BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Teil I der Begründung

0. RECHTSGRUNDLAGEN 8
1. ANLASS UND ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 8
2. RAHMENBEDINGUNGEN 9
2.1 Geltungsbereich der Planung und Bestand 9
2.2 Bestehende Planaussagen 10
2.2.1 Landesraumordnung 10
2.2.2 Regionale Raumordnung 10
2.2.3 Flächennutzungsplan 11
2.2.4 Bebauungsplan 12
3. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG 12
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 12
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB 12
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB 13
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung 16
3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 19
3.2 Raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens und Auswirkungen auf die Stadtstruktur 21
3.2.1 Gutachterliche Aussagen 21
3.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen durch die Stadt Brake 26
3.3 Belange des Immissionsschutzes 27
3.3.1 Gewerbelärm 27
3.3.2 An- und Abfahrtsverkehr 27
3.4 Belange von Natur und Landschaft 28
3.5 Belange des Verkehrs 28
3.6 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Gewässer 30
3.7 Belange der Oberflächenentwässerung 30
3.8 Belange des Denkmalschutzes 31
4. PLANUNGSINHALTE 31
5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF 31
TEIL II: UMWELTBERICHT 33

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

0. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brake sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), und der § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, jeweils in der geltenden Fassung.

1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ein Investor beabsichtigt, in Abstimmung mit der Stadt Brake, auf den Flächen südlich der Weser Straße und östlich der Bundesstraße B 212 einen Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle 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.

Bezüglich des Lebensmitteldiscounters handelt es sich um eine Standortverlagerung. Der bestehende Standort des Lebensmitteldiscounters liegt ca. 800 Meter nordöstlich des Plangebietes und soll mit der Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters im Plangebiet aufgegeben werden. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter entspricht mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm nicht mehr den heutigen Marktansprüchen. Am Standort selbst sind keine entsprechenden Flächen für eine zeitgemäße Erweiterung vorhanden. Der geplante Lebensmitteldiscounter soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.485 qm aufweisen.

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.

Für die maßgeblichen Flächen 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 steht den o.g. Planungsabsichten des Investors positiv gegenüber und führt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um die o.g. Ansiedlungsabsichten planungsrechtlich vorzubereiten. Im Rahmen der 29. Änderung werden ein Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle in den textlichen Darstellungen für zulässig erklärt. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Am Stadion/südlich der Weserstraße" aufgestellt, um das o.g. Ansiedlungsvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Die 11. Flächennutzungsplanänderung ist bereits seit Ende der 90-er Jahre rechtswirksam. Die Stadt Brake hat ihre Planungsziele für das Plangebiet weiterentwickelt und erkennt heute eine grundsätzliche Eignung für einen (großflächigen) Lebensmitteldiscounter. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens ist gutachterlich untersucht worden. Die Ergebnisse werden in diese Begründung eingearbeitet. Auch zum damaligen Zeitpunkt der 11. Flächennutzungsplanänderung war bereits eine (eingeschränkte) Eignung für Einzelhandel erkannt worden und die textliche Darstellung getroffen worden, dass aus Raumordnungssicht unbedenkliche Sortimente und Größenordnungen von Verbraucher- und Textilmärkten im nachfolgenden Bebauungsplan zugelassen werden können.

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 Bundesstraße 211 wird zukünftig westlich von Mittelort bis zur B 212 in Brake verlegt und auf neuer Trasse geführt. Auch die verkehrliche Anbindung des Planvorhabens wurde gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden in diese Begründung eingearbeitet.

Bei der 29. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um reine Änderung der textlichen Darstellungen, auf einen Planteil kann daher verzichtet werden. Die im Planteil der 11. Änderung dargestellte Geschossflächenzahl von 1,0 steht der Planung nicht entgegen. Den Planunterlagen ist ein Übersichtsplan auf Seite 6 beigefügt, aus dem sich die Lage und die Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes der 11. Flächennutzungsplanänderung ergibt. Die Lage im Stadtgebiet von Brake ist auch dem Titelblatt zu entnehmen. Die Plandarstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung gilt unverändert weiter fort.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich der Planung und Bestand

Die 29. Flächennutzungsplanänderung enthält keinen Planteil, die bisherigen Flächendarstellungen der 11. Flächennutzungsplanänderung werden von der Änderung nicht tangiert und gelten weiter fort. Die 29. Änderung bezieht sich auf die textliche Darstellung zum Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsstandorte mit Sortimentseinschränkungen" der 11. Flächennutzungsplanänderung. Die Lage und Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes der 11. Flächennutzungsplanänderung können dem Übersichtsplan auf Seite 6 entnommen werden. Das Sonstige Sondergebiet liegt südlich der Weser Straße, östlich der Bundesstraße B 212 und westlich der Straße „Am Stadion", am westlichen Siedlungsrand der Stadt Brake.

