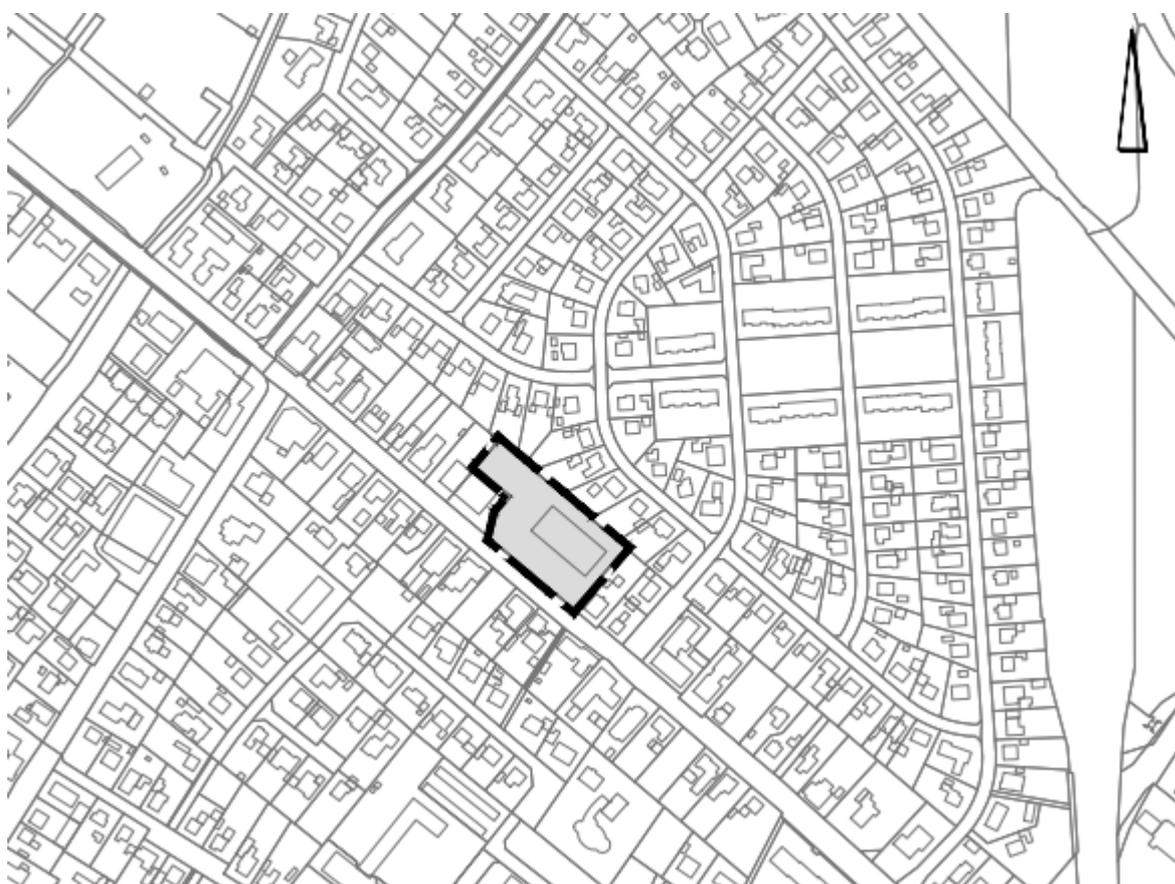


# Gemeinde Sande

## Landkreis Friesland

### 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Dollstraße/Hauptstraße“



### Begründung mit Umweltbericht

**Endfassung**

**Februar 2019**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/97 174 0  
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/97 174 73

---

<b>Teil I: Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich der Änderungsplanung.....	1
1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches .....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Abwägungsrelevante Belange .....	4
3.1.1 Raumordnerische Belange .....	4
3.1.2 Belange des Einzelhandels .....	6
3.1.3 Verkehrliche Belange / Erschließung / Ver- und Entsorgung .....	6
3.1.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	7
3.1.5 Belange des Umweltschutzes / Eingriffsregelung / Artenschutz.....	8
3.1.6 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes.....	11
3.1.7 Klimaschutz.....	11
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	11
3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB... 12	
3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB .....	12
3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB .....	12
3.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB .....	13
<b>4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Ergänzende Angaben</b> .....	<b>14</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten .....	14
5.2 Daten zum Verfahrensablauf .....	14

