Stadt Brake (Unterweser)

Landkreis Wesermarsch

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73

„Am Stadion/südlich der Weserstraße“

Vorhabenträger:

Jörg Fasting
Am Weserdeich 63
26919 Brake

Drucksache Nr.

Januar 2019

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 1

1. Einleitung 1
1.1 Anlass der Planung 1
1.2 Rechtsgrundlagen 1
1.3 Geltungsbereich der Planung 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 2
1.5 Planungsrahmenbedingungen 2
1.5.1 Landesraumordnung 2
1.5.2 Regionale Raumordnung 3

2. Ziele und Zwecke der Planung 5
2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel 7

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung 8
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 8
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 8
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 15
3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 17
3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 19
3.1.5 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB 23
3.1.6 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB 25
3.2 Relevante Abwägungsbelange 25
3.2.1 Raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens und Auswirkungen auf die Stadtstruktur 25
3.2.2 Belange des Immissionsschutzes 32
3.2.2.2 An- und Abfahrtsverkehr 33
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft 34
3.2.4 Belange des Verkehrs 34
3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Gewässer, Löschwasserversorgung 38
3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung 39
3.2.7 Belange des Denkmalschutzes 40
3.2.8 Belange des Baugrundes 40

4. Inhalte des Bebauungsplanes 40
4.1 Art der baulichen Nutzung 40
4.2 Maß der baulichen Nutzung 41
4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz 41

4.4 Verkehrliche Festsetzungen ... 42

5. Ergänzende Angaben ... 42

5.1 Städtebauliche Daten ... 42

5.2 Daten zum Verfahrensablauf ... 42

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT ... 43

1 Einleitung ... 43

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans ... 43

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan ... 43

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 50

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands ... 51

2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften ... 51

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft ... 55

2.1.3 Landschaft und Erholungswert ... 56

2.1.4 Mensch ... 57

2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 58

2.1.6 Wechselwirkungen ... 58

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ... 58

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 58

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften ... 59

2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft ... 59

2.3.3 Landschaft und Erholungswert ... 60

2.3.4 Mensch ... 61

2.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 62

2.3.6 Auswirkungen auf Wechselwirkungen ... 62

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ... 62

2.5 Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen ... 63

2.6 Ausgleichsmaßnahmen ... 65

2.7 Planungsalternativen ... 67

3. Zusätzliche Angaben ... 67

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten ... 67

3.2 Maßnahmen zur Überwachung ... 68

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 68

Anhang ... 71

Vorhabenbeschreibung des Vorhabenträgers

Grundriss und Ansichten des Lebensmitteldiscounters

Ansicht der Tankstelle

Schnitte Lebensmitteldiscounter

Bestandsplan Biotoptypen

Flächenagentur Landkreis Wesermarsch: Ausgleichsfläche im Kompensationsflächenpool Reitlander Herrenweg (Übersicht, Detailplan, Biotoptypenkartierung)

Anlagen:

- CIMA Beratung + Management: Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Brake (Unterweser), Lübeck, 26.07.2018
- CIMA Beratung + Management: Einzelhandeskonzept für die Stadt Brake (Unterweser) – Teilfortschreibung, Lübeck, 03.07.2018
- Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose für den geplanten Betrieb eines Discountmarktes und einer Tankstelle in 26919 Brake, Bremerhaven, 11.08.2016
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung einer Aral-Tankstelle sowie eines Lidl-Discountermarktes an die Weserstraße in der Stadt Brake, Hannover, März 2015
- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrstechnische Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung „zur geplanten Ansiedlung einer Aral-Tankstelle sowie eines Lidl-Discountermarktes an die Weserstraße in der Stadt Brake", Hannover, 07.04.2016
- Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG: Entwässerungskonzept Oberflächenentwässerung Bauvorhaben „Braker Tor", Westerstede, August 2016

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

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Ein Investor beabsichtigt, in Abstimmung mit der Stadt Brake, auf den Flächen südlich der Weserstraße und östlich der Bundesstraße B 212 einen großflächigen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.485 qm Verkaufsfläche und eine Tankstelle zu errichten. Bezüglich des Lebensmitteldiscounters handelt es sich um eine Standortverlagerung. Der bestehende Standort des Lebensmitteldiscounters liegt ca. 800 Meter nordöstlich des Plangebietes an der Weserstraße. Er entspricht mit ca. 800 qm Verkaufsfläche nicht mehr den heute marktüblichen Anforderungen. Ein Erweiterungspotenzial am bestehenden Standort besteht nicht. Die Stadt Brake stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 auf, um die Ansiedlungsabsichten planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Brake sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt südlich der Weserstraße, östlich der Bundesstraße B 212 und westlich der Straße „Am Stadion", am westlichen Siedlungsrand der Stadt Brake und umfasst im Wesentlichen das Flurstück 58/37. Der Geltungsbereich wird im Osten durch das Flurstück 58/10 begrenzt. Die südöstliche Grenze wird durch einen Graben begrenzt, wobei die Böschungsflächen des Grabens zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Am westlichen Rand wird ein schmaler Streifen des im Plangebiet gelegenen Flurstücks 58/37 vom Geltungsbereich ausgespart. Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Teil der Weserstraße in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dieser Bereich liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets ergeben sich aus der Planzeichnung bzw. aus dem Übersichtsplan.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als Grünland genutzt. Am südlichen Rand ist ein Graben vorhanden. Weitere Gräben grenzen parallel zur B 212 und zur Weserstraße an den Geltungsbereich an. Parallel zur Weserstraße befinden sich straßenbegleitend Bäume. Südöstlich an den Standort grenzt ein Hotel an. Weiter südöstlich liegt das Stadion, östlich befindet sich eine ehemalige Tennishalle, die derzeit als Lagerhalle genutzt wird. Südlich schließt eine mit dichten Gehölzen bestandene Grünfläche an. Nördlich des Standortes liegen Gewerbebetriebe und ein Autohaus. In westlicher Richtung schließt freie Landschaft an.

Westlich des Plangebietes liegt die Bundesstraße B 212. Die B 212 führt in südlicher Richtung zur Gemeinde Elsfleth und in nördlicher Richtung nach Rodenkirchen. Nördlich des Plangebietes liegt die Weserstraße, die direkt westlich des Plangebietes in die Bundesstraße B 212 mündet. Über die Weserstraße werden die Gewerbegebiete am nördlichen Rand der Stadt Brake erreicht. Über die östlich des Plangebietes gelegene Straße „Am Stadion" werden u.a. das Stadion und die BBS erreicht.

Die Bundesstraße 211 wird zukünftig westlich von Mittelort bis zur B 212 in Brake verlegt und auf neuer Trasse geführt. Die neue B 211 wird direkt nordwestlich des Plangebietes am Kreuzungspunkt Weserstraße in die B 212 münden.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Landesraumordnung

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 werden folgende Ziele formuliert (Auszug):

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

<u>Kongruenzgebot</u>

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

<u>Konzentrationsgebot</u>

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

Integrationsgebot

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

[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. (2.3 05 LROP 3)

Abstimmungsgebot

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

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 08)

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

1.5.2 Regionale Raumordnung

Für die Flächen des Ansiedlungsvorhabens werden im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003 keine Darstellungen getroffen.

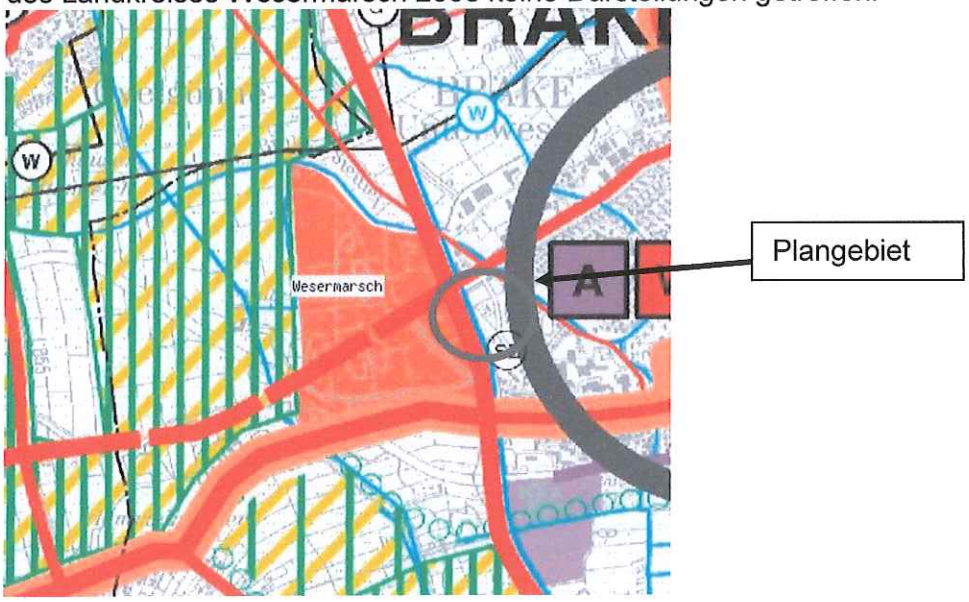

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003

Flächennutzungsplan

Für die Flächen des Ansiedlungsvorhabens liegt die 11. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Am Stadion" vor. Die 11. Änderung ist bereits seit Ende der 90-er Jahre rechtswirksam. Die 11. Änderung stellt für die Flächen des Ansiedlungsvorhabens ein Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandelsstandorte mit Sortimentseinschränkungen dar. Südlich an das Sonstige Sondergebiet grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" an.

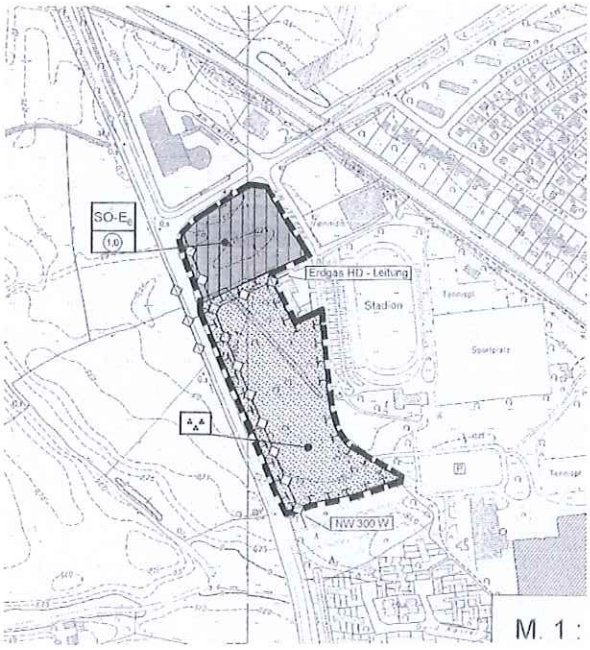

Abb.: 11. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Am Stadion" der Stadt Brake

Für das Sonstige Sondergebiet wird in der 11. Änderung folgende textliche Darstellung getroffen:

In dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort mit Sortimentseinschränkungen" sind Verbrauchermärkte und Märkte der Textilbranchen unzulässig. Aus Raumordnungssicht unbedenkliche Sortimente und Größenordnung dieser Branchen können im nachfolgenden Bebauungsplan zugelassen werden.

Parallel zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 führte die Stadt Brake die 29. Flächennutzungsplanänderung durch. Bei der 29. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine Änderung der textlichen Darstellungen. Im Rahmen der 29. Änderung werden ein Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle in den textlichen Darstellungen für zulässig erklärt. Die 29. Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich durch den Landkreis Wesermarsch genehmigt.

Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen, Planfeststellungen

Rechtskräftige Bebauungspläne oder Satzungen sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Für den Ausbau der Kreuzung B 211/ B 212 liegt eine Planfeststellung vor.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ein Investor beabsichtigt, in Abstimmung mit der Stadt Brake, auf den Flächen südlich der Weserstraße und östlich der Bundesstraße B 212 einen großflächigen Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.485 qm Verkaufsfläche und eine Tankstelle mit Shop und Waschhalle zu errichten. Dabei soll die Tankstelle im nordöstlichen Bereich und der Lebensmitteldiscounter im südöstlichen Bereich angesiedelt werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen den Gebäuden westlich vorgelagert werden. Die Erschließung des Plangebietes soll für Fahrzeuge, die aus westlicher Richtung kommen, durch eine ausschließlich als Zufahrt mit Entschleunigungsstreifen errichtete Einfahrt von der Weserstraße aus erfolgen. Eine zweite Zufahrt und die Abfahrt sollen über die Straße Am Stadion vorgesehen werden.

Bezüglich des Lebensmitteldiscounters (Lidl) handelt es sich um eine Standortverlagerung. Der bestehende Standort des Lebensmitteldiscounters liegt ca. 800 Meter nordöstlich des Plangebietes an der Weserstraße und soll mit der Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters im Plangebiet aufgegeben werden. Die Aufgabe des alten Standortes wird vertraglich abgesichert. Lidl verpflichtet sich, ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Lidl-Marktes im Plangebiet den Lidl-Markt am Altstandort selbst nicht mehr für Kunden zu betreiben. Das Grundstück des Altstandorts liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Änderung. Nach den textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimenten des periodischen Bedarfs nicht zulässig. Für genehmigte Einzelhandelsbetriebe, die danach unzulässig werden, ist festgesetzt worden, dass Erweiterungen bis zu einer Größe von 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig sind. Zentrenrelevante Sortimente bzw. Sortimente des periodischen Bedarfs sind solche, die in den textlichen Festsetzungen im Einzelnen genannt sind. Lidl verpflichtet sich, einen Bauantrag für eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Änderung (rechtskräftig vorliegend für den Altstandort) zulässige Nutzung an dem Altstandort bei der Stadt einzureichen und darauf hinzuwirken, dass die genehmigte Nutzung durch Dritte alsbald aufgenommen wird. Bis zur Aufnahme der neuen Nutzung im Sinne des Satzes 1 am Altstandort verpflichtet sich Lidl, zu gewährleisten, dass die Baugenehmigungen vom 27.05.1999 und 17.05.2006 für den Altstandort für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimenten des periodischen Bedarfs nicht mehr ausgenutzt werden, weder von Lidl selbst noch von Dritten. Mit Erteilung der Baugenehmigung für die Nutzung am Altstandort und Aufnahme der genehmigten Nutzung am Planstandort verzichtet Lidl dauerhaft auf die Ausnutzung der Baugenehmigungen vom 27.05.1999 und 17.05.2006.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter entspricht mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm Verkaufsfläche nicht mehr den heutigen Marktansprüchen. Am Standort selbst sind keine entsprechenden Flächen für eine zeitgemäße Erweiterung vorhanden. Der geplante Lebensmitteldiscounter soll eine Verkaufsfläche von maximal 1.485 qm bei einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.300 qm aufweisen. Das Vorhaben fällt damit in den Bereich der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO. Die Neupositionierung des Lebensmitteldiscounters soll der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen dienen. Er soll über eine breite Produktpalette eines Nahversorgers mit Frischwaren wie Obst und Gemüse, sowie Backwaren, abgepackte Frischfleischprodukte und Tiefkühlware verfügen. Drogerieartikel und Getränke sollen die Produktpalette ergänzen. Der Anteil von wechselnden Non-Food-Artikeln soll bei etwa 10 Prozent liegen. Es sollen insgesamt 23 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt werden, was 5 Neueinstellungen umfasst.

Der moderne Baukörper mit neuer Architektur und mit einem zukunftsfähigen Energiekonzept ist als Referenzprojekt angelegt. Der wichtigste Aspekt des neuen Filialkonzeptes ist die nachhaltige Immobilienbewirtschaftung. Diese beinhaltet:

- 100 Prozent weniger Heizenergie
- 30 Prozent weniger CO2-Ausstoß und
- 10 Prozent weniger Stromverbrauch
- DGNB-Zertifikat in Silber

Mit der Energieeffizienz wird auf eine moderne Warenpräsentation gesetzt, die bisher vorhandene Barrieren abbaut, und auf optimierte Logistikabläufe setzt. Mit der vergrößerten Verkaufsfläche ist ausdrücklich keine Ausweitung des Sortimentes verbunden. Die größere Verkaufsfläche wird für

- eine bessere Präsentation der Waren
- angenehmeres Einkaufen durch geringere Regalhöhen
- rollstuhlgerechte Dimensionierung der Verkehrsflächen (größere Gangbreiten)
- behindertengerechtes Kunden-WC
- erhöhter Platzbedarf durch Optimierung von Pfandrücknahmestationen
- Veränderung im Ladenbau (Unterbrechung in der Regalierung, aufgelockertes Ladenbild)
- Optimierung interner Logistikabläufe (u.a. temperaturgeführte Lagermöglichkeiten)

benötigt. Ziel der Warenpräsentation ist es zugleich, Barrieren für Senioren oder Menschen mit Beeinträchtigungen abzubauen.

Das Gebäude soll eine Fassade aus Verblendmauerwerk erhalten. Es soll ein Pultdach errichtet werden. Zudem soll das Gebäude eine Photovoltaikanlage mit der Möglichkeit der Eigenbedarfsversorgung erhalten.

Die Tankstelle soll sich an den Kundenbedürfnissen ausrichten. Ein Tankstellenshop und eine PKW Waschanlage sollen das Angebot abrunden. Durch den Wegfall zweier Tankstellen in Brake, so wie den Neubau des Knotenpunktes B211/B212 trägt die neue Tankstelle erheblich zur Versorgungssicherheit bei. Durch die Möglichkeit, die Tankstelle als einzige in Brake im Fall eines Stromausfalls mittels eines Notstromaggregates zu betreiben, wird ein wichtiger Beitrag für den Krisenfall geleistet.

Die Stadt Brake hat eine grundsätzliche Eignung des Plangebietes für einen (großflächigen) Lebensmitteldiscounter erkannt. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens ist gutachterlich untersucht worden. Die Ergebnisse werden in diese Begründung eingearbeitet. Die Eignung des Standortes für Einzelhandelseinrichtungen ergibt sich insbesondere durch die verkehrsgünstige und die stadtnahe Lage des Standortes. Die Erreichbarkeit des Standortes von den nahen gelegenen Wohngebieten der Stadt Brake ist über die Weserstraße und die Bundesstraße B 212 heute bereits gut und wird sich zukünftig mit dem Bau der B 211 weiter verbessern. Auch die verkehrliche Anbindung des Planvorhabens wurde gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden in diese Begründung eingearbeitet.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhabenplanung wird der nordöstliche Teil des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Tankstelle" und der übrige Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans als Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter" festgesetzt. Die geplante Rechtsabbiegespur an der Weserstraße liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Für das Plangebiet liegt bereits die 11. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Am Stadion" vor. In der 11. Flächennutzungsplanänderung wird für die Flächen südlich der Weser Straße und östlich der B 212 ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandelsstandorte mit Sortimentseinschränkungen" nach § 11 BauNVO dargestellt. Für das Sonstige Sondergebiet werden textliche Darstellungen getroffen. In den textlichen Darstellungen werden u.a. Verbrauchermärkte von der Zulässigkeit ausgenommen, Tankstellen werden nicht explizit für zulässig erklärt. Die Stadt Brake führte parallel zu diesem Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen der 29. Änderung werden ein Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle in den textlichen Darstellungen für zulässig erklärt. Die 29. Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich durch den Landkreis Wesermarsch genehmigt.

Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO sind gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere in den Sondergebieten zulässige Nutzungen setzen die Änderung oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

2.1 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

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

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

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

Am jetzigen Discounterstandort gibt es keine Möglichkeit für eine Erweiterung und innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen sind zur Zeit keine geeigneten Flächen vorhanden. Inso-

fern ist es aus Sicht der Stadt Brake gerechtfertigt, den Belang der Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Ein Verzicht auf die Inanspruchnahme der Grünlandfläche würde im Ergebnis einen Verzicht auf eine Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters bedeuten.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Wesermarsch hat eine zusammenfassende Darstellung des Vorhabens in der Vorhabenbeschreibung angeregt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sei auf das Erfordernis einer Lärmschutzwand einzugehen. Diese sei mit Angabe ihrer Lage, (Gesamt-) Höhe und Länge darzustellen und zu beschreiben. Angeregt wurde die Anzahl der zul. Vollgeschosse auf I zu begrenzen und eine zeichnerische Festsetzung der Lärmschutzwand.

Den Anregungen wurde zur Entwurfsfassung nachgekommen.

- Der Landkreis Wesermarsch hat örtliche Bauvorschriften z.B. zur Fassadengestaltung und Dachgestaltung angeregt.