Die Flächen des dargestellten Sonstigen Sondergebietes 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. Südlich schließt eine mit dichten Gehölzen bestandene Grünfläche an. Nördlich des Standortes liegen Gewerbebetriebe und ein Autohaus. In westlicher Richtung schließt freie Landschaft an.

2.2 Bestehende Planaussagen

2.2.1 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)

Kongruenzgebot

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

Konzentrationsgebot

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

Integrationsgebot

[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)

2.2.2 Regionale Raumordnung

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

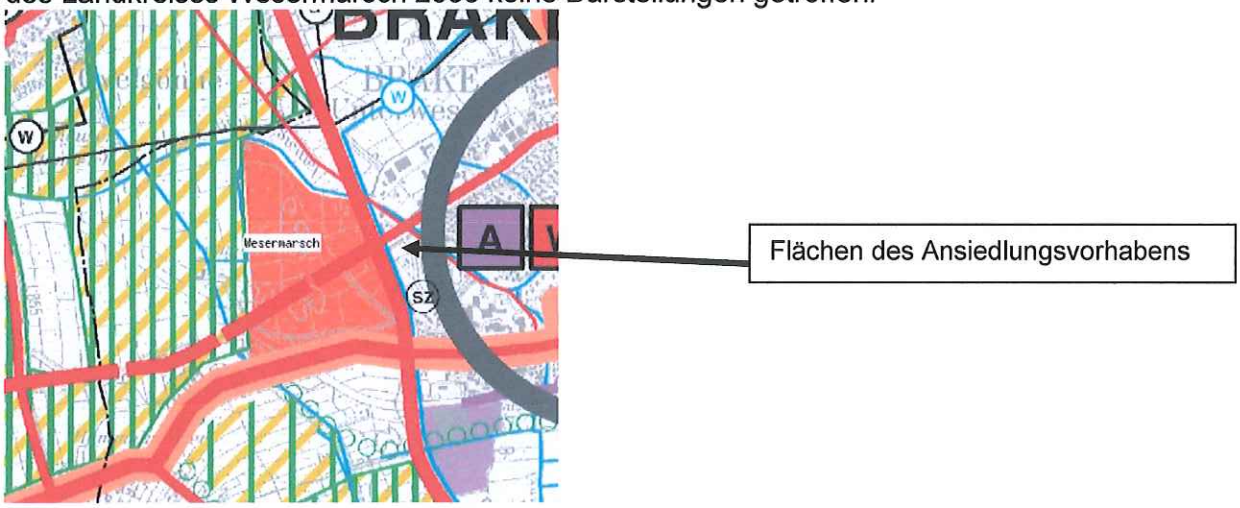

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2003

2.2.3 Flächennutzungsplan

Für die Flächen des Ansiedlungsvorhabens liegt bereits 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. Zudem wird für diesen Bereich eine Geschossflächenzahl von 1,0 dargestellt. Südlich an das Sonstige Sondergebiet grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" an. Zudem werden Leitungen nachrichtlich übernommen.

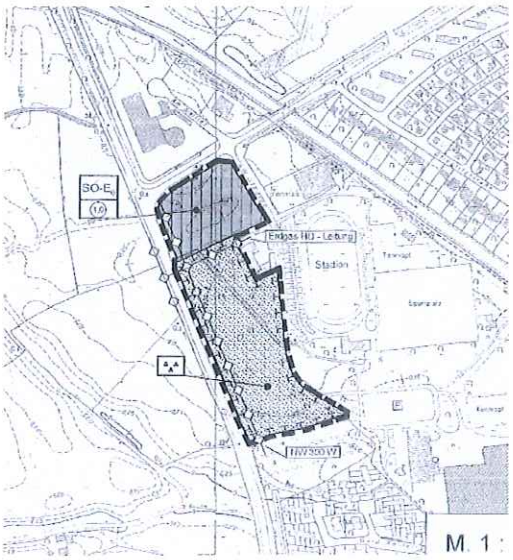

Abb.: 11. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Am Stadion" der Stadt Brake

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.