---

<b>Teil II: Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>15</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes .....	15
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung.....	15
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	19
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Änderungsbereich.....	20
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände .....	20
<b>2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>21</b>
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) .....	22
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
2.1.2 Fläche und Boden .....	23
2.1.3 Wasser .....	23
2.1.4 Klima und Luft .....	23
2.1.5 Landschaft.....	24
2.1.6 Mensch.....	24
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	25
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	25
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	26
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden .....	26
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser .....	26
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft .....	26
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft.....	26
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen.....	27
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	27
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	27
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	27
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	27
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....	28
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	28
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen .....	29



<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>29</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	29
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	30
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	31
	<b>Anhang zum Umweltbericht .....</b>	<b>32</b>
	<b>Externe Gutachten .....</b>	<b>37</b>

## **Teil I: Ziele, Inhalte und Auswirkungen der Bauleitplanung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Sande hat die Absicht, durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und die im Parallelverfahren durchgeführte vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters im Zentrum von Sande zu ermöglichen. Hierfür sollen die vorhandenen Darstellungen im Flächennutzungsplan 2010 der Gemeinde Sande von gemischten Bauflächen in eine Sonderbaufläche umgewandelt werden.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 der Gemeinde Sande sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich der Änderungsplanung**

Der ca. 0,49 ha große Änderungsbereich (Flurstück 38/6) befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Sande nordöstlich der „Hauptstraße“ (Kreisstraße K 294). Die „Hauptstraße“ liegt außerhalb des Änderungsbereiches und begrenzt diesen in südlicher Richtung. Der Änderungsbereich wird westlich, nördlich und östlich von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches und des Flurstücks 38/6 werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

#### **1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich (Flurstück 38/6) befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Sande an der „Hauptstraße“ (Kreisstraße K 294). Die Mischgebietsfläche wird derzeit bereits von einem Lebensmitteldiscounter (Netto) mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> genutzt. Dieser möchte sich im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen vergrößern, um für seine Kunden eine angenehmere Einkaufsatmosphäre (Licht, Raum, Barrierefreiheit etc.) zu schaffen und wettbewerbsfähig zu bleiben.

Das Gebiet liegt etwa 650 m vom Sander Zentrum entfernt. Die Umgebung ist durch eine einzeilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geprägt, die sich beidseitig der Kreisstraße und des Ortskernes angesiedelt hat. Im Norden und Süden an diese Nutzungen grenzt eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an, auch die gewerblichen Gebäude gehen über eine maximale Zweigeschossigkeit nicht hinaus. Der Änderungsbereich ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung als städtebaulich integriert anzusehen.

Über die „Hauptstraße“ (K 294) ist der Änderungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bahnhöfe Sande und Sanderbusch sowie das Zentrum der

Gemeinde Sande befinden sich fußläufig etwa 15 Minuten entfernt. Die Haltestellen „Scharfe Ecke“ und „Kreuzung“ binden den Änderungsbereich an den öffentlichen Nahverkehr an.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### □ Landesraumordnungsprogramm

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen. In Abschnitt 2.3 des LROP 2017 finden sich die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels:

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

Die Übereinstimmung von Einzelhandels-Vorhaben mit den obengenannten Ge- und Verboten sind Voraussetzung für deren Zulässigkeit. Dies wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> der Gemeinde Sande sowie mittels einer standortspezifischen Verträglichkeitsanalyse<sup>2</sup> überprüft.