Für die zusätzliche Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung, zur Dachgestaltung und zur Eigenbedarfsversorgung wird kein Bedarf gesehen. Details werden im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

- Der Landkreis Wesermarsch hat angeregt, für die Wasserflächen textliche Festsetzungen zum Erhalt zu treffen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Wasserflächen (Gräben) sind zu erhalten. Mit der Festsetzung von Wasserflächen ist dies eindeutig. Eine zusätzliche Regelung in den textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

- Der Landkreis Wesermarsch hat Hinweise zur Löschwasserversorgung vorgebracht.

Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat angeregt, anstatt organisatorischer Lärmminderungsmaßnahmen weitere technische Lärmmaßnahmen durchzuführen.

Die vorgeschlagene Lärmminderungsmaßnahme ist durch den Vorhabenträger geprüft worden. Gegen den Ausschluss von Anlieferungen per Lkw am Lidl-Markt in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr bestehen keine Bedenken.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg hat angemerkt, dass die Planung nicht die allgemeine Unfallproblematik mit dem querenden Rad- und Fußgängerverkehr insbesondere bei gegenläufiger Benutzung der Nebenanlage berücksichtige. Im Zuge der Sitzung der Unfallkommission wurde diskutiert, die Radfahrer aus Richtung B 212 kommend 360° durch den KVP fahren zu lassen, um die Gegenläufigkeit zu unterbinden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde gutachterlich untersucht. Für den Knotenpunkt Weserstraße/ Am Stadion/ Am Sieltief (Knoten 2) wurde ergänzend die Leistungsfähigkeit als Kreisverkehrsplatz geprüft. Die Gutachter haben in ihrem Gutachten 2015 (Kreuzung) festgestellt, dass der Knoten für Linkseinbieger im Jahr 2020/ 25 unter Berücksichtigung der Planung aus den Nebenströmen (Am Sieltief und Am Stadion) eine Verkehrsqualität im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe E) aufweisen wird. Eine separate Zufahrt von der Weserstraße aus Richtung Westen zur Tankstelle ist möglich. Der Knotenpunkt K 2 wäre entlastet. In ihrem Gutachten 2016 zum Kreisel haben die Gutachter am Knoten 2 zuerst einen Mini-Kreisverkehrsplatz (Außendurchmesser 13 – 22 m) geprüft. Dabei ergab sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Weiterhin wurde die Leistungsfähigkeit als kleiner Kreisverkehrsplatz (Außendurchmesser ab 26m) geprüft. Es ergab sich eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A. Insgesamt haben die Gutachter den kleinen Kreisverkehrsplatz favorisiert. Ein kleiner Kreisverkehrsplatz sei eine sichere Knotenpunktform, verfüge über eine sehr gute Leistungsfähigkeit, kann auch deutliche Abweichungen von der Prognose leicht verkraften, bietet in allen Knotenarmen gute Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, reduziert die Geschwindigkeiten und signalisiert auch optisch die Einfahrt in den Innenstadtbereich. Allerdings ist die Verteilung der Ströme nicht optimal. Die Nebenströme sind nur mit 12,3% belastet, sollten aber bei Kreisverkehrsplätzen mind. 15% betragen. Aufgrund der anderen Vorteile sehen die Gutachter dies aber nicht als Ausschlusskriterium. Insgesamt ist ein kleiner Kreisverkehrsplatz aus verkehrsplanerischer Sicht die beste Lösung zur Gestaltung des Knotens. Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Grundsätzliche verkehrliche Konflikte werden nicht erwartet. Insgesamt wurde mit den gutachterlichen Aussagen der Nachweis erbracht, dass eine aus verkehrsplanerischer Sicht gute Erschließung des Plangebietes möglich ist. Im Bebauungsplan wird jedoch keine der aufgezeigten Lösungen planungsrechtlich abgesichert. Der Kreuzungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg hat angemerkt, dass die Zufahrt zum Gelände u.a. von der Weserstraße erfolge. Aufgrund der Nähe zum Knoten B 212 sei ein Linksabbiegerfahrstreifen vorzusehen. Die Zufahrt zum Gelände sollte aus Richtung stadteinwärts kommend für Linksabbieger untersagt werden, da das ansonsten

zu Lasten des Verkehrsflusses gehen würde und die Gefahr von Auffahrunfällen erhöht wird. Hier sei eine Zufahrt von der Straße Am Stadion möglich. Die Aufstellung der für den Schwerlastverkehr vorgesehenen Zapfanlagen (sog. Lkw-Diesel) sollte so erfolgen, dass durch wartende Lkw keine Verkehrsbehinderungen entstehen.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Weserstraße (nur Zufahrt) und die Straße am Stadion (Zu- und Abfahrt) erfolgen. Die geplanten Zu- und Abfahrten werden im Planteil als Einfahrtsbereiche ausgewiesen. Für die geplante Zufahrt von der Weserstraße ist eine separate Rechtsabbiegespur geplant. Die dazu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Rechtsabbiegespur ist mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Das Straßenbauamt hat dem zugestimmt.

- Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen hat angeregt, Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung zu ergänzen.

Der Anregung wurde nachgekommen.

- Deutsche Telekom Technik GmbH hat Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen im Plangebiet hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene vorgebracht.

Die Leitungen waren bereits im Bebauungsplan eingetragen.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass Leitungen der EWE Netz von der Planung betroffen seien.

Die EWE Netz GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

- Die Braker Sielacht hat angeregt, die Entwässerungsanlage gegen eventuellen Rückstau abzusichern. Bei dem geplanten Stauraumgraben handele es sich um ein bereits bestehendes Gewässer, welches zur Rückhaltung des auf der Gewerbefläche anfallenden Niederschlagswassers ausgebaut werden soll. Hierzu werde das Gewässer mit einer Verwallung umgeben. Durch diese Verwallung werde der zukünftige Rückhaltegraben von den anliegenden Flächen als Entwässerungsmöglichkeit abgeschnitten. In einem Oberflächenentwässerungskonzeptes sei nachzuweisen, dass die Entwässerung der Flächen, die sich derzeit in dem Einzugsbereich des geplanten Rückhaltegrabens befinden, auch nach Wegfall dieser Entwässerungsmöglichkeit weiterhin schadlos sichergestellt ist.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Es wird der Einbau einer Rückstauklappe oder eines Tideflex-Systems (oder vergleichbar) empfohlen. Die Empfehlung wird entsprechend umgesetzt. Der Entwässerungsplaner hat dazu folgendes ausgeführt: Nach den Ergebnissen der hydraulischen Nachweise könnte die Verwallung entfallen. Sie war vorgesehen, um auch im Falle von Katastophenereignissen eine Überflutung der Nachbarflächen zu vermeiden. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse umgekehrt eine Vernässung der Flächen

zu besorgen sein, so könnte der Bau einer Verwallung zunächst solange zurückgestellt werden, bis die Flächen (in der Zukunft) baulich genutzt werden. Im Falle einer baulichen Nutzung der Flächen sollten diese aufgehöht und die Verwallung gebaut werden.

- Die IHK hat Hinweise zur Verträglichkeitsuntersuchung vorgebracht. Die geplante Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters weiche von der im Verträglichkeitsgutachten untersuchten Dimension erheblich ab. Zur Verkaufsfläche seien der Flur, die Backvorbereitung sowie der Kassenraum und das Kunden WC und der Tankstellenshop zuzurechnen. Die zusätzliche Verkaufsfläche belaufe sich auf rund 800 m² und damit auf das Doppelte der aktuellen Dimension.

Die Einzelhandelsgutachter haben dazu folgendes vorgebracht: Vom Einwender wird fälschlicherweise der Kassenraum mit einberechnet. Hierbei handelt es sich nicht um die Zone, in der die Kassen stehen und somit der Bezahlvorgang abgewickelt wird. Diese Kassenzone ist bereits in der Angabe zur Verkaufsfläche berücksichtigt. Der Kassenraum hingegen ist ein dem Kunden nicht zugänglicher Bereich, den nur die Mitarbeiter für organisatorische Tätigkeiten betreten können. Auch die Backvorbereitung muss nicht zur Verkaufsfläche hinzugezählt werden. Auch das Kunden WC ist nach Auffassung der Gutachter nicht zur Verkaufsfläche zu rechnen. Somit beträgt die Verkaufsfläche des Marktes 1.481,3 qm. Dies entspreche mit einem Unterschied von lediglich 1,3 qm der im Gutachten überprüften Verkaufsfläche.

Richtig ist, dass der Tankstellenshop berücksichtigt werden muss. Die Ausführungen und Berechnungen der CIMA wurden aktualisiert.

- Die IHK hat angemerkt, dass sich die zugrunde gelegte Flächenproduktivität des Marktes mit 4.191 € / m² zu niedrig angesetzt sei. Das EHI Retail Institute veröffentlichte für das Jahr 2015 Flächenproduktivitäten für den Discounter LIDL in Deutschland in Höhe von 6.280 € / m² (Nettoumsatz in € / m² und Jahr).

Die Einzelhandelsgutachter haben dazu folgendes vorgebracht: Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind. Die von der IHK angegebene Flächenproduktivität berücksichtigt dabei nicht das bestehende Nord-Süd Gefälle im deutschen Lebensmitteldiscountmarkt. Für den direkten Konkurrenten Aldi kann aufgrund der Unternehmensstruktur ein Vergleich gezogen werden. Während bei Aldi Süd der Umsatz bei rd. 9.800 €/qm brutto liegt, kommt Aldi Nord nur auf einen Umsatz von rd. 6.340 €/qm brutto. Somit wird im Norden nur rd. 65 % des Umsatzes der Südfilialen gemacht. Der gedachte gesamtdeutsche Durchschnitt würde bei ca. 8.070 €/qm liegen. Auch für Lidl kann eine solche regionale Differenzierung angenommen werden. Der Bruttoumsatz pro Quadratmeter bei Lidl liegt Deutschlandweit bei rd. 6.900 €/qm. Ein gleichstarkes Gefälle wie beim Konkurrenten Aldi zugrunde gelegt bedeutet dies für den Norden ca. 5.420 € /qm brutto. Weiterhin ist für diese Werte anzumerken, dass sie sich auf deutlich kleinere Märkte bezie-

hen. Für Lidl wird z.B. eine durchschnittliche Marktgröße von rd. 855 qm angegeben. Dies bedeutet selbst bei Zugrundelegung des gesamtdeutschen Durchschnitts einen Umsatz pro Filiale von rd. 5,9 Mio. € brutto. Der von der CIMA zugrunde gelegte Mehrumsatz i.H.v. 2,85 Mio. € entspricht somit fast einer Umsatzsteigerung von rd. 48 %. Nach Einschätzung der cima ist dies durchaus eine Betrachtung im Sinne des worst-case-Ansatzes, zumal die Flächenproduktivität mit steigender Fläche sinkt.

- Die IHK hat angeregt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt zu betrachten. Die Gutachter hätten lediglich die Effekte der Verkaufsflächenerweiterung von 680 m² betrachtet. Die IHK hat ausgeführt, dass die CIMA 2016 hinsichtlich des Integrationsgebotes zu dem Schluss kommt, dass für das Vorhaben die Ausnahmeregelung der LROP-VO anwendbar ist. Die in der LROP-VO 2017 enthaltenen genannten Aspekte seien für diesen Ausnahmefall hinreichend nachvollziehbar und systematisch abzuarbeiten. Dieses sei bisher nur teilweise erfolgt und sollte nachgebessert werden.

Das Einzelhandelsgutachten wurde zur Erneuten Entwurfsfassung aktualisiert (Fassung vom Juli 2018). Die Gutachter gehen darin von einer Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und von einer Verkaufsfläche von 1.485 qm am neuen Standort aus. Der Markt ist somit als großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Weiterhin wurde die Ansiedlung einer Tankstelle mit Shop (ca. 105 qm Verkaufsfläche) gutachterlich berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen des Vorhabens nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und bewertet. Die geplante Verkaufsfläche beider Betriebe beträgt insgesamt 1.590 qm.

Der heutige Standort in der Weserstraße soll unter Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel aufgegeben werden. Eine Untersuchung der Effekte einer zusätzlichen Nachnutzung der Altimmobilie entfiel hierdurch, so dass lediglich die reine Erweiterungsfläche sowie der komplette Tankstellen-Shop (insgesamt rd. 790 qm) in die Berechnungen einbezogen wurden.

Bei der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurden die gesamten Effekte eines neuen großflächigen Einzelhandelsprojektes betrachtet. Auch Erweiterungsvorhaben zählen dabei als neue Einzelhandelsgroßprojekte, wenn die Schwelle zur Großflächigkeit mit Erweiterung überschritten wird.

Das Planvorhaben ist weiterhin zu Teilen bereits am Markt platziert. Auch die Effekte, die seinerzeit durch die Eröffnung des Lebensmittelmarktes eingetreten sind, haben sich bereinigt. Die erzielten Umsätze der Altfläche können somit als verträglich vorausgesetzt werden. Weiterhin fallen diese Umsätze nicht weg, bzw. verbleiben aufgrund des o.a. Ausschlusses auch nicht am Altstandort. Zwar ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kunden größtenteils den zukünftigen Lidl-Standort aufsuchen werden, dennoch werden auch die Wettbewerber famila, Aldi und die beiden Netto-Märkte von der Standortverlagerung profitieren.

In die Betrachtung zum Beeinträchtigungsverbot einzubringen war jedoch, dass der Lidl-Markt durch die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung auch in seiner Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein wird. Somit kann voraussichtlich auch auf den bestehenden Ver-

kaufsflächen mehr Umsatz generiert werden. Diesem Umstand wird bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen Rechnung getragen, indem der zu erwartende Umsatzzuwachs dementsprechend hoch eingeschätzt wird. Somit werden die gesamten Effekte des Planvorhabens als neues Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. LROP 2017, 2.3 Abs. 08) in die Betrachtungen zum Beeinträchtigungsverbot einbezogen. Aufgrund der Agglomeration mit der ebenfalls neu entstehenden Tankstelle wurde zusätzlich die komplette Fläche des Tankstellen-Shops mit in die Untersuchung einbezogen sowie etwaige Agglomerationszuwächse. Somit kann sichergestellt werden, dass die gesamten Effekte des Planvorhabens in seiner veränderten Form bei der Erstellung der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt wurden.

Die Anforderungen des Landes-Raumordnungsprograms 2018 wurden gutachterlich berücksichtigt. Dazu hat am 31.05.2018 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadt Brake, des Einzelhandelsgutachters, Rechtsvertretern und des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz stattgefunden.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat der Planung unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt: Der Geltungsbereich ist jenseits des Straßenseitengrabens parallel der B 212 und der Weserstraße im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes festzusetzen. Der planfestgestellte Kreuzungsbereich darf nur im Bereich des geplanten Rechtsabbiegestreifens und der Einmündung in das Sondergebiet überplant werden. Es wurde gemeinsam abgestimmt, dass der Rechtsabbiegestreifen eine Aufstelllänge von ca. zwei PKW-Einheiten umfassen wird. Für die Anbindung des Rechtsabbiegestreifens und der Einmündung an das Sondergebiet ist die Erstellung einer straßenbautechnischen Fachplanung gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL 2012 erforderlich. Vor Baubeginn sei zwischen der Stadt Brake und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die NLStBV-OL, eine Vereinbarung gemäß § 12 (1) FStrG abzuschließen. Auf die Baubeschränkungs- und Bauverbotszone wurde hingewiesen.

Die Anregung wird zur Entwurfsfassung berücksichtigt. In den Bebauungsplan werden zur Entwurfsfassung nur die Flächen der geplanten Rechtsabbiegespur in den Geltungsbereich aufgenommen, für deren Herstellung der Vorhabenträger verantwortlich ist. Die Flächen werden als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planungen wurden im Nachgang zur Stellungnahme mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Die Straßenbaubehörde hat den Planungen zur Rechtsabbiegespur grundsätzlich zugestimmt. Eine entsprechende Vereinbarung wird geschlossen. Die Hinweise zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone werden beachtet.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat angemerkt, dass ein Geh- und Radweg aus dem Sondergebiet an den Radweg parallel der B 212 angeschlossen werden solle. Planungsrechtlich sei diese Maßnahme im Bebauungsplan weder dargestellt noch abgesichert und auch nicht erforderlich. Der Radverkehr werde über die Weserstraße sicher geführt. Bezüglich des geplanten Kreisverkehrsplatzes wird auf die Bedenken im gemeinsamen Gespräch am 20.02.2016 hingewiesen.

Der geplante Geh- und Radweg dient der besseren Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer. Diese erhalten eine Brücke über den Graben an der B 212 und einen separaten Weg bis zur Straße Am Stadion. Hier ist durch eine Querungshilfe der gegenüberliegende Fuß- und Radweg zu erreichen. Eine Festsetzung des Geh- und Radweges im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Seine Lage ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass ein kleiner Kreisverkehrsplatz aus verkehrsplanerischer Sicht die beste Lösung zur Gestaltung des Knotens ist. Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Grundsätzliche verkehrliche Konflikte werden nicht erwartet.

- Niedersachsen Ports befürchtet, dass die störungsfreie verkehrliche Anbindung des Hafens nicht mehr sichergestellt ist.

Durch die Planung wird die straßenverkehrliche Erreichbarkeit des Hafens nicht beeinträchtigt. Insgesamt wurde mit den gutachterlichen Aussagen der Nachweis erbracht, dass eine aus verkehrsplanerischer Sicht gute Erschließung des Plangebietes möglich ist und die angrenzenden Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung des Vorhabens leistungsfähig bleiben. Im Bebauungsplan wird jedoch keine der aufgezeigten Lösungen planungsrechtlich abgesichert. Die Kreuzungsbereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Über den Ausbau des Knotenpunktes Weserstraße/ Am Stadion/ Am Sieltief (Knoten 2) wird separat entschieden. Die Gutachter haben den Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Brake aus dem Jahr 2006 sowie eine Aktualisierung des VEP aus dem Jahr 2010 berücksichtigt.

- Niedersachsen Ports hat angemerkt, dass die Fahrzeuge, die eine Einfahrt in die Straße Am Stadion beabsichtigen, weiterhin in die Betrachtung des Knotenpunktes K 2 einbezogen werden müssten. Da sich die geplanten Flächen für den Lidl-Markt und die Tankstelle am westlichen Randgebiet der Stadt Brake befänden, sei davon auszugehen, dass sich auch der Verkehr aus Richtung Osten (Stadtgebiet) in diesem Bereich der Weserstraße verändern (gar zunehmen?) wird. Auch hierdurch werde der Knotenpunkt 2 deutlich belastet. Rückstaus seien zu erwarten. Diese wären u.E. nur durch eine intelligente und in Abhängigkeit zur K1-Kreuzung geschalteten Signaltechnik oder durch eine Kreisel-Lösung aufzuheben.

In der Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt 2 ohne zusätzliche Abfahrt zur Tankstelle ermittelt. Es sind demnach alle Fahrzeuge mit Ziel Tankstelle, Lebensmittelmarkt und der Straße Am Stadion in den dortigen Verkehrsmengen enthalten. Ergänzend wurden allerdings Überlegungen theoretischer Art angestellt, wenn über die zusätzliche Ausfahrt auch Fahrzeuge bis zur Straße Am Stadion oder dem Lebensmittelmarkt führen. Hierdurch würden sich keine Probleme an der geplanten zusätzlichen Ausfahrt ergeben. Es handelt sich aber nur um eine theoretische Betrachtung. In der Praxis werden die wesentlichen Verkehrsströme weiterhin über den Knotenpunkt K 2 fahren.

In der Verkehrsuntersuchung wurden die unterschiedlichen Zu- und Abfahrtrichtungen der Fahren mit Bezug zur Tankstelle (30 % Stadt/ 70% B 211 + B 212) und dem Lebensmittelmarkt (70% Stadt/ 30 % B 211 + B 212) abgeschätzt. Entsprechend ergeben sich auch deutlich mehr Linksabbieger aus Richtung Osten zur Straße Am Stadion als derzeit. In der Verkehrsuntersuchung wird die Anlage eines Linksabbiegestreifens in der Weserstraße für Fahrzeuge aus Richtung Osten zur Straße Am Stadion für erforderlich erachtet. Im Falle einer Signalregelung kann auf einen Linksabbiegestreifen ebenfalls nicht verzichtet werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes eine mögliche Knotenpunktgestaltung.

- Niedersachsen Ports führt aus, dass der favorisierte Kreisel Nachteile habe. Die Nähe des geplanten Kreisverkehres zur zukünftig benachbarten Kreuzung der Bundesstraßen B 211 und B 212 sei unmittelbar. Diese wird durch eine Ampelschaltung gesichert und geregelt. Hierdurch ergibt sich ein diskontinuierlicher Verkehrsfluss, der sich sodann am Kreisel K2 stauen wird. Eine Ampelschaltung am K 2 könnte in Abstimmung zur Ampel der Bundestraßenkreuzung gestaltet werden, sodass diese Diskontinuität entfallen würde. Empfohlen wird eine Simulationsuntersuchung zur Darstellung der Verkehrsströme. Zudem wurden Hinweise zur Ausbauplanung vorgebracht.

