltung grundsätzlicher Gestaltungsregeln begrüßt, hier im Speziellen die Formulierung der Fassadengestaltung als prägendstes Element der Gebäudestruktur. Zur Vermeidung inhomogener Bauten soll das Gebäude mit einer Fassade in ortstypischer Klinker-Optik errichtet werden. Aufgrund der für Edeka-Märkte typischen Glasfronten sind diese von der Vorschrift ausgenommen.

Werbeanlagen und -pylone

Werbeanlagen an Fassaden (an den straßenzugewandten Seiten von Gebäuden)

Flächenhafte Werbeanlagen wie Großwerbetafeln sowie horizontale Werbeanlagen wie Schriftzüge dürfen pro Gebäude in der Gesamtansicht der Werbefläche bzw. in der Summe einer aus mehreren Teilen bestehenden Werbefläche folgende Größen nicht überschreiten:

> *an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) eine Werbeansichtsfläche von bis zu 10 % der Fassadenansichtsfläche.*

Werbepylone und Fahnenmasten

Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind zwei Werbepylone mit einer Höhe von bis zu 8,0 m sowie 12 Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 12,0 m zulässig.

Bezugspunkt ist die nächstgelegene ausgebaute Erschließungsstraße („Schloßstraße“).

Mit der Steuerung durch örtliche Bauvorschriften sollen sich die Werbeanlagen optisch ansprechend präsentieren und möglichst unaufdringlich in das Ortsbild einfügen. Für die zulässig genehmigten Werbeanlagen besteht Bestandsschutz.

Betriebs- und Beleuchtungsweise

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit bewegten Bild- und Motivdarstellungen und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart oder Wirkung. Hierzu zählen Gegenlichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Wechselbildanlagen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umgebung des Edeka-Marktes werden Werbeanlagen mit bewegtem bzw. wechselndem Licht, unabhängig ihrer Größe, ausgeschlossen. Diese Vorgaben tragen zu einer Steigerung der Lebensqualität in der Nachbarschaft – insbesondere bei Dunkelheit –bei. Zudem werden die Risken durch mögliche Ablenkungen im Straßenverkehr minimiert. In Hinblick auf die naturschutzfachlichen Auswirkungen trägt das Verbot bewegter Werbebilder zu einer geringeren Beeinträchtigung der im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen Fauna und Flora durch Lichtverschmutzung bei.

Die Lichtemissionen werden durch örtliche Bauvorschriften zudem zur Minimierung negativer ökologischer Auswirkungen beschränkt und zielen auf den Schutz der in der Umgebung lebenden Fauna ab. Mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Vögeln, Insekten und anderen Arten durch Lichtemissionen werden durch örtliche Bauvorschriften zur Ausleuchtung des Gebietes vermieden.

5.8 Hinweise

Rechtskraft

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 0740 "Einzelhandel Schloßstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO werden die in den Altplänen geltenden Festsetzungen der vorliegenden Bebauungspläne Nr. 0704 „Schlossstr.“, rechtskräftig seit dem 31.10.1980 und des Bebauungsplanes Nr. 0728 „Heidfeld“, rechtsgültig seit dem 07.10.2005, außer Kraft gesetzt.

Altlasten

Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt. Nach Informationen der Unteren Abfallbehörde befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Altablagerungen. Sollten sich dennoch Hinweise auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugebiet ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich sofort zu informieren.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Gemäß der § 13 NDSchG bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Bei Baumaßnahmen ist ggf. eine archäologische Begleitung erforderlich. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange

Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Löschwasserversorgung

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2. Stunden durch die Gemeinde Großheide vorzuhalten.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Hage für die Trinkwassergewinnung. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz ist eine besondere Bedeutung beizumessen. Es sind nur Nutzungen und Handlungen zulässig, die mit den Schutzbestimmungen des Wasserschutzgebietes vereinbar sind.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gem. § 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke (z.B. RAL-Farben) liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Großheide während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

6. Ergänzende Angaben

6.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	**7.845 m²**
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO)	7.323 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	522 m²

6.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	
Ortsübliche Bekanntmachung - Aushang - Zeitung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0740 „Einzelhandel Schloßstraße“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 0740

NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Gemeinde Großheide, den

_____

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Großheide erstellt den Bebauungsplan Nr. 0740 um die Erweiterung eines EDEKA Marktes planungsrechtlich abzusichern.