### □ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Friesland hat 2014 seine allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung des RROP gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung behält das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Die Hauptstraße (K 294) wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Für den Änderungsbereich trifft das RROP keine weitergehenden Aussagen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) wird die Gemeinde Sande als Grundzentrum ausgewiesen und dient als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Demnach muss die Gemeinde Sande die Infrastrukturen der wohnungsnahen Grundversorgung für den alltäglichen Bedarf bereitstellen. Mit Datum vom 07.06.2018 stehen die Unterlagen zum Vorentwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2018 im Internet und somit der Öffentlichkeit zur Verfügung. Für den zentralen Siedlungsbereich in Sande wurde die Schwerpunktaufgabe Wohnen herausgenommen, so dass nunmehr die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten als Schwerpunktaufgabe alleinig als raumordnerisches Ziel genannt ist. Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes trägt dazu bei, die Vielfältigkeit des Arbeitsmarktes in der Gemeinde Sande und des Landkreises Friesland zu erhalten und die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

---

<sup>1</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Juli 2014): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sande. Hamburg. 42 S.

<sup>2</sup> Lademann & Partner. Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (April 2018): Die Hauptstraße in Sande als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens. Hamburg. 51 S.

## ❑ **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Gemäß den formulierten Planungszielen ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen, um den planungsrechtlichen Rahmen für eine Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes zu schaffen. Mit fast 1.000 m<sup>2</sup> wird die zukünftige Verkaufsfläche den zulässigen Rahmen eines Mischgebietes von maximal 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, sodass die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande entsprechend in eine Sonderbaufläche abzuändern ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande aus dem Jahr 2010 wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um den städtebaulichen Zielen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ zu entsprechen.

## ❑ **Bebauungspläne**

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ aus dem Jahr 2017 stellt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet dar. Die Bauflächen beiderseits der Hauptstraße sind als Mischgebiete festgesetzt und gemäß den Regelungen der BauNVO realisiert worden.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben kann auf Grundlage der geltenden Rechtslage von zulässigen Verkaufsflächen bis 800 m<sup>2</sup> in Mischgebieten nicht realisiert werden. Demzufolge ist das verbindliche Planungsrecht von einer gemischten Baufläche hin zu einer Sonderbaufläche ebenfalls anzupassen.

## ❑ **Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**

Konzentrationsprozesse, neue Vertriebsformen und veränderte Nachfragestrukturen haben den zentralen Einzelhandel zunehmend in den Hintergrund gedrängt. Daraufhin verbreiteten sich großflächige Einzelhandelsbetriebe an verkehrsgünstigen Standorten am Stadtrand oder im städtischen Umland und brachten somit Strukturverschiebungen und neue Handlungsanforderungen mit sich. Diese betrafen aufgrund der großen Einzugsbereiche nicht mehr nur eine Kommune, sondern hatten regionale Dimensionen.

In Zusammenarbeit der Universität Hannover mit regionalen Experten wurde ein Moderationsverfahren zur Steuerung der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen entwickelt. Ziel der frühzeitigen interkommunalen Abstimmung ist die Betrachtung von Auswirkungen einer Ansiedlung auf Nachbarkommunen, die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zum Schutz zentraler Handelslagen in Innenstädten und die Sicherung der Grundversorgung in den ländlich geprägten Räumen. Die Gemeinde Sande führt als Planungsträger dieses Verfahren durch und rechnet nicht mit negativen Stellungnahmen der beteiligten Kommunen.

Zur Erweiterung des Netto-Marktes in der Gemeinde Sande gingen keine Stellungnahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (benachbarte Kommunen und Landkreise) ein, die die Durchführung eines Moderationsverfahrens erforderlich machten. Die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland prüfte die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und schließt sich den gutachterlichen Einschätzungen der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner an. Im Ergebnis wird die Erweiterung des Netto-Marktes als raumordnerische verträglich eingestuft und die Einhaltung der Ge- und Verbote der Raumordnung bestätigt.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Betreibergesellschaft, die Netto Markendiscout AG & Co. KG, beabsichtigt eine Erweiterung des Marktes am Standort Hauptstraße. Hintergrund sind die geplanten baulichen Anpassungen am bestehenden Standort des Netto-Marktes. Der Lebensmittelmarkt umfasst in seinem genehmigten Bestand derzeit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was den heutigen Standortansprüchen des Unternehmens nicht mehr genügt. Zugleich wird die künftige Verkaufsfläche mit fast 1.000 m<sup>2</sup> den zulässigen planungsrechtlichen Rahmen eines Mischgebietes überschreiten.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und veränderter Kundenansprüche ist es erforderlich, eine größere Verkaufsfläche anbieten zu können. Dies beinhaltet keine wesentliche Sortimentserweiterung. Es ist ein ausdrücklich formuliertes Planungsziel der Gemeinde Sande durch diese Planung keine schädlichen Auswirkungen auf Fachgeschäfte und/oder den bestehenden Einzelhandel zu initiieren. Die Gemeinde möchte mit Hilfe des Investors die Erweiterung eines bereits bestehenden und integrierten Einzelhandelsstandorts planungsrechtlich absichern.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande wird in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ abgeändert. Das Änderungsverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren durchgeführt. Durch die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ werden die Inhalte konkretisiert. Vorgesehen ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen auf maximal 1.000 m<sup>2</sup>, sodass nunmehr ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