Insgesamt wurde mit den gutachterlichen Aussagen der Nachweis erbracht, dass eine aus verkehrsplanerischer Sicht gute Erschließung des Plangebietes möglich ist. Im Bebauungsplan wird jedoch keine der aufgezeigten Lösungen planungsrechtlich abgesichert. Der Kreuzungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

- Es wurde vorgebracht, dass man die Chancen zur verbesserten Verkehrsführung und Beschilderung erkennen und nutzen sollte. Es wurde darauf hingewiesen, dass durch einen vergrößerten Discounter und eine attraktive Tankstelle die Nutzung der Weserstraße steigen wird. Besonders im westlichen Bereich der Weserstraße, rund um die Einmündung der Straße Am Stadion, gebe es bereits jetzt teilweise Rückstauungen, sodass der Verkehr nicht ungehindert abfließen könne. Dieses führe zu einer starken Umweltbelastung und Unmut. Hier müsse ein schlüssiges Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde gutachterlich untersucht. Insgesamt wurde mit den gutachterlichen Aussagen der Nachweis erbracht, dass eine aus verkehrsplanerischer Sicht gute Erschließung des Plangebietes möglich ist und die angrenzenden Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung des Vorhabens leistungsfähig bleiben. Im Bebauungsplan wird jedoch keine der aufgezeigten Lösungen planungsrechtlich abgesichert. Die Kreuzungsbereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Über den Ausbau des Knotenpunktes Weserstraße/ Am Stadion/ Am Sieltief (Knoten 2) wird separat entschieden. Dies gilt auch für die Entscheidung über die Aufstellung eines Gesamtkonzeptes. Die Straßenbeschilderung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

- Es wurde angeregt zu klären, was mit dem zukünftigen "alten" Standort von Lidl passieren soll.

Die Aufgabe des alten Standortes wird vertraglich abgesichert. Lidl verpflichtet sich, ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des Lidl-Marktes im Plangebiet den Lidl-Markt am Altstandort selbst nicht mehr für Kunden zu betreiben. Das Grundstück des Altstandorts liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Änderung. Nach den textlichen Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimenten des periodischen Bedarfs nicht zulässig. Für genehmigte Einzelhandelsbetriebe, die danach unzulässig werden, ist festgesetzt worden, dass Erweiterungen bis zu einer Größe von 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig sind. Zentrenrelevante Sortimente bzw. Sortimente des periodischen Bedarfs sind solche, die in den textlichen Festsetzungen im Einzelnen genannt sind. Lidl verpflichtet sich, einen Bauantrag für eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12, 2. Änderung (rechtskräftig vorliegend für den Altstandort) zulässige Nutzung an dem Altstandort bei der Stadt einzureichen und darauf hinzuwirken, dass die genehmigte Nutzung durch Dritte alsbald aufgenommen wird. Bis zur Aufnahme der neuen Nutzung im Sinne des Satzes 1 am Altstandort verpflichtet sich Lidl, zu gewährleisten, dass die Baugenehmigungen vom 27.05.1999 und 17.05.2006 für den Altstandort für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimenten des periodischen Bedarfs nicht mehr ausgenutzt werden, weder von Lidl selbst noch von Dritten. Mit Erteilung der Baugenehmigung für die Nutzung am Altstandort und Aufnahme der genehmigten Nutzung am Planstandort verzichtet Lidl dauerhaft auf die Ausnutzung der Baugenehmigungen vom 27.05.1999 und 17.05.2006. Konkretere Angaben sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich.

- Bemängelt wird, dass die Planung aufgrund der bestehenden Versorgungssituation nicht erforderlich sei. Es habe den Anschein, dass mit der Planung ein Unternehmer begünstigt werden solle. Auch die Versorgung mit Tankstellen sei ausreichend. Durch die Errichtung der Tankstelle würden voraussichtlich zahlreiche Kunden von den beiden bestehenden Tankstellen abgezogen und diese in eine krisenhafte wirtschaftliche Situation gebracht werden. Der Schutz bestehender und auskömmlicher wirtschaftlicher Strukturen, die der Stadt Brake u. a. Gewerbesteuereinnahmen erbringen, sei ein Gesichtspunkt, der offensichtlich in der Planung nicht hinreichend berücksichtigt worden ist.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens ist gutachterlich untersucht und bestätigt worden. Die Einzelhandelsgutachter haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind in der 11. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Brake bereits seit Ende der 90-er Jahre als Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandelsstandorte mit Sortimentseinschränkungen dargestellt. Insofern ist es bereits seit vielen Jahren Ziel der Stadt Brake das Plangebiet für Einzelhandel zu nutzen. Die Stadt Brake hat eine grundsätzliche Eignung des Plangebietes für einen (großflächigen) Lebensmitteldiscounter erkannt. Die Eignung des Standortes für Einzelhandelseinrichtungen ergibt sich insbesondere durch die verkehrsgünstige und die stadtnahe Lage des Standortes. Die Erreichbarkeit des Standortes von den nahen gelegenen

Wohngebieten der Stadt Brake ist über die Weserstraße und die Bundesstraße B 212 heute bereits gut und wird sich zukünftig mit dem Bau der B 211 weiter verbessern. Die Stadt Brake hat eine grundsätzliche Eignung des Plangebietes für eine Tankstelle erkannt. Über die Wirtschaftsförderung wird eine Kommunikation mit ansässigen Betrieben gepflegt. Auch der Schutz bestehender und auskömmlicher wirtschaftlicher Strukturen ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht ein wichtiges Ziel der Stadt Brake. Bauleitplanung hat allerdings keine wettbewerbsschützende Funktion.

3.1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Der Landkreis Wesermarsch und die IHK haben kritisiert, dass der Lebensmitteldiscounter und der Tankstellenshop im Verträglichkeitsgutachten nicht summarisch als Einzelhandelsgroßprojekt betrachtet werden.

Den Anregungen wurde nachgekommen. Die Ausführungen und Berechnungen der CIMA wurden entsprechend aktualisiert.

- Der Landkreis Wesermarsch und die IHK haben kritisiert, dass die bereits erzielten Umsätze der Altfläche mit an den neuen Standort übertragen und die Effekte aus der Verkaufsflächenerweiterung (680 qm) isoliert betrachtet werden.

Das Gutachten geht von einer Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters und von einer Verkaufsfläche von 1.485 qm am neuen Standort aus. Der Markt ist somit als großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Weiterhin wurde die Ansiedlung einer Tankstelle mit Shop (ca. 105 qm Verkaufsfläche) gutachterlich berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen des Vorhabens nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und bewertet. Die geplante Verkaufsfläche beider Betriebe beträgt insgesamt 1.590 qm.

Der heutige Standort an der Weserstraße soll unter Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel aufgegeben werden. Eine Untersuchung der Effekte einer zusätzlichen Nachnutzung der Altimmobilie entfiel hierdurch, so dass lediglich die reine Erweiterungsfläche sowie der komplette Tankstellen-Shop (insgesamt rd. 790 qm) in die Berechnungen einbezogen wurden.

Bei der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurden die gesamten Effekte eines neuen großflächigen Einzelhandelsprojektes betrachtet. Auch Erweiterungsvorhaben zählen dabei als neue Einzelhandelsgroßprojekte, wenn die Schwelle zur Großflächigkeit mit Erweiterung überschritten wird.

Das Planvorhaben ist weiterhin zu Teilen bereits am Markt platziert. Auch die Effekte, die seinerzeit durch die Eröffnung des Lebensmittelmarktes eingetreten sind, haben sich bereinigt. Die erzielten Umsätze der Altfläche können somit als verträglich vorausgesetzt werden. Weiterhin fallen diese Umsätze nicht weg, bzw. verbleiben aufgrund des o.a. Ausschlusses auch nicht am Altstandort. Zwar ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kunden größtenteils den zukünftigen Lidl-Standort aufsuchen werden, dennoch werden auch die Wettbewerber famila, Aldi und die beiden Netto-Märkte von der Standortverlagerung profitieren. In

die Betrachtung zum Beeinträchtigungsverbot einzubringen ist jedoch, dass der Lidl-Markt durch die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung auch in seiner Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein wird. Somit kann voraussichtlich auch auf den bestehenden Verkaufsflächen mehr Umsatz generiert werden. Diesem Umstand wird bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen Rechnung getragen, indem der zu erwartende Umsatzzuwachs dementsprechend hoch eingeschätzt wird. Somit werden die gesamten Effekte des Planvorhabens als neues Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. LROP 2017, 2.3 Abs. 08) in die Betrachtungen zum Beeinträchtigungsverbot einbezogen. Aufgrund der Agglomeration mit der ebenfalls neu entstehenden Tankstelle wurde zusätzlich die komplette Fläche des Tankstellen-Shops mit in die Untersuchung einbezogen sowie etwaige Agglomerationszuwächse. Somit kann sichergestellt werden, dass die gesamten Effekte des Planvorhabens in seiner veränderten Form bei der Erstellung der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt wurden.

- Der Landkreis Wesermarsch hat darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Ansonsten ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen, dass keine Brutvögel durch die Baufeldfreimachung betroffen sind.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

- Die Polizeiinspektion Delmenhorst/Oldenburg hat angemerkt, dass die Planung aus Gründen der Verkehrssicherheit skeptisch gesehen wird. Es spreche viel dafür, dass bei Umsetzung dieser Planungen eine Unfallhäufungsstelle entstehen wird.

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Grundsätzliche verkehrliche Konflikte werden nicht erwartet. Der Bebauungsplan stellt jedoch nicht die planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich des Knotenpunktes Weserstraße/ Am Stadion/ Am Sielplatz dar. Insgesamt wurde mit den gutachterlichen Aussagen der Nachweis erbracht, dass eine aus verkehrsplanerischer Sicht gute Erschließung des Plangebietes möglich ist. Im Bebauungsplan wird jedoch keine der aufgezeigten Lösungen planungsrechtlich abgesichert.

- Der OOWV hat auf seine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung hingewiesen.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat auf Leitungen der EWE Netz GmbH im Plangebiet hingewiesen. Auch die EWE Netz hat auf ihre Leitungen und ihre Internetleitungsauskunft hingewiesen.

Die Internetabfrage über die vom Einwender genannte Internetseite wurde durchgeführt. Demnach befinden sich die Leitungen der EWE Netz GmbH nicht innerhalb des Plangebietes, sondern angrenzend.

- Die IHK hat kritisiert, dass die vom Gutachter angesetzte Flächenproduktivität im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes zu niedrig sei. Nach den Daten der „The Nielsen Company (Germany) GmbH TradeDimensions (TradeDimensions werden Umsätze

auf Betriebsstättenebene für Einzelhandelsunternehmen berechnet. Danach habe der umsiedlungswillige Discounter am jetzigen Standort aktuell eine Flächenproduktivität von ca. 5.800 €/ m^2 und liege erheblich über der vom Gutachter geschätzten Flächenproduktivität von 4.191 €/ m^2 für die Erweiterungsfläche.

Die benannte Flächenproduktivität bezieht sich somit auf den Bestandsmarkt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche. Auch die EHI/Statista (Werte für 2016. Nettoumsätze zzgl. durchschnittlichem Mehrwertsteuersatz für Lebensmitteldiscounter (9,9 %)) geht für das Unternehmen Lidl von einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße i.H.v. 885 qm und einem durchschnittlichen Umsatz i.H.v. rd. 6,1 Mio. € aus. Die Flächenproduktivitäten können keinesfalls eins zu eins auf einen Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche übertragen werden. Im Gegenteil ist hier von einer deutlich geringeren Flächenproduktivität auszugehen.

- Die IHK hat angeregt, in der Begründung und der vertraglichen Gestaltung mit dem Discounter Öffnungszeiten vorzusehen, wie sie in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt worden sind.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Öffnungszeiten und Betriebszeiten. Im Durchführungsvertrag wird abgesichert, dass die im Lärmgutachten getroffenen Annahmen eingehalten werden.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um nachrichtliche Übernahme des planfestgestellten Kreuzungsbereiches B 212 / B 211 neu / Weserstraße als Plangrundlage der Planzeichnung. Die Straßenbehörde bittet um Darstellung der Bauverbotszone in der Planzeichnung. Der Geltungsbereich der Planzeichnung stimme nicht mit der Darstellung der Vorhabengrenze überein.

In den Bebauungsplan sind nur die Flächen der geplanten Rechtsabbiegespur in den Geltungsbereich aufgenommen, für deren Herstellung der Vorhabenträger verantwortlich ist. Die Flächen werden als Verkehrsfläche festgesetzt. Über die Abgrenzung erfolgte eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurde im Planteil eingetragen. Die außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

3.1.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Es wurde erneut vorgebracht, dass man die Chancen zur verbesserten Verkehrsführung und Beschilderung erkennen und nutzen sollte. Es wurde erneut darauf hingewiesen, dass durch einen vergrößerten Discounter und eine attraktive Tankstelle die Nutzung der Weserstraße steigen wird. Hier müsse ein schlüssiges Gesamtkonzept erarbeitet werden. Die Planung sei auch nicht erforderlich.

Zur Abwägung, s.o. (Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.).

- Bemängelt wird die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, hinsichtlich der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen. Die bloße Aufzählung

von vorliegenden Gutachten / Stellungnahmen sei unzureichend. In der weiteren Benennung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fehle es zudem in einem Fall an der Benennung des Schutzgutes, das im Zusammenhang mit Kap. 2.1.1. betroffen sein soll.

Die Stadt Brake hat die Auslegungsbekanntmachung rechtlich prüfen lassen. Im Ergebnis wurde bei der rechtlichen Überprüfung festgestellt, dass die Auslegungsbekanntmachung nicht fehlerhaft ist und folglich keine Verletzung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegt. Die Gemeinde hat die rechtliche Überprüfung nachvollzogen und schließt sich dem an.

- Es wird ausgeführt, dass die Planung raumordnungsrechtswidrig sei. Die Planung verstoße gegen die Zielfestlegungen zur Steuerung großflächigen Einzelhandels im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Der Planbereich liege außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und damit außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne der Ziffer 2.3 05 LROP. Damit wäre eine solche Planung nur raumordnungsrechtskonform, wenn von dem Ausnahmetatbestand Ziffer 2.3 05 Satz 3 LROP Gebrauch gemacht werden könnte. Dies sei entgegen der Ausführungen des Gutachterbüros CIMA vorliegend aber gerade nicht der Fall.

Die Einzelhandelsgutachter haben den Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot gemäß Ziff. 2.3 05 S. 3 LROP in ihrer Gutachtenaktualisierung vom Juli 2018 dargelegt. Die Stadt Brake hat die Argumentation nachvollzogen und sich zu eigen gemacht. Insofern werden die Bedenken nicht geteilt.

- Kritisiert wird, dass eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen nicht ausreichend geprüft wurde.

Die Einzelhandelsgutachter führen dazu folgendes aus: Im Einzelhandelskonzept der Stadt Brake wurde eine Potentialfläche in der Innenstadt ausgewiesen. Insgesamt umfasst diese Fläche eine Grundstücksgröße von rd. 5.300 qm. Dies beinhaltet zwar zum einen die größtenteils leerstehende Immobilie in der Breiten Straße, jedoch zusätzlich weitere teilweise noch belegte und genutzte Gebäude, welche nicht kurzfristig zur Verfügung stehen. Die zurzeit unmittelbar am Markt zur Verfügung stehende Fläche wird somit deutlich unterhalb der genannten Größe liegen. Lebensmitteldiscounter, wie z.B. Lidl, suchen laut eigenen Angaben jedoch bebaute oder unbebaute Grundstücke ab 6.000 qm. Auch wenn in Brake noch nicht das neueste Marktkonzept der Firma mit rd. 1.600 qm zum Tragen kommt, so ist die verfügbare Fläche in der Innenstadt von Brake als zu klein zu bewerten. Auch die zusätzlichen Kriterien, wie eine hochfrequentierte Lage mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit sowie gute Anlieferungsmöglichkeiten für Sattelzüge mit 40 t Gesamtgewicht sind in der Braker Innenstadt nach Einschätzung der CIMA nicht gegeben. Die bestehende Einbahnstraßenregelung fernab wichtiger Verkehrsachsen sowie die schwache Besatzsituation in der Innenstadt stützen diese These. Die Stadt Brake hat die Argumentation nachvollzogen und sich zu eigen gemacht.

- Befürchtet wird ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot.

Die Ausführungen und Berechnungen der CIMA zum Kongruenzgebot wurden wie folgt aktualisiert (CIMA Beratung + Management: Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Brake (Unterweser); Endbericht, Lübeck, Juli 2018):

Die Berechnungen zeigen, dass das Vorhaben (inkl. Tankstelle) das Kongruenzgebot sowohl sortimentsgenau, als auch insgesamt einhalten kann. Selbst bei strenger Auslegung des LROP (grundzentraler Verflechtungsbereich = ausschließlich Stadt Brake) ist mit weniger als 30 % Kaufkraftbindung von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs zu rechnen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Randsortimente (rd. 140 qm verteilt auf vielfältige Sortimente) im aperiodischen Bedarfsbereich ist davon auszugehen, dass die Kaufkraftbindung von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs je Einzelsortiment ebenfalls deutlich unterhalb der 30 % Marke liegen wird.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben sowohl auf Sortimentsebene, als auch auf der Ebene des Gesamtvorhabens grundsätzlich dem Kongruenzgebot entspricht.

- Kritisiert wird, dass beispielsweise der als schützenswert eingestufte zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weserstraße, der sich unmittelbar östlich bzw. nordöstlich des Planstandortes befindet, mit einer Umverteilungsquote von 41% durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes betroffen wird.

Von den Einwendern wird die Umsatzherkunft fälschlicherweise mit der Umsatzumverteilung verwechselt.

Die Berechnungen zum Beeinträchtigungsverbot haben gezeigt, dass die Umsatzumverteilungen in nicht wesentlicher Natur sind und somit nicht von einer Bestandsgefährdung des Nahversorgungszentrums ausgegangen werden kann. Ziel der Einzelhandelsteuerung ist der Zentrenschutz und nicht der Wettbewerbsschutz. Diesem Ziel wird nach Einschätzung der CIMA Rechnung getragen.

- Kritisiert wird, dass der Streuumsatz des Planvorhabens, also der weitere Vorhabenumsatz aufgrund der besonders verkehrsgünstigen Lage, lediglich mit 7,4 % durch die CIMA angegeben wird. Dies scheine aufgrund der extrem autokundenorientierten Lage an der B 212 als deutlich zu niedrig angesetzt. Nicht nachvollziehbar sei, dass die CIMA als allgemeinen Schwellenwert eine 10%-Schwelle als Bewertungsmaßstab zur Beurteilung der Verträglichkeit und der Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gutachterlich zugrunde legt.

Die Einzelhandelsgutachter führen in ihrem Gutachten von Juli 2018 dazu folgendes aus:

Das Planvorhaben zur Verlagerung und Erweiterung der Lidl-Filiale an die Straße Am Stadion in Brake wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes zur Folge haben.

Bei der Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens wurden außerdem die folgenden Prämissen zugrunde gelegt:

- Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.
- Je besser die Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.
- Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort" generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.

Mit rd. 76,4 % wird der Großteil des Vorhabenumsatzes aus Umverteilung innerhalb der Stadt Brake stammen. Bedingt durch die Angebotsstrukturen würde hierbei mit rd. 34,3 % der größte Anteil auf Betriebe im Nahversorgungszentrum Weserstraße entfallen. Auf das sonstige Stadtgebiet würden rd. 25,2 % des Planvorhabenumsatzes entfallen. Weitere rd. 15,6 % des Vorhabenumsatzes würden aus benachbarten Kommunen wie Stadland und Ovelgönne umverteilt werden. Zudem würden rd. 8,0 % der umverteilten Umsätze außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden (sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen). Hierbei handelt es sich ganz überwiegend um Käufe von Einwohnern des Untersuchungsgebietes, die heute in Einkaufsstandorten außerhalb, also z.B. in Elsfleth, getätigt werden und zukünftig an den Planvorhabenstandort umverlagert werden würden..

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert" einerseits und dem „Hindernisschwellenwert" andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen. Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert"), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant. Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes" ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %. Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste. Als Richtwert für die Verträg-

lichkeit von Neuansiedlungen verwendet die CIMA im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall.

3.1.5 Ergebnisse der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a (3) BauGB

- Der OOWV und die Landwirtschaftskammer haben auf ihre vorherigen Stellungnahmen hingewiesen.

- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat angemerkt, dass die Bewertung der Bodenfunktionen sowie die Beschreibung des Schutzgutes im Umweltbericht als Begründung des Bauleitplanentwurfs nach Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) enthalten sein sollte. Entsprechend den Daten des LBEG würden die Böden im Plangebiet hohe Verdichtungsempfindlichkeiten aufweisen. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Es werden Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen und zur Bauwirtschaft vorgebracht.

Der Umweltbericht wurde um die Informationen zur Bodenfruchtbarkeit sowie zu der Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ergänzt. Die (besonderen) Bodenfunktionen (z. B. Archivfunktion) werden über die besonders schutzwürdigen Böden berücksichtigt. Die Ziele des Bodenschutzes werden im Kapitel 1.2 Ziele des Umweltschutzes (Bundesbodenschutzgesetz) berücksichtigt. Der Umweltbericht wurde um die Aussagen zur Verdichtungsempfindlichkeit und um Vermeidungsmaßnahmen von Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Allgemeine bodenschonende Maßnahmen werden im Umweltbericht genannt.

Die Ausführungen zur Bauwirtschaft wurden in der Begründung ergänzt.

- Die IHK hat angeregt, im Sinne eines Worst-Case-Szenarios, die Flächenproduktivität höher anzusetzen. Sie halte nach wie vor die vom EHI Retail Institute angegebene durchschnittliche Flächenproduktivität für einen Markt des Anbieters mit 800 m^2 Verkaufsfläche von 6.280 €/ m^2/ Jahr als geeignete Ausgangsgröße.

Die Einzelhandelsgutachter haben der Eingabe der IHK entgegnet, dass sie der Forderung der IHK nach einer höheren Flächenproduktivität bereits erheblich entgegen gekommen sind. Die ursprünglich gutachterlich für das Planvorhaben ermittelte Flächenproduktivität von 4.191 €/m^2/Jahr für das Gesamtvorhaben wurde in den jüngsten Berechnungen auf einen Betrag von 4.881 €/m^2/ Jahr erhöht. Entgegen der gutachterlichen Einschätzung der Leistungsfähigkeit des neuen Standorts.

Die Einzelhandelsgutachter weisen darauf hin, dass sie bereits mehrfach dargelegt haben, dass der von der IHK genannte Referenzwert von 6.280 €/ m2/ Jahr nicht verwendet werden kann, da dieser sich auf eine Marktgröße von durchschnittlich 800 m2 Verkaufsfläche bezieht. Es ist keineswegs möglich diese auf die geplante Flächengröße des Planvorhabens hochzurechnen. Von Seiten der IHK erfolgt keine Nennung eines zu verwendenden Wertes oder eine neue Begründung, so dass dieser Einlassung nicht nachgekommen wird.

Die Stadt Brake hat die Ausführungen der Gutachter nachvollzogen und für plausibel befunden.

- Die IHK hat angemerkt, dass im Sortimentsbereich „Gesundheit und Körperpflege" lediglich 67 % der Kaufkraft aus Brake stammen. Somit würden das Kongruenzgebot sortimentsbezogen nicht eingehalten. Der Gutachter vergrößere den grundzentralen Kongruenzraum Brakes dadurch, dass er Teile der Gemeinde Ovelgönne - die selber über keine zentralörtliche Einstufung verfügt -in die Berechnungen mit einbeziehe. Hierdurch könnte nach Auffassung der Gutachter das Kongruenzgebot sortimentsbezogen eingehalten werden, da jetzt auch beim Sortimentsbereich „Gesundheit und Körperpflege" nur 23,1 % der Kaufkraft von außerhalb des vom Gutachter angenommenen erweiterten Kongruenzraumes kämen. Das LROP 2017 sehe eine solche Vorgehensweise nicht vor.

Die Einzelhandelsgutachter haben dazu folgendes ausführt: Durch die angestrebte Aufstufung des Ortsteils Oldenbrok-Mittelort der Gemeinde Ovelgönne zum Grundzentrum soll die Versorgung der Gemeinde zukünftig innergemeindlich sichergestellt werden. Für das Planvorhaben bedeutet dies die Verringerung des grundzentralen Kongruenzraums auf das Stadtgebiet von Brake. Zur Einhaltung des Kongruenzgebotes ist somit eine Verringerung der Verkaufsfläche im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren notwendig. Nach Berechnungen der Einzelhandelsgutachter ist dafür eine Verringerung um 10 qm ausreichend. Mit dieser Sortimentsanpassung kann das Kongruenzgebot sortimentsgenau eingehalten werden.

- Die IHK kritisiert, dass sie als Träger öffentlicher Belange bisher nicht an der Teilfortschreibung des EHK beteiligt wurde. Daher könne dieses zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht rechtssicher als Grundlage zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot dienen.

Das Beteiligungsverfahren zum Einzelhandelskonzept ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

- Die IHK merkt an, dass die Einzelhandelsgutachter für das Nahversorgungszentrum (NVZ) Golzwarden und für zwei Gemarkungen der Gemeinde Ovelgönne Umsatzumverteilungseffekte von bis zu 8,7 % prognostiziert hätten. Die IHK gibt zu bedenken, dass das NVZ Golzwarden lediglich aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Blumenfachgeschäft sowie einem Fachgeschäft für Nahrungs- und Genussmitteln bestehe. Aufgrund der geringen Gewinnspannen im Lebensmitteleinzelhandel könnte in dieser Branche selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5% bereits zu Geschäftsaufgaben führen.

Die Einzelhandelsgutachter haben dazu folgendes ausführt: Sowohl die Märkte im NVZ Golzwarden als auch in Ovelgönne sind direkt auf die örtliche Nahversorgung ausgerichtet und stehen nur indirekt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Das dortige Bevölkerungspotenzial reicht aus, um die dortigen Märkte am Leben zu halten. Besagte Märkte sind also nicht gefährdet. Die größten Probleme für diese Märkte liegt darin, dass zu kleine Verkaufs-

flächen vorliegen, die vom Kunden so immer seltener angenommen werden oder wie im NVZ Golzwarden nachgewiesen, erheblicher Investitionsstau in das NVZ vorliegt.

Die Stadt Brake hat die Ausführungen des Gutachters nachvollzogen und für plausibel befunden.

- Die IHK hat eine Verkleinerung der geplanten Verkaufsfläche angeregt.

Der Anregung zur Verkleinerung der Verkaufsfläche wurde nicht gefolgt. Die Einzelhandelsgutachter haben zweifelsfrei die Verträglichkeit des Vorhabens auf alle betroffenen zentralen Versorgungsbereiche festgestellt, so dass die von der IHK formulierte Sorge unbegründet ist.

- Die IHK führt aus, dass sie die Auffassung mit dem Gutachter in der Teilfortschreibung des EK 2018 nicht teilen, dass für einen zentralen Versorgungsbereich neben dem Thema Einzelhandel auch Dienstleister und Gastronomiebetriebe ebenso wichtig sind.

Der Einzelhandel wird zusammen mit den anderen aufgezählten Nutzungsoptionen weiterhin eine Rolle spielen, allerdings nicht mehr so stark wie noch vor einigen Jahren. Dieser Trend ist aber deutschlandweit ablesbar. Am heutigen Branchenmix lässt sich bereits ablesen, dass die Zukunft der Braker Innenstadt multifunktional sein wird.

- Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um Übernahme der Aussagen aus der Planfeststellung in die Bauleitplanung. Sie bittet um Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises hinsichtlich der planfestgestellten Maßnahme „Verlegung der B 211 zwischen Mittelort und Brake".

In den Bebauungsplan sind nur die Flächen der geplanten Rechtsabbiegespur in den Geltungsbereich aufgenommen, für deren Herstellung der Vorhabenträger verantwortlich ist. Die Flächen werden als Verkehrsfläche festgesetzt. Über die Abgrenzung erfolgte eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde. Der angeregte Hinweis wurde in den Planteil aufgenommen.

3.1.6 Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB

Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens und Auswirkungen auf die Stadtstruktur

3.2.1.1 Gutachterliche Aussagen

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Brake

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben.[1] Die Teilfortschreibung erfolgte als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Im Zuge der Teilfortschreibung wurden nicht alle Kapitel des bestehenden Einzelhandelskonzeptes von 2016 aufgegriffen, sondern zentrale Punkte zur Beurteilung aktueller veränderter Rahmenbedingungen aktualisiert. Es wurde der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und das Nahversorgungszentrum Weserstraße und der Standort Planvorhaben Lidl an der Weserstraße erneut betrachtet. Die Aktualisierung erfolgte als Ergebnis eines Gespräches am 31.05.2018 mit Teilnehmern der Stadt Brake, und ihrer Rechtsvertretung, des Einzelhandelsgutachters und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt Brake"

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Teilfortschreibung stellt eine merkliche Verkleinerung gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2016 dar. Hintergrund dieser Änderung sind die Bestrebungen der Stadt Brake die Innenstadt von Brake grundlegend neu aufzustellen. Hierbei soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass sich der Einzelhandel aus der Innenstadt stets weiter zurückgezogen hat. Es soll ein Sanierungsgebiet in der Innenstadt festgelegt werden, welches eine Umorganisation von Geschäftseinheiten ermöglicht. Auch die Abkehr der Festsetzung als Kerngebiet und einhergehende Umwandlung in ein Mischgebiet sind in diesem Zusammenhang in der Diskussion. Das strategische Ziel ist die Innenstadt flexibel und multifunktional aufzustellen. Neben den gewerblichen Aspekten, die weiterhin auch den Handel einschließen, sollen die Themen Wohnen, Gesundheit/ Wellness und Kultur/ Tourismus stärker in den Vordergrund der zukünftigen Innenstadt treten. Somit soll der Standort Innenstadt insgesamt aufgewertet und leerstehende Ladeneinheiten sinnvoll nachgenutzt werden. Außerdem wird ein Ergänzungsbereich zur Innenstadt abgegrenzt, in dem ein höherer Dienstleistungsbereich, eine geringere Besatzdichte und ein deutlich geringeres Passantenaufkommen festzustellen ist.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch geklärt, welche Auswirkungen die geplante Verlagerung des Discounters auf die Innenstadt hat. Die Gutachter haben dazu ausgeführt, dass die Nahversorgung in der Braker Innenstadt eine untergeordnete Rolle spielt. Lediglich 680 qm entfallen auf den periodischen Bedarf. Ein Lebensmittelnahversorger fehlt in der Innenstadt. Aus diesem Grund stehen Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten nicht in direkter Konkurrenz zu Innenstadt, vielmehr sind die übrigen Lebensmittemärkte im Stadtgebiet davon betroffen.

---

[1] CIMA Beratung + Management: Einzelhandelskonzept für die Stadt Brake (Unterweser) – Teilfortschreibung, Lübeck, 03.07.2018

Nahversorgungsstandort Weserstraße

Die Gutachter haben dazu ausgeführt, dass es sich bei dem Nahversorgungszentrum Weserstraße um den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Brake handelt. Das Nahversorgungszentrum Weserstraße ist somit ein zentraler Anlaufpunkt für die Bevölkerung der Stadt Brake und auch darüber hinaus. Das Planvorhaben zur Verlagerung des Discounters an die zur B212/ Weserstraße soll hingegen die Nahversorgungsfunktion des Famila-Centers entlasten und zeitglich als Versorgungsstandort für die geplante Siedlungsentwicklung „Brake West" dienen. Derzeit wird intensiv die Entwicklung des Stadtgebiets Richtung Westen diskutiert. Diese ist bereits im RROP des Landkreises Wesermarsch erwähnt und hat auch in der Neuaufstellung des RRIOP bestand.

Standort Planvorhaben Lidl an der Weserstraße

Die Gutachter haben dazu ausgeführt, dass sich derzeit der Discounter nicht optimal in einer Fachmarkagglomeration befindet. Mit dem Standort Weserstraße/ B 212 wurde ein Standort gefunden, der aus städtischer Sicht das Potenzial hat, die westliche Entwicklung des Mittelzentrums zu unterstützen. Der Planvorhabenstandort schmiegt sich an das nahe Nahversorgungszentrum Weserstraße an, so dass die beiden Standorte von den Kunden gemeinsam wahrgenommen werden und Kopplungseinkäufe z erwarten sind. Das Planvorhaben entlastet die Nahversorgungsfunktion und stärkt die Kundenbeziehung im aperiodischen Bedarfsbereich für das Nahversorgungszentrum. Weiterhin soll die Aufgabe des Standortes die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung, insbesondere aus südlicher Richtung sein.

Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters

Für die geplante Ansiedlung bzw. die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounters liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor.[2] Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben:

Der bisherige Standort des Discounters an der Weserstraße liegt nordöstlich des Plangebietes. Mit rd. 800 qm Verkaufsfläche (nicht großflächiger Einzelhandel) entspricht der Markt nicht mehr den gängigen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscounter. Der Discounter wird daher in das Plangebiet verlagert. Die Gutachter gehen von einer Verkaufsfläche von 1.485 qm am neuen Standort aus. Der Markt ist somit als großflächiger Einzelhandel zu bewerten. Weiterhin haben die Gutachter die Ansiedlung einer Tankstelle mit Shop (ca. 105 qm Verkaufsfläche) berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen des Vorhabens nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und bewertet. Die geplante Verkaufsfläche beider Betriebe beträgt insgesamt 1.590 qm. Der heutige Standort in der Weserstraße soll unter Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel aufgegeben werden. Eine Untersuchung der Effekte einer zusätzlichen Nachnutzung der Altimmobilie entfiel hierdurch, so dass lediglich die reine Erweiterungsfläche sowie der komplette Tankstellen-Shop (insgesamt rd. 790 qm) in die Berechnungen einbezogen wurden.

---

2 CIMA Beratung + Management: Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Brake (Unterweser); Endbericht, Lübeck, 03.07.2018

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen der CIMA abgeschätzt. Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Discounters beschränkt sich im Kern größtenteils auf Brake. Hier insbesondere die Gebiete im Norden der Stadt. Aber auch bestehende Pendlerverflechtungen spielen aufgrund der exponierten Lage nahe der B 212 eine Rolle. Die CIMA geht somit davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes mit Umverteilungseffekten zu rechnen ist. Daher wurde ein Untersuchungsgebiet festgelegt, welches über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht. Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Als relevantes Untersuchungsgebiet wurde somit ein Gebiet definiert, welches das Stadtgebiet von Brake, aber auch Gemarkungen der Gemeinde Ovelgönne sowie die Grundzentren Elsfleth und die Gemeinde Stadland (vorrangig Grundzentrum Rodenkirchen) umfasst.

Die Gutachter haben festgestellt, dass bezüglich der Verkaufsflächen im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimente Lebensmittel, Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren grundsätzlich bereits heute eine gute Ausstattung im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Die Angebotsstrukturen sind insgesamt wettbewerbsfähig aufgestellt, so dass Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Gebieten und Kommunen existieren, welche heute über ein weniger umfangreiches Nahversorgungsangebot, bzw. keine Nahversorgung mehr verfügen.

Bei der Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurden die gesamten Effekte eines neuen großflächigen Einzelhandelsprojektes betrachtet. Auch Erweiterungsvorhaben zählen dabei als neue Einzelhandelsgroßprojekte, wenn die Schwelle zur Großflächigkeit mit Erweiterung überschritten wird.

Das Planvorhaben ist weiterhin zu Teilen bereits am Markt platziert. Auch die Effekte, die seinerzeit durch die Eröffnung des Lebensmittelmarktes eingetreten sind, haben sich bereinigt. Die erzielten Umsätze der Altfläche können somit als verträglich vorausgesetzt werden. Weiterhin fallen diese Umsätze nicht weg, bzw. verbleiben aufgrund des o.a. Ausschlusses auch nicht am Altstandort. Zwar ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kunden größtenteils den zukünftigen Lidl-Standort aufsuchen werden, dennoch werden auch die Wettbewerber famila, Aldi und die beiden Netto-Märkte von der Standortverlagerung profitieren. In die Betrachtung zum Beeinträchtigungsverbot einzubringen ist jedoch, dass der Lidl-Markt durch die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung auch in seiner Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein wird. Somit kann voraussichtlich auch auf den bestehenden Verkaufsflächen mehr Umsatz generiert werden. Diesem Umstand wird bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen Rechnung getragen, indem der zu erwartende Umsatzzuwachs dementsprechend hoch eingeschätzt wird. Somit werden die gesamten Effekte des Planvorhabens als neues Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. LROP 2017, 2.3 Abs. 08) in die Betrachtungen zum Beeinträchtigungsverbot einbezogen. Aufgrund der Agglomeration mit der ebenfalls neu entstehenden Tankstelle wurde zusätzlich die komplette Fläche des Tankstellen-Shops mit in die Untersuchung einbezogen sowie etwaige Agglomerationszuwächse. Somit kann sichergestellt werden, dass die gesamten Effekte des Planvorhabens in seiner veränderten Form bei der Er-stellung der Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt wurden.

Umverteilungsquote

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Erweiterungen verwendet die CIMA die 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Die Bewertung der Umverteilungswirkungen im Untersuchungsgebiet hat gezeigt, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Discounters sowie der Ansiedlung einer Tankstelle messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Diese liegen in Teilen oberhalb des Abwägungsschwellenwertes (= 10 % Umsatzumverteilung). Es wurde daher in einer genaueren Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. negative städtebauliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben identifizierbar sind. Die Gutachter sind hierbei zu dem Ergebnis gekommen, dass negative städtebauliche Effekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen sind.

Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Brake und der aktuellen Teilfortschreibung

Dem Planvorhaben wird darin deutlich eine ergänzende Funktion zum Nahversorgungszentrum zugesprochen, die sich zukünftig um einen eigenen Versorgungsauftrag für die Siedlungsentwicklung „Brake West" erweitern wird (s.o.).

Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Kongruenzgebot

Die Berechnungen zeigen, dass das Vorhaben (inkl. Tankstelle) das Kongruenzgebot sowohl sortimentsgenau, als auch insgesamt einhalten kann. Selbst bei strenger Auslegung des LROP (grundzentraler Verflechtungsbereich = ausschließlich Stadt Brake) ist mit weniger als 30 % Kaufkraftbindung von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs zu rechnen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Randsortimente (rd. 140 qm verteilt auf vielfältige Sortimente) im aperiodischen Bedarfsbereich ist davon auszugehen, dass die Kaufkraftbindung von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs je Einzelsortiment ebenfalls deutlich unterhalb der 30 % Marke liegen wird.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben sowohl auf Sortimentsebene, als auch auf der Ebene des Gesamtvorhabens grundsätzlich dem Kongruenzgebot entspricht.

Konzentrationsgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich nach Auffassung der CIMA innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Brake und steht damit mit dem Konzentrationsgebot im Einklang.

Integrationsgebot

Der Vorhabenstandort liegt in einer siedlungsstrukturellen Randlage mit dem Fokus auf PKW-Kunden. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes muss ergänzt werden, dass es planerisch gewünscht ist, den Standort aus dem Gewerbegebiet zu verlagern. Al-

lerdings wird der zukünftige Standort nicht in einer städtebaulich integrierten Lage liegen. Dennoch kann das Vorhaben im Sinne des Einzelhandelskonzeptes über die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot beurteilt werden.

Es sind folgende Kriterien zu prüfen:

1. Mindestens 90 % Verkaufsfläche in den periodischen Sortimenten
2. Grundlage städtebauliches Konzept sowie städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Gründe
3. Innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung
4. Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

Zu 1.: Das Planvorhaben wird zu rd. 91,2 % (1.450 qm) aus periodischen Sortimenten bestehen. Die aperiodischen Randsortimente belaufen sich nach Einschätzungen der cima zukünftig auf rd. 140 qm bei insgesamt 1.590 qm Verkaufsfläche (rd. 8,8 %). (Es wird darauf hingewiesen, dass in den Berechnungen der CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung ausdrücklich weniger vorhabenrelevante aperiodische Randsortimente angesetzt wurden, als im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (max. 10 % siehe textliche Festsetzungen 1 und 2) für zulässig erklärt werden.. Lt. niedersächsischer Raumordnung sind maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsgroßprojekte zulässig. Dies entsprächen rd. 159 qm zentrenrelevanter Randsortimente. Die cima hat in Ihren Berechnungen lediglich rd. 140 qm aperiodische Randsortimente angesetzt. Dies führt in der Folge dazu, dass die prüfungsrelevanten Hauptsortimente höher ausfallen und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Hauptwettbewerber stärker ins Gewicht fallen. Auch an dieser Stelle ist somit der worst-case-Ansatz gewahrt. Mit Festsetzung von 159 qm Verkaufsfläche für aperiodische Randsortimente werden die Umsatzumverteilungsquoten aufgrund der oben erwähnten Geringfügigkeit leicht sinken. Aus diesem Grund ist auch eine Verträglichkeit dieser Flächen anzunehmen.)