Parallel zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0740 wird die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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)

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]

- Die Planung bezweckt die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des vorhandenen EDEKA Marktes. Maßnahmen zum Klimaschutz und eventuelle Durchgrünungsmaßnahmen werden im weitere Planverfahren ergänzt.

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]

- Die Maßnahmen zu allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (wie Lärmschutzgutachten- und Maßnahmen) werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

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]

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.

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]

- Das nächste Schutzgebiet der Natura 2000 Gebietskulisse ist das ca. 530 m nördlich gelegene FFH Gebiet Teichfledermausgewässer im Raum Aurich (EU Kennzahl 2408-331). Das nächste EU Vogelschutzgebiet „Ewiges Meer“ (EU Kennzahl DE 2410-401) liegt ca. 4,8 km südöstlich[1]. Auf Grund der Entfernung können von der vorliegenden Planung ausgehende Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)

- Die Erweiterung des Sondergebietes im westlichen Planbereich schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gebäude an, so dass der Verbrauch freier Landschaft und unversiegelter Fläche gering bleibt. Im östlichen Planbereich wird eine Freifläche überplant, was als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen ist.

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]

- Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1. die biologische Vielfalt,

1 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Natura 2000. Hannover. Zugriff Juni 2021.

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]

- Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich aus der überplanten Freifläche und den überplanten Einzelgehölzen. Die Ermittlung der daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen erfolgt im weiteren Planverfahren.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Das nächste Naturschutzgebiet ist „Ewiges Meer und Umgebung“, ca. 5 km südöstlich des Plangebietes. Ca. 2,7 km südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Berumerfehner - Meerhusener Moor“. Das Plangebiet liegt in dem Trinkwasserschutzgebiet und Trinkwassergewinnungsgebiet „Hage“[2].

Ziele des speziellen Artenschutzes

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

- Die Belange schädlicher Umwelteinwirkungen wie beispielsweise Lärmimmissionen werden im weiteren Planverfahren behandelt. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches zum nächstmöglichen Zeitpunkt in die Bauleitplanung integriert wird.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

- Durch die Planung wird eine Bebauung bisher unversiegelter Bereiche im östlichen Planbereich vorbereitet. Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten. Im westlichen Plangebiet wird eine vollständig versiegelte Fläche überplant. Eine komplett neue Versiegelung von Boden im Außenbereich wird durch die Neuplanung nicht begründet.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

2 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff Juni 2021.

Zweck dieses Gesetzes ist

den Wald a. wegen seinen 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]

- Es ist keine Waldfläche durch die Planung betroffen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]

- Die Belange der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Landschaftsplanung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[3]. 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 <u>besonders</u> 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 <u>streng</u> geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich*

3 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.

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)[4]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[5], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
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 Potential für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen ab-geleitet. Das Plangebiet ist im westlichen Bereich durch einen überbaute Fläche auf der sich der EDEKA Markt befindet, gekennzeichnet, die östliche Fläche stellt sich als extensives Grünland ohne höherwertige Biotopstrukturen dar.

4 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434
5 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Vögel:

In dem Geltungsbereich liegt generell ein geringes Potential für Brutvögel vor. An dem EDEKA Gebäude befinden sich keine erkennbaren für Gebäudebrüter relevanten Strukturen (Vorsprünge oder Risse im Mauerwerk). Die westliche Freifläche eignet sich aufgrund der geringen Größe und des umfassenden Störpotenzials zu allen Seiten nicht für Bodenbrüter. Lediglich die Großgehölze an der Schloßstraße bieten ein Potenzial für Gehölzbrüter. Aufgrund der minderwertigen Habitatausprägung in Verbindung mit der unmittelbaren Nähe zu den bebauten Siedlungsflächen sowie dem Verkehr der nahen Straße Schloßstraße und Poppenweg, wird lediglich das Vorkommen siedlungs- und störungstoleranter Arten erwartet.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Eine potenzielle Quartiersnutzung (Winterquartiere, Wochenstuben, Balzquartiere) wird jedoch innerhalb des Plangebietes weder in den Gehölzen noch am EDEKA Gebäude selbst gesehen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hirnreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Für die potentiell vorkommenden Gehölzbrüter können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege in den Gehölzen entlang der Schloßstraße betroffen sind.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