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

Die Ziele der Planung sind wie folgt zusammenzufassen:

- Entwicklung eines Sondergebietes zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten eines bestehenden Einzelhandelsstandortes.

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

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange

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

#### 3.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten Sicherung und Ausweisung von Sonderbauflächen werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet. Die Konformität des Vorhabens wurde mit den Anforderungen aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels in der Verträglichkeitsstudie zur Netto-Erweiterung<sup>2</sup> untersucht. Mithilfe des Gutachtens wurde der Nachweis geführt, dass

das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und des LROP insbesondere hinsichtlich der oben aufgeführten Aussagen entspricht.

#### **Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)**

Es wurde geprüft, ob durch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes am Standort Hauptstraße die Kaufkraft in Sande insgesamt sowie in den periodischen und aperiodischen Bereichen nach Umsetzung des Gesamtvorhabens wesentlich überschritten wird. Der Kaufkraftzufluss von außerhalb darf gemäß 2.3 03 Satz 5 LROP den Gesamtsatz eines Grundzentrums um nicht mehr als 30 % übersteigen.

Da der Anteil der prognostizierten Streuumsätze nur etwa 10 % beträgt, entspricht dies einem Zufluss der überörtlichen Kaufkraft von weniger als 30 %. Somit wird von einer Einhaltung des grundzentralen Kongruenzgebotes ausgegangen.

#### **Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)**

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Sande. Das ausgewiesene Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten nimmt als benachbarte Kommune des Oberzentrums Wilhelmshaven eine entlastende bzw. ergänzende Funktion wahr. Somit wird das Konzentrationsgebot als erfüllt angesehen.

#### **Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)**

Beim vorliegenden Vorhaben des Netto-Marktes handelt es sich um einen gewachsenen Standort, der stark zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche beiträgt und gut angebunden ist. Auch das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

#### **Abstimmungsgebot (2.3 07 Satz 1 LROP)**

Das Abstimmungsgebot wird mit der Durchführung eines Moderationsverfahrens durch die beteiligten Institutionen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erfüllt. Nach gutachterlicher Einschätzung der Verträglichkeitsstudie<sup>2</sup> werden durch das Vorhaben (Erweiterung Netto-Markt) Beläge von Nachbarkommunen hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion nicht berührt.

#### **Beeinträchtungsverbot (LROP 2.3 08 LROP)**

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurden die potenziellen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche anhand der Sortimentsstruktur und des Planumsatzes durch die Erweiterung des Netto-Marktes betrachtet. Ausschlaggebend für die Attraktivität eines Standortes sind hierbei vor allem die Attraktivität alternativer Einkaufsmöglichkeiten sowie die Entfernung zum Wohnort. Für die Bewertung wurde die Summe aller Veränderungen der Kaufkraftströme an den relevanten Einzelhandelsstandorten in Sande und Umgebung betrachtet. Es zeigte sich, dass eine maximale Umsatzverteilung von ca. 5 % zu erwarten ist. Ab etwa 10 % Umsatzverteilung liegen Indizien für städtebauliche Auswirkungen vor.

Da es sich nicht um eine Neuansiedelung eines Einzelhandelsbetriebes handelt, ist nicht von einer Gefährdung bestehender Strukturen auszugehen. Das Vorhaben ist mit den Belangen der Raumplanung vereinbar. Durch die Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum von Sande prognostiziert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sichert die Grundlage für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/ Hauptstraße“ und der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben.