Zu 2.: Mit der aktuellen (Teil-)Fortschreibung des kommunalen werden diese Punkte aufgegriffen. Siehe dazu vorstehend. Im Rahmen der (Teil-)Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde auch geklärt, welche Auswirkungen die derzeit geplante Verlagerung des Lidl-Marktes in Brake auf die Innenstadt hat. Ein Lebensmittelnahversorger fehlt derzeit in der Innenstadt. Aus diesem Grund stehen Erweiterungsvorhaben von Lebensmittelmärkten derzeit nicht in direkter Konkurrenz zur Innenstadt, vielmehr sind die übrigen Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet davon betroffen (u.a. NVZ Weserstraße, Golzwarden, Hammelwarden und der solitäre Standort Netto Bahnhofstraße).

Zu 3.: Die nächste Wohnbebauung befindet sich in rd. 200 m Luftlinie (Stieglitzstraße). Die Laufbeziehungen können durch Querungshilfen über des Braker Sieltief verbessert werden (Weserstraße sowie südlich gelegene Fußgängerbrücke). Deutlich besser angebunden ist

das Wohngebiet Gerd-Köster-Straße, deren Bewohner bereits in rd. 400-500 m den Markt zu Fuß erreichen können.

Insgesamt leben in einem 700 Meter Radius um den Vorhabenstandort rd. 1.000 Menschen. In 1.000 Meter Gehwegentfernung zum Planvorhaben sogar rd. 2.160 Einwohner. Aktuelle Daten, welche die Einwohnerzahl pro Haus zugrunde legen, gehen in 1.000 Meter Gehstrecke von 2.504 Personen aus. Somit ist ein eindeutiger räumlicher Bezug zur Wohnbebauung vorhanden. Dieser wird sich durch die geplante Siedlungsentwicklung unmittelbar im Westen des Planvorhabens deutlich verbessern.

Zu 4.: Das Plangebiet ist zurzeit über das Nahversorgungszentrum Weserstraße (in rd. 400 m Entfernung) an das Netz des ÖPNV angebunden. Die Stadtbuslinie 422, welche tagsüber (7-20 Uhr) stündlich getaktet ist, soll um eine Haltestelle „Am Stadion" erweitert werden, um die ÖPNV-Anbindung des Planvorhabens deutlich zu verbessern.

Die Gutachter kommen insgesamt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben die Vorgaben des Integrationsgebotes somit im Sinne der Ausnahmeregelung erfüllen kann.

Abstimmungsgebot

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtigungsverbot

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden festgestellt werden. Das Planvorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

Insgesamt sind die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen, dass das Planvorhaben aus ökonomischen und städtebaulichen Gründen unproblematisch erscheint.

3.2.1.2 Abwägung durch die Stadt Brake

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Die Bewertung der Umverteilungswirkungen im Untersuchungsgebiet hat gezeigt, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die geplante Tankstelle keine negativen städtebaulichen Effekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zudem werden die Ziele der Landesraumordnung: das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Abstimmungsgebot, das Beeinträchtigungsverbot beachtet. Bezüglich des Integrationsgebotes ist auszuführen, dass die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen sind, dass das Vorhaben die Vorgaben des Integrationsgebotes im Sinne der Ausnahmeregelung erfüllen kann. Die Stadt Brake teilt diese Auffassung.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist ein Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit food und non-food-Artikeln mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.485 qm zulässig. Die aperiodischen Randsortimente werden auf 10 % Verkaufsflächen gemessen an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche der Tankstelle wird auf 105 qm und die aperiodischen Randsortimente der Tankstelle auf 10 % der Verkaufsflächen begrenzt.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

In der Umgebung des Plangebietes liegen schutzwürdige Nutzungen. Es wurde daher eine Schallimmissionsprognose erstellt.[3] Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die durch den geplanten Betrieb des Discountmarktes und der Tankstelle resultierenden Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungsplan ermittelt und nach der TA Lärm beurteilt. Schallminderungsmaßnahmen wurden erarbeitet. Auch der Lärm durch den An- und Abfahrtsverkehr wurde ermittelt. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben:

3.2.2.1 Gewerbelärm

Dem Gutachten lag die Vorhabenplanung mit ca. 140 PKW-Stellplätzen und der Anlieferzone an der Ostseite des Gebäudes zugrunde. Für den Discounter sind als Schallemittenten die Geräuschemissionen durch Kfz-Verkehr, der Warenanlieferungen und durch technische Anlage im Außenbereich relevant. Zusätzlich zur Tankstelle wurden eine PKW-Waschhalle sowie Serviceplätze berücksichtigt. Die Zu- und Abfahrten der Kunden- und Lieferfahrzeuge wurden über die Zufahrt an der Weserstraße und an der Straße „Am Stadion" in Ansatz gebracht. Geräuschemissionen ergeben sich durch typische Betriebsvorgänge der Tankstelle, an- und abfahrende Kfz und durch technische Anlagen im Außenbereich.

Es wurden die folgenden Immissionsorte mit den nachstehenden Schutzwürdigkeiten berücksichtigt. Die Schutzwürdigkeit wurde auf der Basis der vorliegenden Bebauungspläne und der tatsächlichen Nutzung ermittelt.

Am Stadion 1a, 1: Gewerbegebiet

Am Stadion 4: Mischgebiet

Stieglitzstraße 35: Reines Wohngebiet

Am Sieltief 1, 2: Gewerbegebiet

Nach der TA Lärm gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

Reine Wohngebiete	50 dB(A) tags 35 dB(A) nachts
Mischgebiete	60 dB(A) tags 45 dB(A) nachts

[3] Technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH: Schallimmissionsprognose für den geplanten Betrieb eines Discountmarktes und einer Tankstelle in 26919 Brake, Bremerhaven, 11.08.2016

Gewerbegebiete	65 dB(A) tags 50 dB(A) nachts

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

Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte tags sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschritten werden. Die Immissionsorte befinden sich somit tagsüber nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage. Die Immissionsrichtwerte werden nachts an Werktagen an zwei Immissionsorten und an Sonn- und Feiertagen an einem Immissionsort um jeweils 1 dB überschritten. Diese Richtwertüberschreitungen sind im Wesentlichen auf die Warenanlieferung nachts am Discounter sowie den Betrieb der technischen Anlagen im Dachbereich des Discounters zurückzuführen.

Die Schallgutachter schlagen daher die folgenden Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen vor:

- Ausschluss von Anlieferungen per Lkw am Discounter nachts zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.
- Eine Schallschutzwand südlich der technischen Anlagen im Dachbereich der Anlieferung des Discounters.
- Reduzierung der Schallleistungspegel der Öffnung der Frischluftzufuhr im Dachbereich über dem Discounter und der Ausblasöffnung der Fortluft.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen nicht im Einwirkungsbereich liegen oder als nicht relevant anzusehen sind.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mehr als 30 dB tags und 20 dB nachts überschreiten, werden von den Gutachtern nicht erwartet.

3.2.2.2 An- und Abfahrtsverkehr

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

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Stadt Brake

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Die Immissionsorte befinden sich nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage. Die gutachterlich in den Berechnungen angesetzte Schallschutzwand im Dachbereich der Anlieferung des

Lebensmitteldiscounters wird über textliche Festsetzung und Festsetzungen im Planteil abgesichert. Die Schallschutzwand ist in einer Höhe von 1,9 m über Dachoberkante und einer Länge von 5 m parallel zur südlichen Gebäudeseite zu errichten. Das bewertete Schalldämm-Maß muss mindestens Rw >= 20 dB aufweisen. Die übrigen zuvor aufgeführten gutachterlich zugrunde gelegten Bedingungen werden vertraglich abgesichert.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden nicht erwartet.

Hinweis: Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der B 212 ausgehenden Emissionen belastet. Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der B 212 ausgehenden Emissionen.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden, wie auch die sonstigen Belange des Umweltschutzes, im Umweltbericht (Teil 2 dieser Begründung) ausführlich dargelegt. Auf die dortigen detaillierten Ausführungen sei verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Natura 2000-Verträglichkeit: Aufgrund der Entfernung der NATURA 2000-Gebiete sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

Eingriffsregelung: Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese betreffen die direkte Inanspruchnahme von Biotopstrukturen und die Neuversiegelung von Böden. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter wurden berücksichtigt. Hierbei handelt es sich v.a. um Maßnahmen zur Schallminderung sowie Begrenzung der Gebäudehöhe.

Mit der Versiegelung ergibt sich ein Werteinheitendefizit von rund 29.000 Werteinheiten. Zum Ausgleich wird der Kompensationsflächenpool des Landkreis Wesermarsch in Anspruch genommen. Bei der vorgesehenen rund 1,4 ha großen Fläche handelt es sich zum größten Teil um feuchtes Intensivgrünland. Es ist eine Extensivierung in Verbindung mit der Ansalbung von typischen Arten des mesophilen Grünlandes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die verloren gehenden Funktionen im Plangebiet so vollständig ausgeglichen werden können.

Artenschutz: Es sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen, erforderlich.

3.2.4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Weserstraße (nur Zufahrt) und die Straße am Stadion (Zu- und Abfahrt) erfolgen. Die geplanten Zu- und Abfahrten werden im Planteil als Einfahrtsbereiche ausgewiesen. Für die geplante Zufahrt von der Weserstraße ist eine

separate Rechtsabbiegespur geplant. Die dazu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine entsprechende Ausbauplanung ist erstellt worden. Die nachstehende Abbildung gibt den derzeitigen Planungsstand wieder. Die rot umrandete Fläche liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auch im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

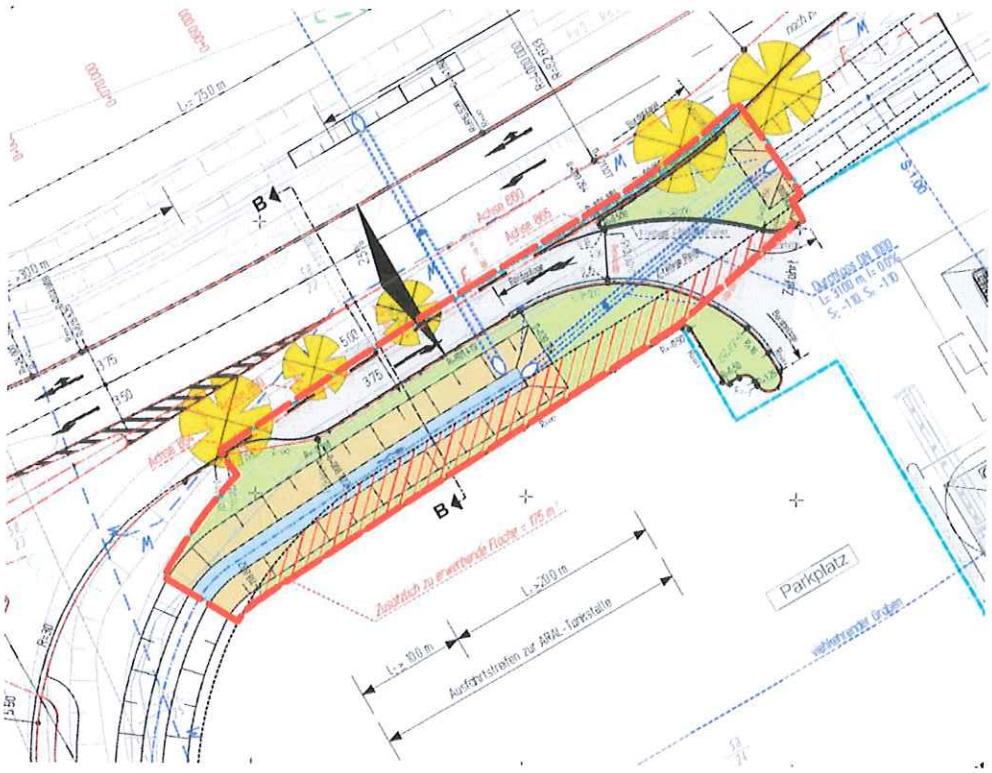

Abb.: Auszug aus: Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg Detaillageplan Weserstraße mit Ausfahrstreifen zur ARAL-Tankstelle, April 2017 mit Kennzeichnung der Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (rote Umrandung)

Eine Erschließung des Plangebietes über die Bundesstraße B 212 ist nicht möglich. Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche wird ein Zu- und Abfahrtsverbot eingetragen. Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Bundesstraße B 212 darf für einen Rad- und Fußweg unterbrochen werden. Die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße ist zu beachten. Die Bauverbotszone beträgt 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.

Am westlichen Rand wird ein schmaler Streifen des im Plangebiet gelegenen Flurstücks 58/37 vom Geltungsbereich ausgespart. Diese Flächen sind für den Ausbau der Kreuzung B 211/ B 212 erforderlich und stehen für das Planvorhaben nicht zur Verfügung.

Fußgänger und Radfahrer erhalten eine Brücke über den Graben an der B 212 und einen separaten Weg bis zur Straße Am Stadion. Hier ist durch eine Querungshilfe der gegenüberliegende Fuß- und Radweg zu erreichen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV wird durch eine Haltestelle an der Weserstraße, sowie einer weitere Haltestelle im Bereich des Berufsbildungszentrums gewährleistet. Zudem soll das ÖPNV-Angebot durch die Einrichtung einer

weiteren Haltstelle „Am Stadion" in der Nachbarschaft des Plangebietes ergänzt und damit deutlich attraktiver gestaltet werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde gutachterlich untersucht.[4] Die Ergebnisse werden nachstehend wiedergegeben:

Das Plangebiet soll über den Knoten Weserstraße/ Am Stadion/ Am Sieltief (Knoten 2, s. nachstehende Abbildung) angebunden werden. Aufgrund der räumlichen Nähe wurde in der Verkehrsuntersuchung auch der Knoten B 212/ Weserstraße (Knoten 1) berücksichtigt. Hierbei ist zu beachten, dass die B 211 verlegt werden und künftig am Knoten 1 auf die B 212 treffen soll.

Abb.: Aus der Verkehrsuntersuchung Zacharias, Seite 6

Für den Knotenpunkt Weserstraße/ Am Stadion/ Am Sieltief (Knoten 2) wurde ergänzend die Leistungsfähigkeit als Kreisverkehrsplatz geprüft.[5]

Knoten 1 wird im Prognosezeitraum 2020/ 25 zu einem vierarmigen Knotenpunkt mit Signalsteuerung umgebaut. Bei einer Umlaufzeit von 90 Sekunden ergibt sich eine ausreichende Leistungsfähigkeit bei einer Verkehrsqualität der Stufe D.

Knoten 2

Aussagen aus dem Gutachten 2015 (Kreuzung): Der Knoten verfügt 2020/ 25 ohne die Planung (Prognosenullfall) vorfahrtsgeregelt über eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C. Kommen jedoch die neuen Nutzungen hinzu ergibt sich für Linkseinbieger aus den Nebenströmen (Am Sieltief und Am Stadion) eine Verkehrsqualität im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe E). Eine Koordinierung der beiden benachbarten Signalanlagen ist möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Eine separate Zufahrt von der Weserstraße aus Richtung Westen zur Tankstelle ist möglich. Der Knotenpunkt K 2 wäre entlastet. Die Möglichkeit, hier auf eine Signalregelung verzichten zu können, wäre erhöht. Die Anzahl der zufahrenden Kfz ist hier nur gering. Probleme im Abfluss von der Weserstraße zur Tankstelle sind demnach nicht zu erwarten. Da über die

4 Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung einer Aral-Tankstelle sowie eines Lidl-Discountermarktes an die Weserstraße in der Stadt Brake, Hannover, März 2015

5 Verkehrstechnische Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung „zur geplanten Ansiedlung einer Aral-Tankstelle sowie eines Likl-Discountermarktes an die Weserstraße in der Stadt Brake", Hannover, 07.04.2016

Abfahrt grundsätzlich auch der Discounter und sogar die Straße Am Stadion erreichbar sind, könnten auch Fahrten mit diesen Zielen die zusätzliche Ausfahrt nutzen. Der Knoten K 2 würde deutlicher entlastet, die Anzahl der abfahrenden Kfz läge bei einem theoretischen Maximalwert von 690 Kfz/ Tag bzw. ca. 70 Kfz/ Spitzenstunde immer noch eher niedrig.

Aussagen aus dem Gutachten 2016 (Kreisel): Der Knoten wurde zuerst als Mini-Kreisverkehrsplatz (Außendurchmesser 13 – 22 m) geprüft. Dabei ergab sich eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Weiterhin wurde die Leistungsfähigkeit als kleiner Kreisverkehrsplatz (Außendurchmesser ab 26m) geprüft. Es ergab sich eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A. Insgesamt haben die Gutachter einen Minikreisverkehrsplatz und aufgrund der verhältnismäßig schlechten Leistungsfähigkeit auch eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage nicht empfohlen; stattdessen wird der kleine Kreisverkehrsplatz favorisiert. Ein kleiner Kreisverkehrsplatz ist eine sichere Knotenpunktform, verfügt über eine sehr gute Leistungsfähigkeit, kann auch deutliche Abweichungen von der Prognose leicht verkraften, bietet in allen Knotenarmen gute Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, reduziert die Geschwindigkeiten und signalisiert auch optisch die Einfahrt in den Innenstadtbereich. Allerdings ist die Verteilung der Ströme nicht optimal. Die Nebenströme sind nur mit 12,3% belastet, sollten aber bei Kreisverkehrsplätzen mind. 15% betragen. Aufgrund der anderen Vorteile sehen die Gutachter dies aber nicht als Ausschlusskriterium. Insgesamt ist ein kleiner Kreisverkehrsplatz aus verkehrsplanerischer Sicht die beste Lösung zur Gestaltung des Knotens.

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Stadt Brake

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Grundsätzliche verkehrliche Konflikte werden nicht erwartet. Eine separate Zufahrt von der Weserstraße bzw. eine Rechtsabbiegespur von der B 212 auf das Plangebiet aus Richtung Westen wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die dazu erforderlichen Flächen werden in den Geltungsbereich aufgenommen und als Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Flächen liegen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und sind entsprechend gekennzeichnet. Mit der Schaffung der zusätzlichen Zufahrt wird der Knotenpunkt K 2 entlastet.

Bezüglich der geplanten Erschließung des Plangebietes hat am 17.04.2015 ein Abstimmungsgespräch mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr stattgefunden. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die im Gutachten vorgeschlagene Anbindung mittels einer Abbiegespur möglich ist und den Verkehrsfluss nicht nachteilig beeinträchtigt. Insbesondere sind keine negativen Einflüsse auf die Anbindung an die B 212 auch unter Berücksichtigung des bevorstehenden Ausbaus zu erwarten. Die bisherigen Planungen des Knotenausbaus B 212 mit der Anbindung der Weserstraße liegen als Ausführungsplanung vor, die geplante Abbiegespur sei planerisch zu berücksichtigen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In rd. 400 Metern Entfernung befindet sich das nahgelegene Fachmarktzentrum „famila Center", wo auch die nächstgelegene ÖPNV-Anbindung vorhanden ist. In rd. 400 m Entfernung ist über die Haltestelle BBZ-Stadion eine weitere ÖPNV-Anbindung gegeben.

Die Haltestelle „Brake, famila" wird von der Line 422 bedient. Auf dieser Linie kommt vorwiegende in Kleinbus zum Einsatz. Die Linien 431, 447, 451 und 453, die die Haltestelle „Brake, BBZ-Stadion" bedienen, sind überwiegend auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.

Zudem soll das ÖPNV-Angebot durch die Einrichtung einer weiteren Haltstelle „Am Stadion" in der Nachbarschaft des Plangebietes ergänzt und damit deutlich attraktiver gestaltet werden.

3.2.5 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Gewässer, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden. Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

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

Im Plangebiet befinden sich Leitungen des OOWV. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu. Für Sonderbaugebiete ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen. Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. über Bahntrassen, Schnellstraßen etc. hinweg). Für die geplante Maßnahme ist eine Löschwassermenge von min. 1.600L / min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Aufgrund der geplanten Straßen- / Kreuzungssituation wird seitens der Brandschutzdienststelle die Einrichtung eines Hydranten auf der im Plan dargestellten Wasserleitung des OOWV im nordwestlichen Bereich der Stellplatzfläche angeregt. Es ist damit zu rechnen, dass im B-Planbereich im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV

nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen

3.2.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Mit der Erschließung des Plangebietes werden erhebliche Flächenanteile durch Verkehrs- und Gebäudeflächen versiegelt. Es wurde daher ein Entwässerungskonzept erarbeitet.[6] Derzeit wird das Plangebiet durch einen Graben entlang der Bundesstraße B 212 entwässert. Der Graben verläuft weiter entlang der Weserstraße und entwässert in das Braker Sieltief. Im Süden schließt ein weiterer Graben als Vorfluter an das Plangebiet an. Er knickt rd. 40 m vor dem Anschluss an den Straßenseitengraben der B 212 nach Süden in den Wald ab.

Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden nachstehend wiedergegeben: Für die Dach- und Verkehrsflächen haben die Entwässerungsplaner einen Versiegelungsgrad von 95 %, für die Parkplatzflächen von 75 % angenommen. Die Anlage von Versickerungsanlagen wurde ausgeschieden, da kein ausreichender Abstand zum Grundwasser besteht. Zudem ist im Plangebiet mit einem hohen Anteil an bindigen Böden zu rechnen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers erschweren würden.

Die Entwässerungsplanung sieht vor, das Oberflächenwasser über ein Regenwasserkanalnetz zu sammeln und zum nächstgelegenen Vorfluter an der Südgrenze des Plangebietes abzuleiten. Die Verbindung des Grabens mit dem Straßenseitengraben der B 212 wird derzeit durch ein Holzwehr unterbrochen. Anstelle des Wehres soll zukünftig ein Drosselbauwerk errichtet werden, dass das Grabensystem vom Straßenseitengraben trennt. Das Oberflächenwasser des Plangebietes wird damit im Grabensystem zwischengespeichert und gedrosselt an den Straßenseitengraben der B 212 abgegeben werden. Das Grabensystem soll damit als Stauraumgraben fungieren. Für den Fall einer Betriebsstörung bzw. eines Extremereignisses erhält das Drosselbauwerk einen Notüberlauf. Die Einleitung erfolgt als gedrosselter Abflusses Q Drossel = 1,9 l/s. Der Straßenseitengraben der B 212 geht in den Straßenseitengraben der Weserstraße über mit Anschluss an das Braker Sieltief.

Die Entwässerungsplaner haben für die Auslastung des geplanten Retentionsraumes den Bemessungsfall mit einem 10-jährlichen Starkregen nachgewiesen. Die Abflüsse aus dem Regenwasserkanalnetz des Plangebietes werden vollständig zwischengespeichert. Der Stauraumgraben weist bereits heute ein Speichervolumen von 290 m3 auf. Das Speichervermögen ist ausreichend. Der Graben sollte jedoch mit einer Verwallung umgeben werden.

---

[6] Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co. KG: Entwässerungskonzept Oberflächenentwässerung Bauvorhaben „Braker Tor", Westerstede, August 2016

Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Stadt Brake

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Die gutachterlich ausgearbeiteten Maßnahmen sind nach Auffassung der Stadt Brake geeignet, eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen.

3.2.7 Belange des Denkmalschutzes

Nach dem online-Auskunftssystem des NIBIS-Kartenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen sowie Rüstungsaltlasten am Standort nicht bekannt.

3.2.8 Belange des Baugrundes

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach dem Kartenserver des LBEG steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit (fluviatile, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der eingangs erläuterten städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet wird das Plangebiet in zwei Sondergebiete gegliedert.

Der geplante Lebensmitteldiscounter wird im Sonstigen Sondergebiet SO 1 verortet. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit food und non-food-Artikeln (periodische und aperiodische Sortimente) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.485 qm,
- Aperiodische Randsortimente mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,

- 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 geplante Tankstelle wird im Sonstigen Sondergebiet SO 2 verortet. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tankstelle" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tankstelle mit Tankstellenshop mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 105 qm, Serviceinsel und PKW Wäsche,
- Aperiodische Randsortimente mit einer Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Tankstelle,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Eine Auflistung der periodischen und aperiodischen Sortimente ist in den textlichen Festsetzungen wiedergegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter" und im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Tankstelle" wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,35 (0,6+0,35 = 0,95) überschritten werden. Die Überschreitung ist wesentlichen aufgrund der erforderlichen Stellplatzflächen erforderlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im SO 1 auf kleiner/ gleich 9,00 m ü. NHN begrenzt. Die Festsetzung ergibt sich aus der vorliegenden Vorhabenplanung. Die Vorhabenplanung sieht eine absolute Höhe für das Discountergebäude von 7,57 m vor. Das Gelände soll auf 1 m ü. NHN aufgehöht werden. Von der im Planteil festgesetzten Höhenbegrenzung sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. In beiden Sonstigen Sondergebieten wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden aus der Vorhabenplanung abgeleitet.

4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Südlich der technischen Anlagen im Dachbereich der Anlieferung des Lebensmitteldiscounters ist eine Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand ist in einer Höhe von 1,9 m über Dachoberkante und einer Länge von 5 m parallel zur südlichen Gebäudeseite zu errichten. Das bewertete Schalldämm-Maß muss mindestens Rw >= 20 dB aufweisen.

4.4 Verkehrliche Festsetzungen

Eine separate Zufahrt von der Weserstraße bzw. eine Rechtsabbiegespur von der B 212 auf das Plangebiet aus Richtung Westen wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Die dazu erforderlichen Flächen werden in den Geltungsbereich aufgenommen und als Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Flächen liegen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zu- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im Planteil festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig. Im Einfahrtsbereich an der Weserstraße ist nur eine Zufahrt zulässig. Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Bundesstraße B 212 darf für einen Rad- und Fußweg unterbrochen werden.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der als (ST) gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.281 qm. Davon entfallen auf:

Sonstige Sondergebiete ca.:	12.254 qm
Verkehrsfläche ca.:	842 qm
Wasserfläche ca.:	185 qm

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	15.12.2016
Entwurfsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	06.09.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	15.10.2018
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	22.10.2018 – 24.11.2018
Satzungsbeschluss durch den Rat	07.02.3019

Brake, den 16. 04. 2019

Der Bürgermeister

Stadt Brake Unterweser

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1 Einleitung

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

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Östlich der B 212 / westlich der Straße „Am Stadion"/südlich der „Weserstraße" soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 die planungsrechtliche Grundlage zur Einrichtung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.485 m² zzgl. Stellplätzen sowie einer Tankstelle geschaffen werden. Dabei soll die Tankstelle im nordöstlichen Bereich und der Lebensmitteldiscounter im südöstlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt werden. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan.

Die Stadt Brake steht den Absichten des Investors positiv gegenüber und führt parallel die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um die o.g. Ansiedlungsabsichten planungsrechtlich vorzubereiten. Im Rahmen der 29. Flächennutzungsplanänderung werden ein Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle in den textlichen Darstellungen für zulässig erklärt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die relevanten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald

oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1a Abs. 2 BauGB

Mit der Planung werden Bodenversiegelungen vorbereitet. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich und deshalb unvermeidbar.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ... sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

§ 1 a Abs. 3 BauGB

Die maßgeblichen Vorgaben zur Vermeidung und Kompensation von Eingriffsfolgen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und für die Abwägung aufbereitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassen als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen insbesondere Maßnahmen zur Schallminderung und zur Begrenzung der Gebäudehöhe. Die unvermeidbaren Eingriffsfolgen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

§ 1 a Abs. 4 BauGB

Das Plangebiet befindet sich ca. 350 m südöstlich des FFH-Gebietes „Dornrebbe, Braker Sieltief und Colmarer Tief" (EU-Kennzahl 2616-331), welches bis zur westlichen Seite der B 212 heranreicht. Weiterhin befindet sich ca. 2 km östlich das FFH-Gebiet „Unterweser" (EU-Kennzahl 2316-331) sowie ca. 3,7 km nordöstlich das FFH-Gebiet „Nebenarme der Weser mit Strohauser Plate und Juliusplate (EU-Kennzahl 2516-331). Diese werden bereichsweise überlagert von dem EU-Vogelschutzgebiet „Unterweser (ohne Luneplate)" (EU-Kennzahl DE 2617-401).

Aufgrund der Entfernung sowie den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens kann mit hinreichender Sicherheit von einer NATURA 2000-Verträglichkeit der Planung ausgegangen werden.

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.

§ 1a Abs. 5 BauGB

Maßnahmen zur Anpassung an Folgen des Klimawandels sind nicht vorgesehen und drängen sich im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung auch nicht auf.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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,*
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

Von der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme in Höhe von ca. 1,25 ha sind Biotopstrukturen von geringer Bedeutung, in geringen Anteilen auch bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen (Intensivgrünland/Sonstiges mesophiles Grünland). Dadurch bleiben die nachteiligen Auswirkungen auf ein geringes Maß beschränkt.

Ziele des besonderen Artenschutzes

Aufgrund der Komplexität der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden diese gesondert in Kap. 1.3 des Umweltberichtes thematisiert.

§§ 44 f. BNatSchG

- ***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)***

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.

§ 1 BImSchG

In Bezug auf die geplante Errichtung einer Tankstelle sowie eines Discounters wurde eine schalltechnische Prognose[7] erstellt, um zu gewährleisten, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Geräuschimmissionen die zulässigen Werte der TA Lärm für die nächst gelegenen schutzbedürftigen Bebauungen einhalten. Entsprechende Maß-

[7] Ted GmbH (2016): Schallimmissionsprognose für den geplanten Betrieb eines Discountmarktes und einer Tankstelle in 26919 Brake. Projekt Nr. 16.031-5. 11. August 2016

nahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen sind dabei berücksichtigt worden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen haben die Berechnungen gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen an allen Immissionsorten unterschritten werden und sich die Immissionsorte somit nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage befinden.

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

- ***Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)***

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 BBodSchG

Mit der Planung werden Bodenversiegelungen in einer Größe von ca. 1,25 ha vorbereitet. Hierdurch verlieren die Böden weitgehend ihre natürlichen Funktionen und Archivfunktionen.

Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden. Die grundsätzliche Entscheidung, hier ein Sonstiges Sondergebiet zu entwickeln, ist bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan (11. Änderung) getroffen. Im Rahmen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine natürliche Bodenentwicklung gefördert und natürliche Bodenfunktionen gestärkt.

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 ist im Plangebiet Knickmarsch betroffen. Nach der aktualisierten Bodenkarte ist für das Plangebiet Tiefe Kalkmarsch betroffen[8]. Aufgrund einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit befindet sich das Plangebiet danach innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden[9].

Dem Plangebiet sind gemäß Landschaftsrahmenplan[10] (Karte 3) keine besonderen Werte von Böden (Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden, Böden mit kulturhistorischer Bedeutung, sonstige landesweit seltene Böden) zugeordnet.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den äußerst hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeiten angegeben sind[11].

---

8 NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenkarte 1:50.000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

9 NIBIS® Kartenserver (2019): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

10 Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wesermarsch. Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2016. Stand 27.10.2016

11 NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenverdichtung (Auswertung BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Ziele gemäß Landschaftsplanung

- ***Landschaftsrahmenplan des Landkreis Wesermarsch (Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2016, Stand 27.10.2016)***

  Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 1 „Arten und Biotope" in einem wertvollen Bereich für Brut- und Rastvögel, konkret handelt es sich um einen Bereich mit hoher Bedeutung und potenziellem Hauptnahrungsgebiet für Weißstörche. Südwestlich des Plangebietes südlich der B 211 sowie nördlich des Plangebietes nördlich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (in ca. 880 m Entfernung) befinden sich bekannte Weißstorchhorste.

  Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind gemäß Landschaftsrahmenplan (Karte 4 „Wasser, Klima / Luft") als Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft dargestellt, konkret als Wälder und Gehölzbestände mit Bedeutung als Kohlenstoffspeicher und mit Windschutzfunktion >0,5 ha.

  Für das Plangebiet sind im Landschaftsrahmenplan keine Zielvorstellungen formuliert (Karte 5 „Zielkonzept"). Für den Gehölzbereich, der südlich an das Plangebiet angrenzt, ist eine Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr Bedeutung für Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild formuliert. Als Zieltyp sind für diesen Bereich naturnahe Wälder / Gehölzbestände frischer Standorte angegeben.

  In Karte M1 „Schutzwürdige Bereiche mit besonderer Bedeutung als Brut- und Rasthabitate für die Avifauna" ist der Bereich westlich der B 212 als bedeutender Entwicklungsbereich mit Verbindungsfunktion für die Avifauna dargestellt. Weiter südlich sowie nordöstlich und nordwestlich befinden sich danach schutzwürdige Bereiche für Brutvögel und Rastvögel (SWB $_{BR}$ 16a, SWB $_{BR}$ 14, SWB $_{BR}$ 12).

- ***Landschaftsplan***

  Da der Landschaftsplan der Stadt Brake aus dem Jahr 1997 stammt und damit stark veraltet ist, wird dieser nicht herangezogen.

Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht

Es sind keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte im Bereich des Plangebietes vorhanden. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine besonders geschützten Biotope. An das Plangebiet grenzt südlich ein Schilf-Landröhricht (NRS) als geschütztes Biotop an.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

rechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Populationen 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.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1 nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes konkrete Handlungen untersagen, entfalten sie für die planerische Ebene keine unmittelbare Wirksamkeit. Allerdings ist ein Bauleitplan, dessen Verwirklichung dauerhaft durch artenschutzrechtliche Bestimmungen gehindert wird, nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und somit nichtig. Deshalb muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorausschauend geprüft werden, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen können. Sofern artenschutzrechtliche Verbote durch die geplanten Nutzungen berührt werden, ist in die Prüfung einzustellen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den besonderen artenschutzrechtlichen Verboten im Einzelfall sind in § 45 Abs. 7 BNatSchG normiert.

potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten durch die Planung vorbereitet werden.

Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Habitatstrukturen (Grünland) und den auf das Gebiet einwirkenden Störwirkungen insbesondere durch die westlich verlaufende Bundesstraße, die nördlich angrenzende Weserstraße sowie die nördlich und östlich umliegenden Gewerbeflächen ist von einem Vorkommen weit verbreiteter ungefährdeter Arten auszugehen. Störempfindliche sensible Vogelarten oder gar Offenlandarten werden daher nicht erwartet.

Bei der im Norden des Geltungsbereiches befindlichen Baumreihe, die zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehört, handelt es sich um jüngere Bäume (Ahorn), die kein Potenzial für

höhlenbrütende Vögel bzw. Fledermäuse (Quartiere) aufweisen. Die Bäume sind zudem Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der B 211 zwischen Mittelort und Brake, bei dessen Umsetzung diese entfernt werden müssen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens waren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf die angesprochenen Bäume bereits zu betrachten. Aus diesen Gründen werden die o.g. Bäume bei der konkreten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für das vorliegende Vorhaben nicht weiter betrachtet.

Weitere Gehölze und Bäume bzw. Häuser, die relevant für das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sein könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Kenntnisse zum Vorkommen gefährdeter bzw. streng geschützter Pflanzenarten liegen nicht vor.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt aufweist.

- ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen***:

  Eine Tötung von noch nicht flüggen Jungvögeln oder eine Beschädigung von Vogeleiern ist während der Bauphase denkbar. Es bestehen jedoch Vermeidungsmöglichkeiten durch bauzeitliche Anpassungen bzw. eine ökologische Baubegleitung. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (allgemeine Brut- und Setzzeit 01.04. bis 15.07.) durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird. Ansonsten kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine Brutvögel durch die Baufeldfreimachung betroffen sind.

  Es liegen weder Informationen zum Vorkommen sonstiger Tierarten vor noch lässt sich durch die Biotoptypenausstattung das Vorkommen solcher ableiten. Insgesamt ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass innerhalb des Plangebietes ein erhöhtes Tötungsrisiko für sonstige artenschutzrechtlich relevante Tierarten (z.B. Fledermäuse, Zauneidechse) gegeben wäre.

- ***erhebliche Störung von Tieren***:

  Vorkommen von störempfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Die Biotopausstattung des Plangebietes sowie die auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse durch die vorhandene Bundesstraße, die Weserstraße sowie die umliegende Gewerbegebietsnutzung lassen ein Vorkommen von störempfindlichen Arten nicht vermuten. Biotopstrukturen, die das Vorkommen von Fledermäusen vermuten lassen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

  In Bezug auf die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche befinden sich umliegend vergleichbare Lebensräume, so dass zudem potenziell vorkommende Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können. Vermeidungsmöglichkeiten wie bauzeitliche Anpassungen verringern die potenzielle Störgefahr. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

- ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren***:

  Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzung- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt. Das Plangebiet weist kein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem ungefährdete, weit verbreitete Brutvogelarten das Gebiet zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen könnten. Eine Reihe bodenbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an.

  Es bestehen Vermeidungsmöglichkeiten wie bauzeitliche Anpassungen bzw. eine ökologische Baubegleitung. Soweit besetzte Vogelbrutplätze vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, so dass der Verbotstatbestand nicht berührt wird. Ansonsten kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine Brutvögel durch die Baufeldfreimachung betroffen sind. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist weiterhin gegeben, da sich umliegend vergleichbare Lebensräume befinden.

- ***Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte***: Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Plangebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Fazit

Wie in den vorstehenden Abschnitten dargelegt, sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung beschrieben, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches nachteiliges Ausmaß erreichen können oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustands voraus. Darüber hinaus ist auch die weitere Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung zu beschreiben.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Die Bestandsaufnahme wurde im Juni 2014 unter Verwendung des seinerzeit aktuellen Kartierschlüssels für Biotope in Niedersachsen[12] durchgeführt. Das Grünland war zu diesem Zeitpunkt relativ frisch gemäht, so dass die Flächen im Juli nochmals überprüft wurden.

Die Ergebnisse sind im Bestandsplan im Anhang dargestellt und werden nachfolgend in tabellarischer Form beschrieben. In der Tabelle sind diejenigen Biotoptypen durch Unterstreichung hervorgehoben, die von dem Vorhaben direkt betroffen sind.

[12] Drachenfels, Olaf. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotope in Niedersachen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011

Code	Biotoptyp und Beschreibung
BFR	**Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte** Hierbei handelt es sich um einen buschartigen Gehölzbestand nördlich des Plangebietes. Im Osten schließt sich nach einer Grabenparzelle die Bundesstraße 212 an. Im Westen gehen die Gebüschbestände in Wald über. Die wesentlichen Gehölzarten sind Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix spec.*). Die Krautschicht ist sehr dicht und wird durch die beiden nährstoffliebenden Arten Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gewöhnliches Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) dominiert.
EL	**Landwirtschaftliche Lagerfläche** Hierbei handelt es sich um eine kleine Lagerfläche eingebettet in das Intensivgrünland westlich der Bundesstraße 212.
FGR	**Nährstoffreicher Graben** In den Randbereichen des Plangebietes sowie in der Umgebung kommen teilweise Gräben vor. Die Gräben waren zum Zeitpunkt der Begehungen größtenteils wasserführend. An der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze verläuft ein Graben parallel zur Bundesstraße 212 und zur Weserstraße. Im Süden trennt ein kleiner Graben das Plangebiet vom Hotelgrundstück, im Südwesten verläuft ein Graben durch die dort liegenden Ruderalbereiche. Die Grabenstrukturen im Süden werden in erster Linie durch Schilf (*Phragmites australis*) geprägt, ansonsten kommt häufig Wasserlinse (*Lemna species*) vor. Im Bereich der Weserstraße kommt auch Großer Schwaden (*Glyceria maxima*) häufig vor. Die Gräben im westlich gelegenen Intensivgrünland sind deutlich breiter und werden regelmäßig geräumt, hier herrschen Wasserlinsen vor. Die Böschungen der Gräben werden meist von Gräsern des Intensivgrünlandes geprägt.
FGZ	**Sonstiger vegetationsarmer Graben** Südlich des Plangebietes verläuft einer der oben beschriebenen nährstoffreichen Gräben zunächst durch einen ruderalisierten Bereich, um dann durch den dort liegenden Wald zu führen. In diesem Abschnitt sind bis auf Wasserlinsen keine Wasserpflanzen vorhanden. Die Böschungsbereiche werden von der großen Brennnessel dominiert.
GIF / GMS	**Sonstiges feuchtes Intensivgrünland / Sonstiges mesophiles Grünland** Fast das gesamte Plangebiet ist dem Grünland zuzuordnen. Insgesamt überwiegen dabei Gräser des Intensivgrünlandes wie Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchsschwanzgras (*Alopecurus pratensis*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Den feuchten Charakter spiegelt dabei Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) wieder. Neben Allerweltsarten wie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum Sec. Ruderalia*) kommen abschnittsweise aber auch Arten des mesophilen Grünlandes mit breiter Standortamplitude vor. Es handelt sich dabei um Arten wie Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*). Eine Abgrenzung der beiden Grünlandtypen gestaltet sich aufgrund der kleinräumigen Verteilung schwierig. Auf ca. einem Drittel der gesamten Fläche kommt es zu einer Häufung der mesophilen Arten, dieser Flächenanteil wird dem sonstigen mesophilen Grünland zugeordnet. Auf den restlichen zwei Dritteln überwiegen die Gräser des Wirtschaftsgrünlandes, sie werden dem sonstigen feuchten Intensivgrünland zugeordnet.
GRA	**Artenarmer Scherrasen** Regelmäßig gemähte Rasenflächen befinden sich in erster Linie östlich der Straße *Am Stadion,* südlich der Weserstraße und im Bereich des Hotels. Insgesamt zeigen die Rasenflächen nur wenig krautige Pflanzenarten, so dass sie als artenarme Ausprägungen einzuordnen sind.