2.2.4 Bebauungsplan

Für die Flächen liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3. Grundlagen für die Abwägung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Eine grundsätzliche Abwägung der umweltrelevanten Belange, der Belange der Landwirtschaft, der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange sowie die grundsätzliche Standortentscheidung sind bereits im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung getroffen worden. Von Relevanz im Rahmen dieser 29. Änderung sind daher nur die mit der Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters und der Tankstelle einhergehenden Auswirkungen.

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

- Das Vorhaben wurde aus städteplanerischen Gesichtspunkten begrüßt. Der Discounter wird am neuen Standort ein optimiertes Marktkonzept mit einer Glasfassade umsetzen und damit auch den künftigen Eingangsbereich Brakes an der neuen Bundesstraßeneinmündung attraktiv gestalten. Eine Tankstelle ergänzt das Ensemble sinnvoll. Ein Innovationsdruck würde auf das angrenzende Einkaufszentrum ausgelöst.
- Angeregt wurde, durch die neue Straßenanbindung die Chancen zur verbesserten Verkehrsführung und Beschilderung zu erkennen und zu nutzen. Ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Verkehrsführung sollte erstellt werden. Besonders zu den Stoßzeiten morgens von 7 bis 8 Uhr, am Mittag, wenn die Schule im Schulzentrum endet und am Abend gegen 17 Uhr sei die Weserstraße schon jetzt sehr belastet. Durch einen vergrößerten Discounter und eine attraktive Tankstelle werde die Nutzung der Weserstraße steigen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachter sind zu folgenden Ergebnissen gekommen: Der Knoten 1 (B 212/ Weserstraße) 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. Für den Knotenpunkt Weserstraße/ Am Stadion/ Am Sieltief (Knoten 2) haben die Gutachter einen kleinen Kreisverkehrsplatz favorisiert.

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Grundsätzliche verkehrliche Konflikte werden nicht erwartet. 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. Der Flächennutzungsplan enthält keinen Planteil. Es handelt sich um eine reine Änderung der textlichen Darstellungen.

- Die Errichtung des Discounters und der Tankstelle werden nicht als erforderlich angesehen. Die Ansiedlung sei verfehlt. Der Schutz bestehender und auskömmlicher wirtschaftlicher Strukturen, die der Stadt Brake u. a. Gewerbesteuereinnahmen erbringen, sei nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens ist gutachterlich untersucht und bestätigt worden. Die Einzelhandelsgutachter haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Bezüglich des Lebensmitteldiscounters handelt es sich um eine Standortverlagerung. Die Stadt Brake hat eine grundsätzliche Eignung des Plangebietes für eine Tankstelle erkannt. Bauleitplanung hat allerdings keine wettbewerbsschützende Funktion. 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.

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

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat angeregt zu überprüfen, ob die vorgeschlagene Lärmminderungsmaßnahme (Ausschluss von Anlieferungen per Lkw am Lidl-Markt in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) dem Lidl Logistikkonzept entspreche.

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.

- Der VBN hat anregt, Aussagen zur ÖPNV Erschließung zu ergänzen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

- Der OOWV hat auf seine Leitungen hingewiesen und Hinweise zur Ausführungsebene und zum Brandschutz vorgebracht. Er hat um Prüfung gebeten, ob die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen über vorhandene Straßenseitengräben erfolgen kann.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen wird im Rahmen der Ausbauplanung abschließend geregelt.

- Die Braker Sielacht hat angeregt, die Entwässerungsanlage gegen eventuellen Rückstau abzusichern, z. B. in Form einer Rückschlagklappe oder der Verlegung des Einleitrohres über dem maximalen Wasserstandsniveau.

Auch die Entwässerungsgutachter empfehlen den Einbau einer Rückstauklappe oder eines Tideflex-Systems. Die Empfehlung wird entsprechend umgesetzt.

- Die Braker Sielacht hat darauf hingewiesen, dass durch die geplante Verwallung um den Stauraumgraben der zukünftige Rückhaltegraben von den anliegenden Flächen als Entwässerungsmöglichkeit abgeschnitten wird. In einem Oberflächenentwässerungs-

konzeptes 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.