### 3.1.2 Belange des Einzelhandels

Die Nahversorgung der Bevölkerung ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein bedeutsames Thema. Die Versorgung mit Lebensmitteln, Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen sowie deren Erreichbarkeit betrifft vor allem bevölkerungsschwache Bereiche. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde Sande zurückgehende Bevölkerungszahlen. Die Wohnorterhebung im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens zeigt, dass das Marktgebiet des lokalen Lebensmitteleinzelhandels auf Sande selbst beschränkt ist.

Gemäß dem Verträglichkeitsgutachten<sup>2</sup> liegt die aktuelle Verkaufsfläche des Netto-Marktes mit 710 m<sup>2</sup> deutlich unter den sonstigen Standortanforderungen des Netto-Konzerns. Die marktübliche Einheit von heutigen Netto-Filialen liegt bei etwa 1.000 – 1.100 m<sup>2</sup>. Somit stellt die Erweiterung des Marktes in Sande eine wichtige Sicherung der Angebotsstruktur dar. Die Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Schluss, dass die zentralen Bereiche von Sande („Am Markt“ und „Netto Hauptstraße“) eine stabile Nahversorgung leisten.

Mit dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2014<sup>1</sup> wurde der Standort des Netto-Marktes an der Hauptstraße in Sande als zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Dieser Bereich umfasst die Einzelhandelsbetriebe im Abschnitt der Hauptstraße von der „Dollstraße“ bis Einmündung des „Falkenwegs“. Entlang der Hauptstraße sind im Wesentlichen die örtlichen Sander Einrichtungen, Dienstleister und Einzelhandelsgeschäfte, unterbrochen durch Wohnbebauung, angesiedelt. Der zentrale Versorgungsbereich „Netto Hauptstraße“ umfasst neben dem Lebensmitteldiscounter auch diverse andere Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer, Apotheke etc.).

Weiter westlich an der Hauptstraße gelegen befindet sich der zweite zentrale Versorgungsbereich „Am Markt“. Dort sind ein Edeka-, ein Aldi- und ein Lidl-Markt sowie weitere kleinere Betriebe angesiedelt. In beiden Versorgungsbereichen weisen die Betriebe eine hohe Versorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung auf. Um die beiden zentralen Versorgungszentren „Am Markt“ und „Netto Hauptstraße“ nicht zu beeinträchtigen, wird gutachterlich empfohlen, für weitere Ansiedelungsbegehren in der Gemeinde Sande außerhalb dieser Bereiche sortimentsbezogene Begrenzungen zu formulieren.

### 3.1.3 Verkehrliche Belange / Erschließung / Ver- und Entsorgung

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die Erschließung der Sonderbauflächen erfolgt wie bisher über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Hauptstraße“ an den beiden anliegenden Ein- und Ausfahrtsbereiche. Für die angrenzende Wohnbebauung ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ohne wesentliche Sortimentserweiterung werden keine neuen Kundenströme erwartet. Demzufolge sind keine erhöhten Verkehrszahlen anzunehmen.

#### ÖPNV

In fußläufiger Entfernung vom Änderungsbereich befinden sich die Haltestellen „Scharfe Ecke“ und „Kreuzung“, die über Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen sind. Die Gemeinde Sande wird als Teil des Landkreises Friesland der Verkehrsregion-Nahverkehr Ems-Jade (VEJ) zugeordnet und betreibt mehrere Buslinien, die die Gemeinde Sande mit der näheren Umgebung verbindet. Die Bahnhöfe Sande und Sanderbusch sind ebenfalls in etwa 15 Minuten fußläufig erreichbar und binden das Gebiet an den Regionalbahnverkehr an.

### Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die baulichen Erweiterungsflächen können ebenfalls an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Entsorgung durch die Abfallentsorgung ist auf den bestehenden Wegen sichergestellt. Wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Erschließungsbelange sind nicht zu erwarten.

### **3.1.4 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung entlang der „Hauptstraße“ in Sande. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über zwei Zufahrtbereiche an der „Hauptstraße“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

#### **Gewerbelärm**

Die zukünftig zu erwartenden Geräuschemissionsbelastungen nach Umbau des Netto-Marktes an der „Hauptstraße“ in Sande wurden in einem schalltechnischen Gutachten<sup>3</sup> zum Bebauungsplan untersucht. Der betriebsbedingte Straßenverkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist gemäß der TA Lärm getrennt von den gewerblichen Geräuschemissionen zu untersuchen und nach der 16. BImSchV zu beurteilen.