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

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

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

Soweit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass einzelne siedlungstolerante Vögel ihre Brutstätte verlieren, so kann vor dem Hintergrund des im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen vergleichbaren Habitatangebotes davon ausgegangen, dass die Bedeutung und ökologische Funktion im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der vorstehenden Maßgaben werden Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt. Es stehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanes dauerhaft entgegen.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels[6] erfasst.

derzeitiger Zustand

Code	Biotoptyp	Ausprägung
Wälder, Gebüsche und Kleingehölze		
HBE	Einzelbaum	Entlang der Schloßstrasse befinden sich 4 Ahornbäume.

6 Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

GE	Artenarmes Extensivgrünland	Östlich im Plangebiet befindet sich eine kleine Freifläche mit dominierendem Artenanteil von Strauß-, Honig- und Rispengras sowie Sauerampfer Beständen. Ebenfalls Vorkommen von mesophilem Grünland wie Scharfer Hahnenfuß, Wiesenschaumkraut und Wiesenfuchsschwanz jedoch in Zusammensetzung und Anzahl nicht ausreichend vorhanden. Teilweise Vorkommen von Löwenzahn, Spitzwegerich und Brennnessel.
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	Entlang der Straße Poppenweg verläuft an der Grenze zum Grünland ein kleiner wasserführender Graben.
Siedlungsbiotope und Verkehrsfälchen		
OVP / OGG	Parkplatz / Gewerbegebiet	Die westliche Fläche wird hauptsächlich durch einen Parkplatz sowie das EDEKA Gebäude mit geringem Scherrasen und Hausgartenanteil eingenommen.
OVS	Straße	Durch das Plangebiet verläuft die Strasse Poppenweg.

Abgeleitet vom Potenzial der vorliegenden Biotoptypen liegt keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand an Biotoptypen fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7.845 m². Im westlichen Bereich befinden sich versiegelte Fläche mit Parkplatz und Gebäuden. Im östlichen Planbereich befinden sich unversiegelte Fläche in Form von artenarmen Extensivgrünland.

Der Bodentyp stellt sich als Mittlerer Podsol Boden dar. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens, z.B. als Suchraum für schutzwürdige Böden oder auf Grund der Naturnähe des Bodens, liegt nicht vor[7].

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Rate der Grundwasserneubildung liegt bei 200-250 mm/a und hat somit eine mittlere Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben[8].

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Hage[9].

Oberflächengewässer sind in Form eines Grabens vorhanden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Klimaökologisch ist der betrachtete Bereich dem küstennahen Raum zuzuordnen. Charakteristisch sind ganzjährig gute Austauschbedingungen, mittlere Windgeschwindigkeiten von i.d.R. > 4 m/s, eine gedämpfte mittlere jährliche Temperaturamplitude, erhöhte Niederschlagstätigkeit, Land-/ Seewindzirkulation sowie eine nachrangige Bedeutung von kleinräumigen, thermisch bedingten Austauschprozessen. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 849 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8°C. Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt[10].

7 NIBIS® Kartenserver (2020): Bodenkunde (Bodenkarte 1:50 000 / Suchräume für schutzwürdige Böden). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
8 NIBIS® Kartenserver (2020): Hydrogeologie (Grundwasserneubildung / Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover
9 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie (Wasserschutzgebiete). Hannover. Zugriff Juni 2021.
10 NIBIS® Kartenserver (2020): Klima und Klimawandel (Klimaprojektionen). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

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 Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Niedersächsische Nordseeküste und Marschen. Das Landschaftsbild stellt sich innerhalb eines urbanisierten Raumes in der westlichen Hälfte als fast vollständig versiegelte Fläche, in der östlichen Hälfte als Grünlandfläche dar. Weitgehende Sichtbeziehungen bestehen durch die angrenzenden Wohnhäuser nicht. Das Plangebiet wird durch die Straße Poppenweg durchkreuzt, südlich angrenzend befindet sich die Straße Schloßstraße. Im nordöstlichen Randbereich außerhalb des Plangebietes liegt ein kleines von Gehölzen umrandetes Stillgewässer.