Der Entwässerungsplaner (Büro Börjes) hat dazu per Mail am 10.03.2017 folgendes ausgeführt: Nach den Ergebnissen der hydraulischen Nachweise könnte die Verwallung entfallen. Sie war vorgesehen, um auch im Falle von Katastrophenereignissen eine Überflutung der Nachbarflächen zu vermeiden. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse umgekehrt eine Vernässung der Flächen zu besorgen sein, so könnte der Bau einer Verwallung zuächst 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 Flächen genannt (u.a. Backvorbereitung, Kassenraum etc.), die zur Verkaufsflächen zu rechnen seien.

Vom Einwänder wird fälschlicherweise der Kassenraum (17,88 qm) 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 (1.425,4 qm) berücksichtigt. Der Kassenraum hingegen ist ein dem Kunden nicht zugänglicher Bereich, den nur die Mitarbeiter für organisatorische Tätigkeiten betreten können. Auch die Backvorbereitung (80,73 qm) muss nicht zur Verkaufsfläche hinzugezählt werden. Gemäß eines Urteils des Verwaltungsgerichts Aachen (Urteil vom 22.05.2014; Aktenzeichen 5 K 1922/11 1) ist die Backvorbereitung nicht für den Kunden betretbar und durch das Regal der Backwaren von der übrigen Verkaufsfläche abgegrenzt. Da kein direkter Austausch mit den Mitarbeitern in der Backvorbereitung erfolgt, ist diese nicht mit Wurst- und Käsetheken gleichzusetzen. Zur Einstufung des Kunden WCs sowie dem davorliegenden Flur für Kunden (insg. 9,82 qm) wird auf hier zitierten Urteilstext hingewiesen: "Entscheidend für die Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist die Frage, ob die Fläche für den Kunden zugänglich ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht. Ein Kunden-WC kann der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs demgegenüber begrifflich wie teleologisch allenfalls dann angegliedert werden, wenn es den Verkaufsvorgang bei typisierender Betrachtung zu fördern geeignet ist und dadurch außerdem die Attraktivität des Einzelhandelsgeschäfts - und damit seine städtebaulichen Auswirkungen - spezifisch steigert. Ansonsten fehlt der notwendige unmittelbare räumlich funktionale Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang, der dem Terminus der Verkaufsfläche wesensimmanent ist." (Quelle: OVG Nordrhein-Westfalen Beschluss vom 20. Januar 2015 Az. 2 A 2327/13). Im entschiedenen Fall des OVG NRW ging es um einen Getränkemarkt. Die Cima geht davon aus, dass die Aussagen auch auf einen Lebensmitteldiscounter übertragbar sind, da sowohl Flur als auch WC selbst durch eine Tür von der Verkaufsfläche abgetrennt sind und der unmittelbare räumlich funktionale Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang nicht gegeben ist. Somit beträgt die Verkaufsfläche des Marktes 1.481,3 qm. Dies entspricht mit einem Unterschied von lediglich 1,3 qm der im Gutachten überprüften Verkaufsfläche. Richtig ist, dass der benachbarte Tankstellenshop berücksichtigt werden muss. Die Einzelhandelsgutachter haben entsprechend ihre Ausarbeitungen ergänzt. Die Begründung wurde um die Ergebnisse erweitert.

- Die IHK hat die gutachterlich zugrunde gelegte Flächenproduktivität angezweifelt. Sie erscheine im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes zu niedrig.

Die Einzelhandelsgutachter haben dazu in ihrer Ergänzung 2017 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 beziehen. 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 zu-

künftigen 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 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.

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 eine Stellungnahme vorgebracht, die sich inhaltlich auf den parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 bezieht. Sie wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgewogen.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- 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 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 dazu folgendes aus:

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.

Die Stadt Brake hat die gutachterlichen Ausführungen nachvollzogen, für plausibel befunden und sich zu eigen gemacht.

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 Verträglichkeit

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

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

- Der Landkreis hat angemerkt, dass bei der Darstellung der Lärmsituation teilweise darauf abgestellt werde, dass die Immissionspunkte nicht im Einwirkungsbereich der Anlage liegen, da 10 dB (A) unter dem Richtwert. Die Behauptung treffe nur für den Tageszeitraum zu. Daher seien die Formulierungen anzupassen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wurde um das Wort „tagsüber" ergänzt.

- Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg hat angeregt zu überprüfen, ob die vorgeschlagene Lärmminderungsmaßnahme (Ausschluss von Anlieferungen per Lkw am Lidl-Markt in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) dem Lidl Logistikkonzept entspreche. Angeregt wird, anstatt organisatorischer Lärmminderungsmaßnahmen weitere technische Lärmminderungsmaßnahmen 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. Es bestehen auch insgesamt keine Bedenken gegen organisatorische Lärmminderungsmaßnahmen. Diese werden vertraglich mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag 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.

Der Flächennutzungsplanänderung wird kein Planteil beigefügt. Es handelt sich um eine reine Änderung der textlichen Darstellungen. Eine Überprüfung der Leitungen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

- Die IHK hat 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.

- Die IHK hat 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 Vorha-

bens 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 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.

- 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 Hinweis bezieht sich auf den parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. 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 Straßenbaubehörde hat im Nachhinein aber mitgeteilt, dass die bisherige Abwägung nachzuvollziehen sei, da es keine Änderungen in der Plandarstellung gäbe.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

3.2 Raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens und Auswirkungen auf die Stadtstruktur

3.2.1 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 erneut betrachtet. Die Aktualisierung erfolgte als Ergebnis eine 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:

Bezüglich des periodischen Bedarfs führen die Gutachter aus, dass in Brake eine Einzelhandelszentralität von 125 % vorliegt, sie hier also saldierte Kaufkraftzuflüsse erzielen kann, die über die Nachfrage der eigenen Bevölkerung hinausgeht. Weitere Zentralitätssteigerungen können nur zulasten etablierte Betriebe im Umland erreicht werden. Aus raumordnerischer Sicht ist dies nicht erstrebenswert, da jede Kommune die Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen soll.

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

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

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.

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 Lidl 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.

Verträglichkeitsuntersuchungen für die geplante Ansiedlung

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

2 CIMA Beratung + Management: Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Brake (Unterweser); Endbericht, Lübeck, 26. Juli 2018

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.

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 B212 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. Allerdings 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 %). Dabei setzt sich die Gesamtverkaufsfläche aus 1.485 qm für den geplanten Discounter und 105 qm für den Tankstellenshop zusammen. (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 Einzelhandelskonzeptes 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 problemlos 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.

3.2.2 Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen 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 um insgesamt 680 qm Verkaufsfläche keine negativen städtebaulichen Effekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zudem werden die in Aufstellung befindlichen 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 teilt diese Auffassung.

3.3 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:

3.3.1 Gewerbelärm

Dem Gutachten lag die Vorhabenplanung mit ca. 140 PKW-Stellplätzen und der Anlieferzone an der Ostseite des Gebäudes zugrunde. Es wurden insgesamt 6 Immissionsorte betrachtet. 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.

3.3.2 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.

---

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

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. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes werden Festsetzungen getroffen, die die gutachtlich getroffenen Annahmen (z.B. Schallschutzwand südlich der technischen Anlagen) absichern. Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden nicht erwartet.

3.4 Belange von Natur und Landschaft

Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung sind im Vergleich zum Ursprungsplan keine eingriffsrelevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Landschaftsbild abzuleiten. Daher entsteht auf Ebene des Flächennutzungsplanes aus den Maßgaben der Eingriffsregelung kein Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen.

Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden durch die vorliegende Planänderung im Vergleich zum Ursprungsplan nicht ausgelöst.

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen. Es ist eine NATURA 2000-Verträglichkeit gegeben. Im Plangebiet befinden sich auch keine Schutzgebiete.

Die aufgrund der konkreten Vorhabenplanung durchgeführte Schallimmissionsprognose begründet Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes können textliche Festsetzungen getroffen werden, die die gutachtlich getroffenen Annahmen (z.B. Schallschutzwand südlich der technischen Anlagen) festsetzen.

3.5 Belange des Verkehrs

Die Stellplätze der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sollen im westlichen Bereich errichtet werden. Eine Erschließung über die Bundesstraße B 212 ist nicht möglich. Das Zu- und Abfahrtsverbot und die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße sind zu beachten. Die Bauverbotszone beträgt 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Die Erschließung der Stellplatzflächen soll über die Weserstraße und die Straße am Stadion erfolgen. 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.

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

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 2 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 Signalisierung des Knotens könnte deshalb im Prognosezeitraum 2020/ 25 sinnvoll sein.

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 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.