Kurzzeitige Überschreitungen der Orientierungswerte bei Geräuschspitzen sollen nicht mehr als 30 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts betragen. Dabei sind für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen, gemäß der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, die folgenden Immissionsgrenzwerte für den Tag- und Nachtzeitraum maßgeblich.

<b>Beurteilungszeiträume</b>	<b>Immissionsrichtwerte IRW nach TA-Lärm</b>	
	<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>
tags (6.00 – 22.00 Uhr)	60 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	45 dB(A)	40 dB(A)

Das schalltechnische Gutachten zum Standort des Netto-Marktes stammt aus dem Jahr 2018. Die Immissionsprognose setzt sich aus der gewerblichen Vorbelastung der Planumgebung (kleinere Gewerbebetriebe) sowie der gewerblichen Zusatzbelastung (Vergrößerung Netto-Markt) zusammen. Bei der Ermittlung der Zusatzbelastung wurde neben der Anlieferung und Abholung von Waren, der Kundenparkplatz, Anlagen auf dem Dach und in der Verladezone (Kühlaggregate, Lufterwärmer, Abluftanlagen) und die Benutzung der Einkaufswagenbox berücksichtigt.

Der Netto-Markt ist von Montag bis Samstag in der Zeit von 7.00 bis 21.00 Uhr geöffnet. Die technischen geräuschintensiven Anlagen (Kühlaggregate, Lufterwärmer, Abluftanlagen) befinden sich an der östlichen Gebäudeseite bzw. der südlichen Dachseite des Lebensmittel-discounters und werden ganztägig betrieben. Der Parkplatz verfügt nach Umbau über 64 Stellplätze. Zudem ist aufgrund der Öffnungszeiten bis 21.00 Uhr nicht von einer Geräuschbelastung durch den Parkplatz im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) auszugehen.

<sup>3</sup> itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (15.11.2018): Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen. Projekt-Nr.3354-18-b-cb. Oldenburg. 44 S.

Für die Beurteilung wurden an 22 Immissionspunkten rund um das betreffende Grundstück die Gesamtgeräuschpegel ermittelt. Die schalltechnische Beurteilung des Netto-Vorhabens zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum größtenteils eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für Pegelspitzen werden in der Umgebung des Marktes ebenfalls eingehalten.

Da an den Immissionspunkten IP 2, IP 7 und IP 13 die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete im Tagzeitraum an Werktagen ausgeschöpft werden, sind zum Schutz der Anwohner und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf Ebene des Bebauungsplanes aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) zu ergreifen.

### **Verkehrslärm**

Wesentliche Änderungen, die eine Zunahme des Verkehrs, insbesondere des Zu- und Abfahrtsverkehrs an den Erschließungsstraßen mit der dann möglichen zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastung erwarten ließe, ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Die Belastungen der Anwohner durch eine Parkplatznutzung zu den Nacht- und Ruhezeiten (nach 22 Uhr sowie an Sonntagen und Feiertagen) sind im gegebenen Umfang bereits heute vorhanden. Die neue Gewerbenutzung rückt geringfügig an die Hauptstraße heran.

### **Lärm (Flugbetrieb)**

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des JadeWeserAirport (ehem. Flugplatz Wilhelmshaven-Mariensiel). Der Flugplatz liegt am östlichen Rand des Gemeindegebietes von Sande, südlich der Stadt Wilhelmshaven und liegt rund 1,9 km vom Änderungsbereich entfernt. Der JadeWeserAirport ist als Freizeit- und Verkehrsflughafen mit zwei Landebahnen vor allem auf kleine und mittlere Flugzeuge sowie Hubschrauber ausgelegt. Es ist nicht mit wesentlichen Veränderungen der Lärmsituation durch den Flugbetrieb zu rechnen.