Das Landschaftsbild ist zum Teil stark anthropogen überlagert und charakteristisch für einen innerörtlichen Siedlungsbereich. Daher ist das Landschaftsbilderleben als gering einzustufen.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen um das Plangebiet herum. Die Schutzansprüche und Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgüter sind im Plangebiet die baulichen Anlagen (EDEKA Markt) sowie der Parkplatz zu nennen.

Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der Sachgüter auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

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.

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands 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). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Überplanung von Offenbodenbereichen, Überplanung eines Grabens, Überplanung von Einzelbäumen entlang der Schloßstraße. Das Planungsziel stellt sich als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

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 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit Umsetzung der Planung wird im östlichen Plangebiet die Versiegelung einer Freifläche mit einem Graben sowie entlang der Schloßstraße die Überplanung von Einzelbäumen vorbereitet.

Durch die Überplanung ist von einem direkten und dauerhaften Verlust von potenziellem Lebensraum für die Fauna und Flora auszugehen. Es kommt zu einem erheblichen Eingriff in das hier benannte Schutzgut.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Bodenversiegelungen vorbereitet. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu werten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Kleinklima der bereits zum Teil versiegelten Planfläche wird durch die Neuplanung nicht in erheblichem Maße beeinflusst. Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist aufgrund der bestehenden Vorbelastung bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden EDEKA Marktes inklusive Parkplätzen im westlichen Planbereich und der Straße Poppenweg vorgeprägt. Die für die Erweiterung vorgesehen Freifläche liegt inmitten eines urban geprägten Raumes mit angrenzenden Siedlungsstrukturen in allen Randbereichen. Eine Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist nicht gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft durch die Markterweiterung ist nicht zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate

Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die innergebietlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des bestehenden Betriebes mit Nebenanlagen, Stellplätzen etc. einschließlich der bereits bestehenden Erschließung, ist zu dem Standort keine Alternative gegeben. Zu der internen Erschließung und der verkehrlichen Anbindung sind auch die bestehenden Strukturen maßgeblich (Gebäudeanordnung, Parkplatz), so dass für die Erweiterung keine andere Fläche zur Verfügung steht. Diese Fläche ist auch unter dem Vermeidungsaspekt insofern günstig, als dass für die Erweiterung überwiegend bereits versiegelte Flächen verwendet werden.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

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 (geändert nach Kaule) (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

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht[11].

11 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

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).

Details zu den Überwachungsmaßnahmen unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

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.

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.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Erweiterung eines bestehenden EDEKA Marktes auf einer zur Hälfte bereits versiegelten Fläche.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung sieht die Erweiterung eines EDEKA Marktes vor. Dafür wird eine Freifläche im östlichen Planbereich überplant in der sich ebenfalls ein Graben befindet. Durch die Überplanung kommt es zu einer Neuversiegelung von Boden und einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen 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 Beeinträchtigungen 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. Mit dem Handelsbetrieb sind keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter 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:	Mit dem Vorhaben werden aufgrund er Vorbelastung keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen

die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
xx	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. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	xx	x	o	o	o	o	o	o	xx	xx	o	xx	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Dadurch potentieller Lebensraumverlust für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	xx	o	o	o	o	x	x	x	xx	xx	o	xx	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Fläche	xx	o	o	o	o	xx	xx	xx	xx	o	o	xx	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Boden	xx	o	o	o	o	xx	xx	xx	xx	xx	o	xx	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Die Belange der Entwässerung werden im weiteren Planverfahren geprüft.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades der Fläche und der umliegenden Umgebung werden trotz zunehmenden Versiegelungsgrades keine erheblich negativen Auswirkungen auf Klima und Luft erwartet.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	s.o.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Planung werden aufgrund des bestehenden Handelsbetriebes und aufgrund der Siedlungsstrukturen um die Planfläche herum keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes begründet.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von naturschutzfachlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Wird im weiteren Planverfahren geprüft
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Bezüglich eventueller Bodenfunde werden die Bestimmungen der Unteren Denkmalschutzbehörde beachtet.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Beeinträchtigung auf anderweitige Sachgüter ist nicht ersichtlich.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschrei-**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
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.
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 das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.