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 aus Richtung Westen zur Tankstelle ist möglich. Der Knotenpunkt K 2 würde dadurch entlastet. Die

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

verkehrliche Erschließung wird im Detail auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesichert.

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.

3.6 Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft, Gewässer

Die Belange der Ver- und Entsorgungswirtschaft werden durch die 29. Flächennutzungsplanänderung nicht unmittelbar tangiert.

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Versorgungsnetze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden.

Das Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die zu erwartenden Abwässer können in der Kläranlage gereinigt werden. Die Kapazität der Anlage ist ausreichend.

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.

Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen.

3.7 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: Die Anlage von Versickerungsanlagen wurde ausgeschieden, da kein ausreichender Abstand zum Grundwasser besteht. Die Entwässerungsplanung sieht vor, das Oberflächenwasser über ein Regenwasserkanalnetz zu sammeln und zum nächstgelegenen Vorflu-

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

ter an der Südgrenze des Plangebietes des Planungsgebietes 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. 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.

3.8 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.

4. Planungsinhalte

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. Bei der 29. Änderung handelt sich um eine Änderung der textlichen Darstellungen, auf einen Planteil kann daher verzichtet werden.

Es wird folgende textliche Darstellung getroffen:

In dem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort mit Sortimentseinschränkungen" sind ein großflächiger Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle zulässig.

5. Daten zum Verfahrensablauf

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 29. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.05.2017 bis 03.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Brake hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 29. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung in seiner Sitzung am 03.07.2018 beschlossen.

Brake, 02.10.2018

Der Bürgermeister

Die Begründung hat dem Feststellungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 06.09.18 zugrunde gelegen.

Brake, 2.10.18

Stadt Brake Unterweser

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

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. 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.

Aufgrund der geringen Umweltrelevanz der vorliegenden 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Inhalte des Umweltberichtes nachfolgend in tabellarischer Form dargelegt.

Inhalte und Ziele des Bauleitplans	Im Rahmen der 29. Änderung werden ein Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle in den textlichen Darstellungen für zulässig erklärt. Für die maßgeblichen Flächen südlich der Weser Straße und östlich der Bundesstraße B 212 liegt bereits die 11. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Am Stadion" vor. In der 11. Flächennutzungsplanänderung wird für die Flächen 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 für explizit zulässig erklärt. Bei der 29. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um eine reine Änderung der textlichen Darstellungen, auf einen Planteil kann daher verzichtet werden. Die Plandarstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung gilt unverändert weiter fort. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Am Stadion/südlich der Weserstraße" aufgestellt, um das o.g. Ansiedlungsvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Ziele des Umweltschutzes

sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen werden durch die vorliegende Planänderung nicht verursacht.
Eingriffsregelung	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung, hier eine reine Änderung der textlichen Darstellung, nicht vorbereitet.
besonderer Artenschutz	Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden durch die vorliegende Planänderung im Vergleich zum Ursprungsplan nicht ausgelöst.
FFH-Verträglichkeit	Nachteilige Auswirkungen auf Erhaltungszweck oder Schutzziele von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten werden durch die vorliegende Planänderung im Vergleich zum Ursprungsplan nicht verursacht.
Schutzgebiete und	Schutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

geschützte Objekte	Südlich des Sonstiges Sondergebietes befindet sich mit einem Schilf-Landröhricht (NRS) ein geschütztes Biotop. Durch die Änderung der textlichen Darstellung erfolgen keine Auswirkungen auf das geschützte Biotop.
Immissionsschutz	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 Maßnahmen 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.
Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	
Pflanzen und Biotoptypen	Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf eine rein textliche Änderung, so dass das Plangebiet als Einzelhandelsstandort im planungsrechtlichen Bestand zu werten ist. Aktuell ist das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich um ein sonstiges feuchtes Intensivgrünland / sonstiges mesophiles Grünland (GIF/GMS, vgl. Bestandsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73, Anhang). 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*). 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