HEA	**Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs** Hierbei handelt es sich zum einen um eine dichte Baumreihe, die um das westlich gelegene Stadion herum angelegt wurde. Als Baumarten kommen hauptsächlich Eiche (*Quercus species*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) mittleren Alters vor. Die Baumreihe wird durch ein Dickicht von Sträuchern, unter anderem Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), ergänzt. Eine weitere Baumreihe besteht entlang der Weserstraße. Diese Baumreihe ist lückig, Sträucher sind nicht vorhanden. Es handelt sich größtenteil um Ahorne. Auch Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Gewöhnliche Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*)kommen vor.
HEB	**Einzelbaum/Baumgruppe des Siedlungsbereichs** Es handelt sich um kleinere Straßenbegleitbäume entlang der Weserstraße.
HSE	**Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten** Hierbei handelt es sich um ein kleines Gebüsch an der Abzweigung der Straße *Am Stadion* von der *Weserstraße*. Hier kommen unter anderem eine Weide und Gewöhnliche Esche vor.
NRS	**Schilf-Landröhricht** Es handelt sich um einen Dominanzbestand von Schilf im Bereich des Grabens südwestlich des Plangebietes. Außerdem kommen in deutlich geringeren Anteilen Große Brennnessel und Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) vor.
OGG	**Gewerbegebiet** Nördlich der Weserstraße liegen mehrere Gewerbebetriebe.
ONS	**Sonstiges Gebäude im Außenbereich** Es handelt sich um das im Südwesten des Plangebietes liegende Hotel mit angeschlossenem Parkplatz.
OVP	**Parkplatz** Neben dem Parkplatz im Bereich des Hotels besteht ein weiterer Parkplatz östlich der Straße *Am Stadion*. Die Parkplätze sind versiegelt.
OVS	**Straße** Das Plangebiet wird auf drei Seiten von Straßen begrenzt. Im Westen verläuft die Bundesstraße B 212 zusammen mit einem zwischen Geltungsbereich und Straße liegendem Fahrradweg. *Die Weserstraße* verläuft im Norden, die Straße *Am Stadion* begrenzt den Geltungsbereich im Osten. Die Straßen sind asphaltiert.
OVW	**Weg** Ein kleiner asphaltierter Weg südlich des Stadions zur Erschließung der Tennisplätze und der Tennishalle.
PSP	**Sportplatz** Dabei handelt es sich um die Sportanlage südöstlich des Plangebietes.
PZA	**Sonstige Grünanlage ohne Altbäume** Dabei handelt es sich um die gestalteten Grünflächen im Bereich des Gewerbegebietes nördlich der *Weserstraße*.
UHM	**Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte** Hierbei handelt es sich um zwei Flächen südlich des Plangebietes. Die Flächen wurden insgesamt von der Großen Brennnessel dominiert. Als weitere Arten kamen Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) und Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) vor.

WXH / WGF **Laubforst aus einheimischen Arten / Edellaubmischwald feuchter, basenreicher Standorte**

Es handelt sich um Bestände mittleren Alters. Teilweise ist der Stangenholzcharakter noch zu erkennen. In anderen Bereichen ist bereits eine Struktur mit unterschiedlichen Altersklassen entstanden. Teilweise kommt es insbesondere durch das Aufkommen von Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*) zu einem nennenswerten Anteil der Strauchschicht. Weitere Arten der Strauchschicht sind Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Weißdorn (*Crataegus species*).

Westlich des durch den Laubforst verlaufenden Grabens finden sich vor allem Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*). In einem kleineren Bereich häufen sich außerdem vergleichsweise große Hybridpappeln (*Populus x canadensis*). Auf der östlichen Seite treten auch Eiche (*Quercus species*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu den oben genannten Arten hinzu. Weiter südlich wurden vor einigen Jahren diverse einheimische Laubgehölze nachgepflanzt.

Die Krautschicht erreicht teilweise hohe Deckungsgerade, es herrschen stickstoffzeigende Pflanzen wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnliches Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) vor.

Der Bestand wird größtenteils von einheimischen Gehölzen gebildet. Insgesamt entwickelt sich der Bestand in eine natürliche Richtung, deswegen wurde als Nebencode WGF angegeben. Insgesamt überwiegt aber noch der forstliche Charakter.

Insgesamt zeigt der Untersuchungsraum eine mäßige bis gute Biotoptypenausstattung. Im eigentlichen Plangebiet dominiert intensiv genutztes Grünland, das nur geringe ökologische Wertigkeiten besitzt. Stellenweise kommen dort aber auch mesophile Pflanzen vor, die zu einer höheren ökologischen Wertigkeit führen. Westlich des Plangebietes liegen ausgedehnte intensiv genutzte Grünlandbereiche.

Besonders südlich des Plangebietes finden sich mit dem Schilfröhricht, dem Wald und den Ruderalflächen ökologisch wertvolle Bereiche. Im Osten und Norden grenzen geringwertige Siedlungsbereiche an den Geltungsbereich an. Wertvolle Strukturen treten hier in der Regel nur kleinflächig bzw. linienhaft auf (Baumreihen und Gräben).

Tiere

Aktuelle Kenntnisse zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen nicht vor.

Westlich der B 212 in ca. 660 m Entfernung, befindet sich ein für Brutvögel wertvoller Bereich mit lokaler Bedeutung[13]. Die lokale Bedeutung ergibt sich aus dem Vorkommen von Kiebitz, Uferschnepfe und Rotschenkel. Weiterhin kommt der Austernfischer vor.

Weitere für Brutvögel wertvolle Gebiete befinden sich in ca. 1,1 km südlicher Richtung[14]. Es handelt sich um ein regional bedeutsames Gebiet mit den gefährdeten Arten Löffelente, Kiebitz, Uferschnepfe sowie Rotschenkel und um ein national bedeutsames Gebiet, in dem die gefährdeten Arten Kiebitz, Uferschnepfe und Rotschenkel vorkommen.

Ein für Brutvögel wertvolles Gebiet nationaler Bedeutung befindet sich in ca. 1,4 km nördlicher Richtung[15]. Vorkommende gefährdete Arten sind Tüpfelsumpfhuhn, Kiebitz, Uferschnepfe, Gr. Brachvogel, Rotschenkel und Schilfrohrsänger.

---

13 Umweltkarten Niedersachsen: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Stand 2010, ergänzt 2013.
14 Umweltkarten Niedersachsen: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Stand 2010, ergänzt 2013.
15 Umweltkarten Niedersachsen: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Stand 2010, ergänzt 2013.

Bei der im Norden des Geltungsbereiches befindlichen Baumreihe, die zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehört, handelt es sich um jüngere Bäume (Ahorn), die kein Potenzial für höhlenbrütende Vögel bzw. Fledermäuse (Quartiere) aufweisen. Diese sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der B 211 zwischen Mittelort und Brake, bei dessen Umsetzung die Bäume entfernt werden müssen.

Für das übrige Plangebiet können Fledermausquartiere bzw. höhlenbrütende Vögel ausgeschlossen werden, da weder Altbäume noch geeignete Gebäude im Plangebiet vorhanden sind.

In dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Laubforst befinden sich ggf. Bäume, die potenziell als Quartierbäume für Fledermäuse bzw. Brutstätten für Vögel geeignet sein können.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt aufweist.

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Im Plangebiet liegt Knickmarsch vor[16]. Nach der aktualisierten Bodenkarte ist für das Plangebiet Tiefe Kalkmarsch angegeben[17]. Aufgrund einer sehr hohen Bodenfruchtbarkeit befindet sich das Plangebiet danach innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden[18].

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den äußerst hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeiten angegeben sind[19].

Gemäß Landschaftsrahmenplan (Stand 2016, Karte 3) sind dem Plangebiete keine besonderen Werte von Böden (Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe Böden, Böden mit kulturhistorischer Bedeutung, sonstige landesweit seltene Böden) zugeordnet.

Der mittlere Grundwasserhochstand beläuft sich auf 60 cm unter Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand ist mit 100 cm unter Geländeoberfläche angegeben[20]. Nach der aktualisierten Bodenkarte ist für das Plangebiet als mittlerer Grundwasserhochstand 35 cm unter Geländeoberfläche angegeben, als mittlerer Grundwassertiefstand 90 cm unter Geländeoberfläche[21].

---

16 NIBIS® Kartenserver (2016): Bodenkarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

17 NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenkarte 1:50.000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

18 NIBIS® Kartenserver (2019): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

19 NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenverdichtung (Auswertung BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

20 NIBIS® Kartenserver (2016): Bodenkarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

21 NIBIS® Kartenserver (2019): Bodenkarte 1:50.000 (BK 50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Die Grundwasserneubildung im Gebiet beträgt 51 mm/a[22]. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung ist hoch[23].

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf einem Teilstück ein Graben III. Ordnung, der weiter nach Süden verläuft. Ein weiterer Graben verläuft entlang des südlichen Plangebietsrandes nach Osten. Im Norden des Plangebietes sowie westlich davon verlaufen die Straßenseitengräben der B 212 bzw. der Weserstraße, die in das Braker Sieltief, rund 100 m weiter östlich, entwässern.

Großklimatisch unterliegt der Betrachtungsraum dem ausgleichenden Einfluss des Meeres, der sich in milden Wintern und kühlen, niederschlagsreichen Sommern äußert. Der Jahresniederschlag liegt bei rd. 735 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 9 °C, im Sommerhalbjahr bei 14 °C und im Winterhalbjahr bei 4 °C[24].

Eine lokalklimatische Bedeutung beispielsweise als Kaltluftentstehungsgebiet kann dem Plangebiet aufgrund seiner Kleinräumigkeit nicht zugewiesen werden. Jedoch sind die südlich angrenzenden Gehölzbereiche v.a. als Kohlenstoffspeicher und im Hinblick auf die Windschutzfunktion von Bedeutung (vgl. Landschaftsrahmenplan Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2016, Stand 27.10.2016).

Verkehrsbedingte Immissionen bestehen durch die westlich verlaufende B 212 sowie die nördlich gelegene Weserstraße.

2.1.3 Landschaft und Erholungswert

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen vorgeprägten Bereich: Nördlich des Plangebietes schließt ein Gewerbegebiet an, östlich befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Flächen mit dahinter liegender Wohnbebauung. Im Westen grenzt an das Plangebiet die B 212 als überregional bedeutsame Verkehrsverbindung an.

Westlich der B 212 befinden sich zusammenhängende Grünländer mit wenigen Gehölzen, die als Bereiche mit besonderer Eigenart im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2016, Stand 27.10.2016) dargestellt sind. Das Plangebiet wäre auch nur von diesen Grünlandbereichen aufgrund der weiten Sichtbeziehungen einsehbar, da es nach Süden weitgehend durch den vorhandenen Laubforst bestanden ist.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2016, Stand 27.10.2016) befindet sich das Plangebiet selbst in einem Bereich geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

---

22 NIBIS® Kartenserver (2016): Grundwasserneubildung 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

23 NIBIS® Kartenserver (2016): Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung 1:200.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

24 NIBIS® Kartenserver (2016): Klima, Beobachtungsdaten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Südlich des Plangebietes befindet sich neben dem Laubforst ein Hotel mit Gastronomie, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für diesen südlich angrenzenden Bereich ein gewisser Erholungswert gegeben ist.

Eine landschaftsgebundene Erholungsnutzung des Plangebietes ist aufgrund der bereits als Vorbelastung genannten B 212 sowie perspektivisch der Verlegung der B 211, die als unmittelbare Verlängerung der Weserstraße angebunden werden soll, nicht ersichtlich.

2.1.4 Mensch

Nördlich des Plangebietes bzw. der Weserstraße befinden sich Gewerbegebiete. Östlich des Plangebietes liegt ebenfalls ein Gelände mit Gewerbe, weiter östlich beginnt der Siedlungsbereich von Brake (Stieglitzstraße).

In Bezug auf die mit dem Vorhaben verbundenen Geräuschimmissionen, einschließlich des voraussichtlichen Kfz-Verkehrs, sind im Rahmen der Schallimmissionsprognose[25] insgesamt sechs Immissionsorte für die schalltechnische Beurteilung herangezogen worden. Die Schutzwürdigkeit wurde auf der Basis der vorliegenden Bebauungspläne und der tatsächlichen Nutzung ermittelt.

Tabelle 1: herangezogene Immissionsorte für schalltechnische Untersuchung

Immissionsort	Beschreibung	Einstufung der Schutzwürdigkeit
1	Am Stadion 4	MI
2	Am Stadion 1A	GE
3	Am Stadion 1	GE
4	Stieglitzstr. 35	WR
5	Am Sieltief 2	GE
6	Am Sieltief 1	GE

Nach der TA Lärm gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

Reine Wohngebiete	50 dB(A) tags 35 dB(A) nachts
Mischgebiete	60 dB(A) tags 45 dB(A) nachts
Gewerbegebiete	65 dB(A) tags 50 dB(A) nachts

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

[25] Ted GmbH (2016): Schallimmissionsprognose für den geplanten Betrieb eines Discountmarktes und einer Tankstelle in 26919 Brake. Projekt Nr. 16.031-5. 11. August 2016

2.1.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Als sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes ist die landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) zu nennen. Weiterhin stellen die umfliegenden Gewerbeflächen samt Gebäuden und Erschließung sowie das südlich des Plangebietes gelegene Hotel sonstige Sachgüter dar.

Östlich sowie nordöstlich verläuft eine 110 kV-Leitung in ca. 100 m Entfernung. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft unterirdisch eine Leitung des OOWV.

2.1.6 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Bezüglich des Landschaftsbildes wird und wurde dieses entscheidend durch den Menschen geprägt. Eine umfangreiche Darstellung dieser üblichen Wechselwirkungen ist nicht zielführend, teilweise finden diese aber in der Beschreibung der anderen Schutzgüter eine Berücksichtigung. Über die allgemeinen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern hinausgehende besondere Funktionen liegen hier nicht vor.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre zunächst von einem unveränderten Fortdauern des Umweltzustandes auszugehen. Möglich wären auch Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen gemäß den Darstellungen der 11. Flächennutzungsplanänderung (Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsstandort mit Sortimentseinschränkung mit einer Unzulässigkeit von Verbrauchermärkten und Märkten der Textilbranche). Unter Berücksichtigung der Genehmigung der 29. Flächennutzungsplanänderung wäre die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsstandort mit einer Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie einer Tankstelle möglich.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung verursacht werden, prognostiziert und beurteilt. Die Auswirkungen werden dabei für die einzelnen Umweltschutzgüter beschrieben, auch unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen. Integriert werden Angaben zur Eingriffsregelung, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der zusätzlichen Abbiegespur können erst bei einer Konkretisierung der diesbezüglichen Ausbauplanung genau ermittelt werden. Im Folgenden wird lediglich eine grobe Abschätzung vorgenommen.

2.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Bei Umsetzung der Planung werden umfangreiche Versiegelungen vorbereitet. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan innerhalb der beiden festgesetzten Sondergebiete eine Versiegelung von bis zu 95 % (entsprechend 11.943 m²).
Der Versiegelungsgrad für die private Verkehrsfläche, die zur Anbindung an die Weserstraße dient, wird hier vorläufig überschlägig mit 50 % veranschlagt (entsprechend ca. 500 m²). Dieser Wert kann sich infolge der konkreten Planung zur Abbiegespur noch deutlich verändern.

Bei den potenziell betroffenen Biotoptypen handelt es sich im Wesentlichen um Grünland. Dieser entspricht weitgehend einem Intensivgrünland. Abschnittsweise (auf rund einem Drittel) weisen die Flächen dagegen den Charakter eines mesophilen Grünlandes auf. Damit handelt es sich um einen Bereich von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Im Geltungsbereich bestehen derzeit keine Versiegelungen, allerdings ist ein kleiner Bereich im Nordwesten als Fahrstreifen planfestgestellt.

Die Umsetzung der Planung ist infolge der weitgehenden Versiegelung von bisher unbebauten Flächen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Biotoptypen zu rechen. Besondere Pflanzenvorkommen sind nicht betroffen.

Tiere

Mit dem Verlust des Grünlandes ist potenzieller Lebensraum, insbesondere für Arten der halboffenen Landschaften sowie der Siedlungsbereiche, nicht mehr gegeben. Diese im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen werden mit der Eingriffsbilanzierung der Biotoptypen berücksichtigt.

Die im Norden des Geltungsbereiches befindliche Baumreihe, die zur Öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehört, wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der B 211 zwischen Mittelort und Brake entfernt. Sie ist im Rahmen der Eingriffsregelung des Planfeststellungsverfahrens bilanziert worden.

2.3.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Konkret bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Neuversiegelung vor. Grundsätzlich ist im Plangebiet eine Versiegelung von max. 95% möglich. 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. Darum sind die Beeinträchtigungen als erheblich zu werten.

Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Für das Plangebiet liegt ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vor[26]. Demgemäß soll das anfallende Oberflächenwasser über ein Regenwasserkanalnetz gesammelt und zum

[26] Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG: Entwässerungskonzept Oberflächenentwässerung Bauvorhaben „Braker Tor", August 2016

nächst gelegenen Vorfluter an der Südgrenze des Plangebietes abgeleitet werden. Die Verbindung des Grabens mit dem Straßenseitengraben der B 212 wird derzeit durch ein Holzwehr unterbrochen. Anstelle des Wehres soll zukünftig ein Drosselbauwerk errichtet werden, dass das Grabensystem vom Straßenseitengraben trennt. Das Oberflächenwasser des Plangebietes wird damit im Grabensystem zwischengespeichert und gedrosselt an den Straßenseitengraben der B 212 abgegeben werden. Das Grabensystem soll damit als Stauraumgraben fungieren. Für den Fall einer Betriebsstörung bzw. eines Extremereignisses erhält das Drosselbauwerk einen Notüberlauf. Der Straßenseitengraben der B 212 geht in den Straßenseitengraben der Weserstraße über mit Anschluss an das Braker Sieltief.

Die Entwässerungsplaner haben für die Auslastung des geplanten Retentionsraumes den Bemessungsfall mit einem 10-jährlichen Starkregen nachgewiesen. Die Abflüsse aus dem Regenwasserkanalnetz des Plangebietes werden vollständig zwischengespeichert. Der Stauraumgraben weist bereits heute ein Speichervolumen von 290 m³ auf. Das Speichervermögen ist ausreichend. Der Graben sollte jedoch mit einer Verwallung umgeben werden.

Für die Anlage einer Abbiegespur mit Einfahrt in das Plangebiet ist voraussichtlich die Querung des nördlich gelegenen Grabens notwendig. Konkrete Angaben dazu werden zum Entwurf vorgenommen, wenn die Ausbauplanung vorliegt.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung auf das Schutzgut Wasser werden nicht prognostiziert. Für die Einleitung von nicht verunreinigten Niederschlägen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Emission verkehrsbürtiger Luftschadstoffe wird sich durch den Zuliefer- sowie Kundenverkehr erhöhen. Allerdings handelt es sich bei dem Betrieb der Fahrzeuge generell um zulässige Nutzungen, deren Regulierung nicht im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt.

Weitere Emissionen ergeben sich durch die geplanten zwei Rückkühler sowie Wärmepumpen im Dachbereich des geplanten Lidl-Marktes sowie der Fortluftöffnung. Bei der vorgesehenen Tankstelle sind zwei Außeneinheiten eines Klimasystems vorgesehen. Da die maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten sind, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität prognostiziert.

2.3.3 Landschaft und Erholungswert

Mit der Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an die bestehende gewerbliche Nutzung bzw. den Siedlungsbereich angeschlossen. Die optische Wirkung wird sich dahingehend verändern, als dass sich insgesamt ein kompakteres Bild von gewerblicher Nutzung, Einzelhandel und Tankstelle ergeben wird.

Das Landschaftsempfinden bzw. der Erholungswert des südlich angrenzenden Bereiches mit Hotel wird sich dahingehend verändern, als dass der geplante Lidl-Markt und die Tankstelle mit entsprechender Schallschutzwand von der dem Plangebiet zugewandten Seite deutlich sichtbar sein wird. Allerdings ist bereits gegenwärtig die östlich an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Nutzung einsehbar.

Insgesamt wird jedoch aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

2.3.4 Mensch

Insbesondere durch Lärmimmissionen kann die Planung nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch vorbereiten. Zur Abschätzung der Auswirkungen wurde eine Schallimmissionsprognose für die durch den geplanten Betrieb des Discountmarktes und der Tankstelle resultierenden Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung an den nächsten schutzbedürftigen Nutzungen erstellt[27] und nach der TA Lärm beurteilt.

Gewerbelärm

Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte tags sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschritten werden. Die Immissionsorte befinden sich somit nicht im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlage. Die Immissionsrichtwerte werden nachts an Werktagen an zwei Immissionsorten und an Sonn- und Feiertagen an einem Immissionsort um jeweils 1 dB überschritten. Diese Richtwertüberschreitungen sind im Wesentlichen auf die Warenanlieferung nachts am Discounter sowie den Betrieb der technischen Anlagen im Dachbereich des Discounters zurückzuführen.

Die Schallgutachter schlagen daher die folgenden Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen vor:

- Ausschluss von Anlieferungen per Lkw am Discounter nachts zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.
- Eine Schallschutzwand südlich der technischen Anlagen im Dachbereich der Anlieferung des Discounters.
- Reduzierung der Schallleistungspegel der Öffnung der Frischluftzufuhr im Dachbereich über dem Discounter und der Ausblasöffnung der Fortluft.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen haben gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen nicht im Einwirkungsbereich liegen oder als nicht relevant anzusehen sind.

Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mehr als 30 dB tags und 20 dB nachts überschreiten, werden von den Gutachtern nicht erwartet.

An- und Abfahrtsverkehr

Die Prüfung für die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück hat ergeben, dass die

[27] Ted GmbH (2016): Schallimmissionsprognose für den geplanten Betrieb eines Discountmarktes und einer Tankstelle in 26919 Brake. Projekt Nr. 16.031-5. 11. August 2016

Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht erfüllt werden.

Fazit:

Die Immissionsorte befinden sich nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungsmaßnahmen führen die Geräuschimmissionen nicht zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.3.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Kenntnisstand sind Kulturgüter durch die Planung nicht betroffen. Der Schutz von möglicherweise im Boden vorhandenen Bodendenkmalen bei den geplanten Erdarbeiten ist gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen wird davon ausgegangen, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kulturgüter vermieden werden können.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt einen Verlust an Sachgütern dar. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsstandort dargestellt.

2.3.6 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Über die allgemein betroffenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern hinaus liegen keine besonderen Betroffenheiten vor.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen

- Es handelt sich um einen Standort, der bereits von gewerblicher Nutzung bzw. der Ortslage von Brake sowie der B 212 und der Weserstraße umgeben ist. Der Standort ist in der 11. Flächennutzungsplanänderung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandelsstandort dargestellt.
- Die Höhe des Gebäudes des Lebensmitteldiscounters ist auf 9 m ü. NHN beschränkt, für die Tankstelle ist eine Geschosshöhe festgesetzt. Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird sichergestellt, dass die geplanten Anlagen die Umgebung nicht überprägen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind von der festgesetzten Höhenbegrenzung ausgeschlossen.
- Zur Minderung von Geräuschimmissionen ist die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,90 m über Dachoberkante und einer Länge von 5 m parallel zur südlichen Gebäudeseite des Discounters festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr. 5). Weiterhin können durch Ausschluss von Anlieferungen per Lkw für den Discountermarkt nachts zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie durch Ausschluss von Kraftstoff- oder Warenanlieferungen für das Plangebiet an Sonn- und Feiertagen Geräuschimmissionen gemindert werden. Eine Reduzierung der Schallleistungspegel der Öffnung der

Frischluftzufuhr im Dachbereich über dem Discountermarkt auf L_{wa} = 75 dB (A) und der Ausblasöffnung der Fortluft auf L_{wa} = 80 dB (A) trägt ebenfalls dazu bei.

- Zum Abfließen des Oberflächenwassers sieht das Entwässerungskonzept ein Regenwasserkanalnetz vor. Weiterhin ist eine Erhöhung des Plangebietes auf +1,00 mNN empfohlen, wobei die Gebäudesockel gegenüber den Verkehrsflächen um mindestens 10 cm höher liegen sollten sowie eine Verwallung des Grabens südlich des Plangebietes vorgenommen werden sollte.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden voraussichtlich auf Umsetzungsebene erforderlich. Hierzu zählen folgende Maßnahmen:

- Die vorhandenen Gewässer samt Uferbereiche sollen während der Bauphase durch Auszäunung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden. Dies kann beispielsweise durch Stahlplatten oder Baggermatten geschehen. Besonders bei verdichtungsempfindlichen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden.
- Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Vogelbrutzeit (allgemeine Brut- und Setzzeit 01.04. bis 15.07.)vorgenommen werden. Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

2.5 Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird mit Hilfe des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetages[28] eine Bilanzierung durchgeführt. Die Wertstufe 5 bezeichnet hierbei den Optimalwert, die Wertstufe 0 den Pessimalwert.

Bestand

In der folgenden Tabelle ist der Flächenwert der Bestandssituation dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass im Nordwesten bereits ein Teilbereich durch das Planfeststellungsverfahren „Verlegung der B 211 zwischen Mittelort und Brake" überplant wurde. Die dort planfestgestellten Flächen werden hier als planungsrechtlicher Bestand in die Bilanzierung eingestellt.

Biotoptypen	**Anteil**	**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
GIF / GMS		12.454		
davon GIF	67 %	*8.344*	2	16.688
davon GMS	33 %	*4.110*	3	12.330
FGR (Graben)		185	3	555
Planfeststellungsverfahren		642		
davon Graben		*479*	3	1.437
davon Straßenbegleitgrün		*108*	1	108
davon Weg		*55*	0	0
Summe		**13.281**		**31.118**

Planung

Die Bilanzierung bezieht sich nicht auf die konkret geplanten Maßnahmen sondern auf die aufgrund der Festsetzungen grundsätzlich möglichen Versiegelungen. Im Bereich der Verkehrsfläche liegt eine Ausbauplanung vor (s. S. 24). Die dortigen Flächenausweisungen wurden mit einem Sicherheitszuschlag (erhöhter Straßenanteil) in die Bilanzierung eingestellt.

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

Planung	Anteil	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
Sondergebiet		12.254		
davon Grünfläche (Rasen)	5 %	*613*	1	613
davon versiegelt	95 %	*11.641*	0	0
Wasserfläche		185	3	555
Private Straßenverkehrsfläche		842		
davon Straße	40 %	*336*	0	0
davon Graben	30 %	*253*	3	759
davon Straßenbegleitgrün	30 %	*253*	1	253
Summe		**13.281**		**2.180**

Bilanzierung

Es ergibt sich im Bestand ein Flächenwert von ca. 31.118 Werteinheiten. Durch die umfangreichen Versiegelungen verbleiben bei Verwirklichung des Vorhabens 2.180 Werteinheiten.

Es ergibt sich somit ein Werteinheitendefizit von 28.938 Werteinheiten, das extern ausgeglichen werden muss.

2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen wird der Kompensationsflächenpool des Ladkreises in Anspruch genommen. Die vorgesehene Fläche liegt im Bereich des Reitlander Herrenweges in der Gemeinde Stadland, es handelt sich um das Flurstück 116 und das Flurstück 117 (Teilfläche). Die Fläche weist insgesamt eine Größe von 16.462 m² auf. Im direkten Zusammenhang wurden bereits Flächen hergerichtet.

Für den Bereich des Reitlander Herrenweges liegt eine Biotoptypenkartierung der Flächenagentur des Landkreis Wesermarsch vor (s. Anlagen). Bei den für die Kompensation in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich demnach zum überwiegenden Teil um beweidetes feuchtes Intensivgrünland (GIF). Zwischen den beiden Flurstücken liegt eine Vertiefung, diese entspricht im Westen einem sonstigen nährstoffreichen Sumpf (NSR), der überwiegende Teil ist als sonstiger Flutrasen (GFF) eingestuft. Im Nordosten der vorgesehenen Kompensationsfläche befindet sich kleinflächig eine Ruderalflur frischer und feuchter Standorte (URF).

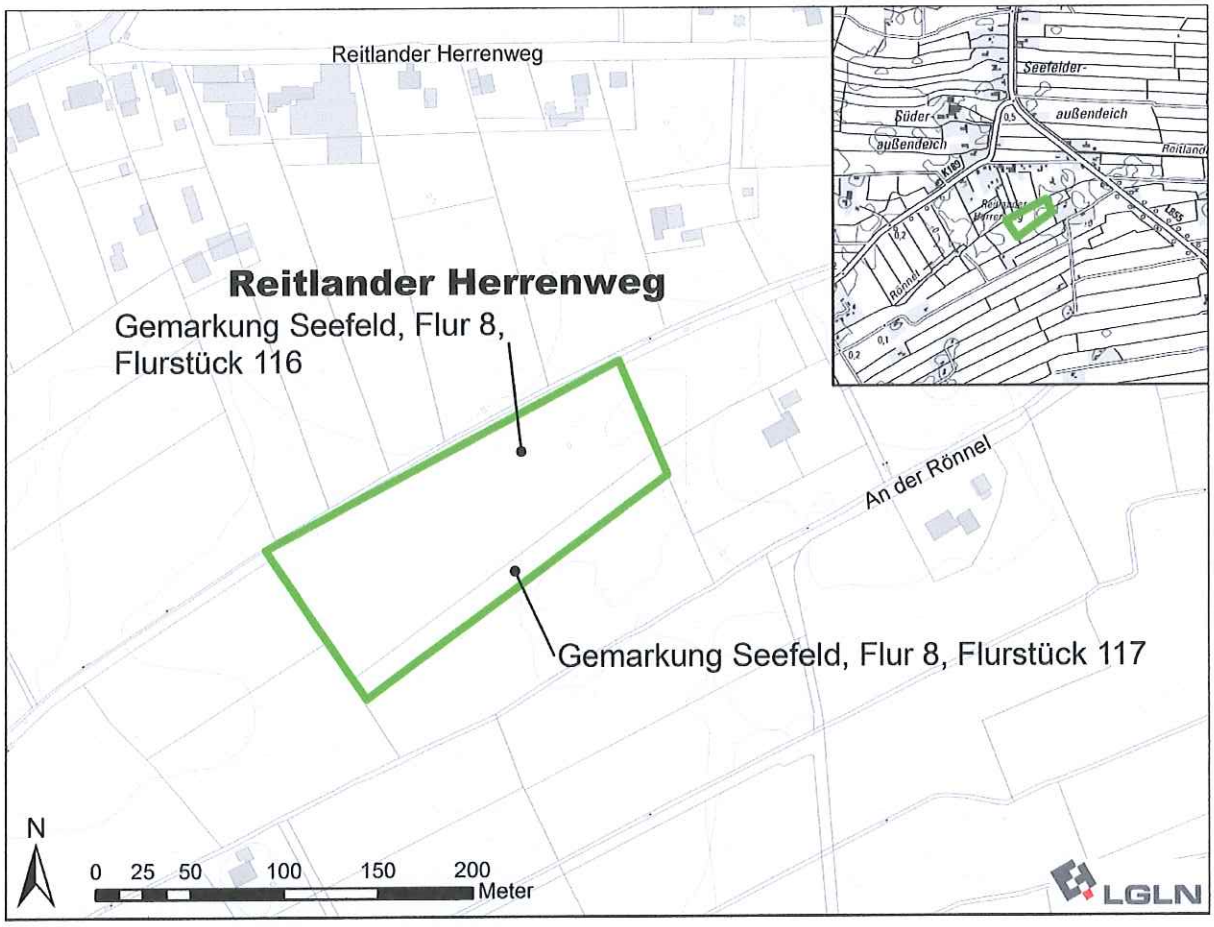

Abb. 1: Lage der vorgesehenen Kompensationsfläche

Auf den Flächen ist eine Grünlandextensivierung vorgesehen (in der Regel insbesondere gekennzeichnet durch reduzierte Düngergaben und geringere Schnittzahl in Verbindung mit späteren Mahdterminen). Gemäß Angaben der Flächenagentur haben die anliegenden Flächen gezeigt, dass eine Entwicklung in Richtung mesophiles Grünland durch reine Extensivierungsmaßnahmen und Wasserhaltungsmaßnahmen/Grabenaufweitungen nicht angenommen werden kann, so dass zusätzlich eine Ansalbung mit entsprechenden Saatmischungen erfolgen muss.

Als Zielzustand wird von der Fachagentur des Landkreises ein mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte definiert (GMF). Die Fachagentur setzt dabei ein Aufwertungspotenzial von zwei Werteinheiten an (GIF: II → GMF: IV). Aufgrund der bestehenden hohen Wertigkeit ist für den sonstigen Flutrasen und den nährstoffreichen Sumpf kein Aufwertungspotenzial anzunehmen. Aufgrund des um eine Werteinheit erhöhten Ausgangswertes der Ruderalfläche ist hier ein Aufwertungspotenzial von einer Werteinheit anzusetzen. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich damit der Flächenagentur zufolge ein Aufwertungspotenzial von 29.000 Werteinheiten für die vorgesehene Kompensationsfläche.

Bei einem Kompensationsbedarf von 28.938 Werteinheiten verbleiben demnach 62 Werteinheiten, diesbezüglich kann der Vertrag mit der Flächenagentur zum Satzungsbeschluss angepasst werden. Die Kompensationsflächen müssen spätestens bis zum Satzungsbeschluss vertraglich nachweisbar gesichert sein. Es wird somit davon ausgegangen, dass durch die

vorgesehenen Maßnahmen die verloren gegangenen Funktionen im Bereich des Vorhabens vollständig kompensiert werden können.

2.7 Planungsalternativen

Da der Standort für die Entwicklung eines Sondergebietes bereits durch die Flächennutzungsplanung vorgegeben ist, wurden im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Standortalternativen geprüft.

Es drängen sich keine Planungsalternativen mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen auf, mit denen die Ziele der Planung in ähnlicher Weise verwirklicht werden könnten.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung wurden folgende planungsbezogene Gutachten herangezogen:

- Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG: Entwässerungskonzept Oberflächenentwässerung Bauvorhaben „Braker Tor", August 2016,
- Ted GmbH (2016): Schallimmissionsprognose für den geplanten Betrieb eines Discountmarktes und einer Tankstelle in 26919 Brake. Projekt Nr. 16.031-5. 11. August 2016.

Weiterhin wurden allgemein verfügbare Unterlagen ausgewertet, beispielsweise der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2016, Stand 27.10.2016).

Darüber hinaus wurden folgende gängige Verfahren zur Erfassung und Bewertung der Umweltschutzgüter sowie zur Eingriffsbilanzierung herangezogenen:

- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. NLWKN (Hrsg.), Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011.
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Niedersächsischer Städtetag, 9. Überarbeitete Auflage 2013.

Es ergaben sich keine relevanten Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Umweltberichtes[29].

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

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Folgende Maßnahmen zum Monitoring sind vorgesehen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, werden diese der Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde benachrichtigt.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion.
- Die Stadt Brake wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Brake stellt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 auf, um die Ansiedlungsabsichten eines großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie einer Tankstelle auf den Flächen südlich der Weserstraße und östlich der Bundesstraße B 212 planungsrechtlich abzusichern. Bezüglich des Lebensmitteldiscounters handelt es sich um eine Standortverlagerung.

Das Plangebiet wird in das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter" sowie SO 2 „Tankstelle" gegliedert. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13.281 m², wobei ca. 12.254 m² auf die Sonstigen Sondergebiete entfallen. Die Verkehrsfläche nimmt ca. 842 m² ein, die festgesetzte Wasserfläche ca. 185 m².

Das Plangebiet ist überwiegend dem Grünland zuzuordnen. An der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze verläuft ein Graben parallel zur Bundesstraße 212 und zur Weserstraße. Im Süden trennt ein kleiner Graben das Plangebiet vom Hotelgrundstück, im Südwesten verläuft ein Graben durch die dort liegenden Ruderalbereiche. Insgesamt zeigt der Untersuchungsraum eine mäßige bis gute Biotoptypenausstattung.

Innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete bzw. geschützte Objekte. Im Plangebiet selbst befinden sich keine besonders geschützten Biotope. An das Plangebiet grenzt südlich ein Schilf-Landröhricht als geschütztes Biotop an.

Im Plangebiet liegt Knickmarsch vor. Eine besondere Bedeutung ist nicht ersichtlich, Suchräume für schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als gering angegeben, das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung ist hoch.

Eine lokalklimatische Bedeutung des Plangebietes beispielsweise als Kaltluftentstehungsgebiet besteht aufgrund der Kleinräumigkeit nicht. Jedoch sind die südlich angrenzenden Gehölzbereiche v.a. als Kohlenstoffspeicher und im Hinblick auf die Windschutzfunktion von Bedeutung.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes befindet sich das Plangebiet in einem anthropogen geprägten Bereich. Nördlich des Plangebietes schließt ein Gewerbegebiet an, östlich befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Flächen mit dahinter liegender Wohnbebauung. Im Westen grenzt an das Plangebiet die B 212 als überregional bedeutsame Verkehrsverbindung an. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2016, Stand 27.10.2016) befindet sich das Plangebiet selbst in einem Bereich geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Südlich des Plangebietes befindet sich neben dem Laubforst ein Hotel mit Gastronomie, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für diesen südlich angrenzenden Bereich ein gewisser Erholungswert gegeben ist. Eine landschaftsgebundene Erholungsnutzung des Plangebietes ist aufgrund der bereits als Vorbelastung genannten B 212 sowie perspektivisch der Verlegung der B 211, die als unmittelbare Verlängerung der Weserstraße angebunden werden soll, nicht ersichtlich.

In der Umgebung des Plangebietes liegen schutzwürdige Nutzungen. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden die durch den geplanten Betrieb des Discountmarktes und der Tankstelle resultierenden Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungsplan ermittelt und nach der TA Lärm beurteilt. Schallminderungsmaßnahmen wurden erarbeitet. Als Fazit ergibt sich, dass unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen oder als nicht relevant anzusehen sind. Auch der Lärm durch den An- und Abfahrtsverkehr wurde ermittelt. Im Ergebnis hat die Prüfung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück ergeben, dass die die Kriterien für notwendige Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen nicht erfüllt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bestehen in einer Begrenzung der Gebäudehöhe des Lebensmitteldiscounters auf 9 m ü. NHN, für die Tankstelle ist eine Geschosshöhe festgesetzt. Weiterhin ist die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,90 m über Dachoberkante und einer Länge von 5 m parallel zur südlichen Gebäudeseite des Discounters vorgesehen. Durch Ausschluss von Anlieferungen per Lkw für den Discountermarkt nachts zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sowie durch Ausschluss von Kraftstoff- oder Warenanlieferungen für das Plangebiet an Sonn- und Feiertagen können Geräuschimmissionen gemindert werden. Eine Reduzierung der Schallleistungspegel der Öffnung der Frischluftzufuhr im Dachbereich über dem Discountermarkt auf Lwa = 75 dB (A) und der Ausblasöffnung der Fortluft auf Lwa = 80 dB (A) trägt ebenfalls dazu bei. Zum Abfließen des Oberflächenwassers sieht das Entwässerungskonzept ein Regenwasserkanalnetz vor. Weiterhin ist eine Erhöhung des Plangebietes auf +1,00 mNN empfohlen, wobei die Gebäudesockel gegenüber den

Verkehrsflächen um mindestens 10 cm höher liegen sollten sowie eine Verwallung des Grabens südlich des Plangebietes vorgenommen werden sollte.

Der Standort des Plangebietes ist in der 11. Flächennutzungsplanänderung bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsstandort dargestellt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre zunächst von einem unveränderten Fortdauern des Umweltzustandes auszugehen. Möglich wären auch Nutzungsänderungen oder bauliche Veränderungen gemäß den Darstellungen der 11. Flächennutzungsplanänderung (Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsstandort mit Sortimentseinschränkung mit einer Unzulässigkeit von Verbrauchermärkten und Märkten der Textilbranche). Unter Berücksichtigung der Genehmigung der 29. Flächennutzungsplanänderung wäre die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandelsstandort mit einer Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie einer Tankstelle möglich.

Mit der Umsetzung der Planung werden umfangreiche Versiegelungen vorbereitet. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden dar. Die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Auch Kulturgüter werden unter Berücksichtigung der geltenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen, insbesondere bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen, erforderlich.

Mit der Versiegelung ergibt sich ein Werteinheitendefizit von 28.938 Werteinheiten, das extern ausgeglichen werden muss. Dazu wird der Kompensationsflächenpool des Landkreis Wesermarsch in Anspruch genommen. Bei der vorgesehenen rund 1,4 ha großen Fläche handelt es sich zum größten Teil um feuchtes Intensivgrünland. Es ist eine Extensivierung in Verbindung mit der Ansalbung von typischen Arten des mesophilen Grünlandes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die verloren gehenden Funktionen im Plangebiet so vollständig ausgeglichen werden können.

Anhang