[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

	Wirtschaftsgrünlandes, sie werden dem sonstigen feuchten Intensivgrünland zugeordnet. In den Randbereichen des Plangebietes kommen teilweise Gräben (FGR) vor. Die Grabenstrukturen im Süden werden in erster Linie durch Schilf (*Phragmites australis*) geprägt, ansonsten kommt häufig Wasserlinse (*Lemna species*) vor. Eine Baumreihe (HEA) mit überwiegendem Anteil von Ahorn sowie eine regelmäßig gemähte Rasenfläche (GRA) bestehen entlang der Weserstraße.
Tiere	Aktuelle Kenntnisse zu Tiervorkommen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes liegen nicht vor. Westlich der B 212, in ca. 660 m Entfernung, befindet sich ein für Brutvögel wertvoller Bereich mit lokaler Bedeutung. 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. 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 weiteres für Brutvögel wertvolles Gebiet nationaler Bedeutung befindet sich in ca. 1,4 km nördlicher Richtung. Vorkommende gefährdete Arten sind Tüpfelsumpfhuhn, Kiebitz, Uferschnepfe, Gr. Brachvogel, Rotschenkel und Schilfrohrsänger. Bei der im Norden des Plangebietes 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 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 Altbaumbestände 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 Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt aufweist.
Boden	Im Plangebiet liegt Knickmarsch vor[8]. Eine besondere Bedeutung ist nicht ersichtlich, Suchräume für schutzwürdige Böden liegen nicht vor[9]. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird als gering angegeben[10]

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

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

Wasserhaushalt	Der mittlere Grundwasserhochstand beläuft sich auf 60 cm unter Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand ist mit 100 cm unter Geländeoberfläche angegeben[11]. Die Grundwasserneubildung im Gebiet beträgt 51 mm/a[12]. Das Schutzpotential der Grundwasserabdeckung ist hoch[13]. 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.
Klima und Luft	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[14]. 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 2013/2015, Stand Oktober 2015). Verkehrsbedingte Immissionen bestehen durch die westlich verlaufende B 212 sowie die nördlich gelegene Weserstraße.
Landschaft	Die landschaftliche Eigenart ist im Ursprungsplan durch die Nutzungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort mit Sortimentseinschränkung bestimmt. 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 2013/2015, Stand Oktober 2015) 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.

[10] NIBIS® Kartenserver (2016): Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

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

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

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

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

	Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2015, Stand Oktober 2015) 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.
Mensch	Die Bedeutung des Bereichs für den Menschen ist durch die im Ursprungsplan dargestellte zulässige Einzelhandelsnutzung geprägt. Bislang ist diese nicht realisiert. 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). Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als Einzelhandelsstandort, bei dem ein großflächiger Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle zulässig sind, ist eine Schallimmissionsprognose[15] durchgeführt worden. Diese hat insgesamt sechs Immissionsorte für die schalltechnische Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Geräuschimmissionen, einschließlich des voraussichtlichen Kfz-Verkehrs, herangezogen. Die Schutzwürdigkeit wurde auf der Basis der vorliegenden Bebauungspläne und der tatsächlichen Nutzung ermittelt.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Als sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes ist die landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) zu nennen. Weiterhin stellen die umfliegenden Gewerbeflächen mit 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.
Wechselwirkungen	Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechsel-wirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträch-tigungen 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.

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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	
Prognose Nullvariante	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).
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
Pflanzen und Biotoptypen	Mit der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters und einer Tankstelle in dem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort mit Sortimentseinschränkungen" werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf Pflanzen und Biotoptypen verursacht.
Tiere	Mit der Flächennutzungsplanänderung werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine Auswirkungen auf Tiere verursacht.
Boden	Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden keine Auswirkungen auf den Boden verursacht.
Wasserhaushalt	Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verursacht.
Klima und Luft	Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft verursacht.
Landschaft	Mit der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters und einer Tankstelle sind im Vergleich zum Ursprungsplan keine nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Die vorgesehene Planänderung der Einzelhandelsnutzung fügt sich optisch in die umliegende gewerbliche Nutzung ein.
Mensch	Durch die Planänderung kann künftig ein großflächiger Lebensmitteldiscounter sowie eine Tankstelle in dem Sonstigen Sondergebiet realisiert werden. In der Umgebung des Plangebietes liegen schutzwürdige Nutzungen. Es wurde daher eine Schallimmissionsprognose[16] erstellt. 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 Berechnungsergebnisse der Schallimmissionsprognose 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.

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

	Die Immissionsrichtwerte werden nachts an Werktagen an zwei Immissions-orten 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. 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. Insgesamt sind durch die 29. Flächennutzungsplanänderung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden keine umweltrelevanten Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter verursacht.
Auswirkungen auf Wechselwirkungen	Über die allgemein betroffenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern hinaus liegen keine besonderen Betroffenheiten vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen; anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass	Bei der 29. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um reine Änderung der textlichen Darstellungen, die Plandarstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung gilt unverändert weiter fort. Die 29. Änderung bezieht sich auf die textliche Darstellung zum Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsstandorte mit Sortimentseinschränkungen“ der 11. Flächennutzungsplanänderung, die nunmehr im Vergleich zum Ursprungsplan einen großflächigen Lebensmitteldiscounter

	und eine Tankstelle zulässt.
Anforderungen der Eingriffsregelung	Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung entstehen im Vergleich zum Ursprungsplan keine eingriffsrelevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insofern ist auf dieser Ebene auch nicht mit einem Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zu rechen. Eine Konkretisierung der Ursprungsplanung fand bisher nicht statt, somit ist auf der nachfolgenden Planungsebene mit einem Kompensationsbedarf für künftig versiegelte Flächen zu rechnen. Die aufgrund der konkreten Vorhabenplanung durchgeführte Schallimmissionsprognose begründet Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes können textliche Festsetzungen getroffen werden, die die gutachtlich getroffenen Annahmen (z.B. Schallschutzwand südlich der technischen Anlagen) festsetzen.
Planungsalternativen	Planungsalternativen, mit denen die Ziele der Planung erreicht werden könnten, sind nicht ersichtlich. Insbesondere drängen sich keine Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen auf.
sonstige Angaben	
Verfahren und Schwierigkeiten	Die Angaben wurden auf Grundlage der Unterlagen zum Ursprungsplan (11. Flächennutzungsplanänderung) erstellt sowie folgendes planungsbezogenes Gutachten herangezogen: • 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 Quellen, wie beispielsweise der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch (Fortschreibung / Neubearbeitung 2013/2015, Stand Oktober 2015) ausgewertet. Relevante Schwierigkeiten ergaben sich nicht.
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 Ordnungs-amt 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.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ein Investor beabsichtigt, in Abstimmung mit der Stadt Brake, auf den Flächen südlich der Weser Straße und östlich der Bundesstraße B 212 einen Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle zu errichten. Bezüglich des Lebensmitteldiscounters handelt es sich um eine Standortverlagerung. Die Stadt Brake steht den o.g. Planungsabsichten des Investors positiv gegenüber und führt die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um die o.g. Ansiedlungsabsichten planungsrechtlich vorzubereiten. Im Rahmen der 29. Änderung werden ein Lebensmitteldiscounter und eine Tankstelle in den textlichen Darstellungen für zulässig erklärt. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Am Stadion/südlich der Weserstraße" aufgestellt, um das o.g. Ansiedlungsvorhaben planungsrechtlich abzusichern.

Für die maßgeblichen Flächen 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. Darin werden u.a. Verbrauchermärkte von der Zulässigkeit ausgenommen, Tankstellen werden nicht explizit für zulässig erklärt.

Die vorliegende 29. Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf eine rein textliche Änderung, so dass das Plangebiet als Einzelhandelsstandort im planungsrechtlichen Bestand zu werten ist. Aktuell ist das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) geprägt. 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.

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 2013/2015, Stand Oktober 2015) 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.

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

Bei Nicht-Durchführung der 29. Flächennutzungsplanänderung 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).

Mit der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters und einer Tankstelle in dem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandelsstandort mit Sortimentseinschränkungen“ werden im Vergleich zum Ursprungsplan keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Biotoptypen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter verursacht.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch liegen in der Umgebung des Plangebietes schutzwürdige Nutzungen. Daher wurde aufgrund der konkreten Vorhabenplanung eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Sie begründet Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes können textliche Festsetzungen getroffen werden, die die gutachtlich getroffenen Annahmen (z.B. Schallschutzwand südlich der technischen Anlagen) festsetzen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind durch die 29. Flächennutzungsplanänderung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erkennbar.

Mit der 29. Flächennutzungsplanänderung entstehen im Vergleich zum Ursprungsplan keine eingriffsrelevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insofern ist auf dieser Ebene auch nicht mit einem Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen nach den Maßgaben der Eingriffsregelung zu rechen. Eine Konkretisierung der Ursprungsplanung fand bisher nicht statt, somit ist auf der nachfolgenden Planungsebene mit einem Kompensationsbedarf für künftig versiegelte Flächen zu rechnen.

Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes werden durch die vorliegende Planänderung im Vergleich zum Ursprungsplan nicht ausgelöst.