## **3.1.5 Belange des Umweltschutzes / Eingriffsregelung / Artenschutz**

### **Bestand**

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,49 ha. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ein Supermarkt (OGG) mit Nebenanlagen und Parkflächen (OVP) sowie ein schmales Regenrückhaltebecken (SXS). Das Regenrückhaltebecken befindet sich im Osten des Änderungsgebietes und im Bereich der Wasserfläche wachsen Rohrkolben. Die steile Böschung des Regenrückhaltebeckens ist mit Steinen befestigt. Um das Regenrückhaltebecken ist ein Ziergebüsch (BZH) mit kleiner Rasenfläche angelegt. An der Grenze des Änderungsbereiches sind Zierhecken (BZH; Buche) sowie Ziersträucher (u. a. Fingerstrauch, Rhododendron, Spierstrauch) angelegt. Der Änderungsbereich ist im Südwesten durch eine Zierhecke (BZH) und im Westen durch eine Zierhecke (BZH) sowie ein Ziergebüsch (BZN) mit vereinzelt jungen Bäumen (u. a.: Eberesche, Birke, Ahorn) abgegrenzt. Der westliche Bereich des Parkplatzes ist durch einen Sichtschutzaun sowie Zierhecke (BZH) und Ziergebüsch (BZN) unterteilt. An der südöstlichen Grenze des Änderungsbereiches befinden sich weitere Ziergebüsche (BZN) sowie ein Nebengebäude.

Im Südwesten wird der Änderungsbereich durch die „Hauptstraße“ (OVS) begrenzt an der sich weitere Geschäfts- und Wohngebäude (ODS) befinden. Nördlich und südöstlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohnbebauungen (OED).

Dem Änderungsbereich wird nach dem Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Biotoptypen eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet.<sup>4</sup>

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der Siedlungslage von Sande mit der umgrenzenden Bebauung sowie der Struktur des Gebietes können lediglich störungs- und siedlungstolerante Vogelarten vorkommen. Innerhalb der Bäume des Änderungsbereiches kann das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vitalität der Gehölze und des geringen Alters kann das Vorkommen von Höhlenbrütern mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Gebäudebrütern kann im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis dafür liegt nicht vor.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann aufgrund des vorhandenen Gebäudes nicht ausgeschlossen werden.

#### Fläche und Boden:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich ist aufgrund des bestehenden Supermarktes mit Nebenanlagen größtenteils versiegelt.

Hinweise für Altlasten liegen für den Änderungsbereich nicht vor.<sup>5</sup>

#### Wasser:

Für den Geltungsbereich wird eine Grundwasserneubildungsrate von 201-250 mm/a angegeben. Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich oberflächennah und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.<sup>6</sup> Der Grundwasserkörper Jade Lockergestein links wird im Änderungsbereich in Bezug auf den mengenmäßigen und den chemischen Zustand als gut bewertet.<sup>7</sup> Im Änderungsbereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.<sup>8</sup>

Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.<sup>9</sup>

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken geleitet. Ein weiteres Oberflächengewässer ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### Klima und Luft:

Der Geltungsbereich befindet sich in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, die durch einen sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf die lokale Klimafunktionen geprägt ist.<sup>10</sup>

---

<sup>4</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

<sup>5</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Juni 2018)

<sup>7</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. WRRL (Zugriff: Juni 2018)

<sup>8</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie (Zugriff: Juni 2018)

<sup>9</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie (Zugriff: Juni 2018)

<sup>10</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 800 mm/a und die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 9 °C angegeben.<sup>11</sup>

Durch die klimatischen Gegebenheiten der Klimaregion in der sich der Änderungsbereich befindet sowie aufgrund des Fehlens von Belastungsschwerpunkten, wie Stadtstrukturen in größeren Siedlungsbereichen und anderen bodennahen Emittenten, sind keine relevanten lufthygienischen Belastungssituationen ersichtlich.<sup>12</sup>

#### Landschaft:

Das Landschafts-/ Ortsbild des Änderungsbereiches sowie dessen Umgebung ist geprägt durch die ein- bis zweigeschossige Bauweise der Wohn- und Geschäftsgebäude.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ordnet den Änderungsbereich dem Landschaftsbildtyp Siedlungsbereich zu. Aufgrund nur weniger historisch gewachsener Elemente wird das Landschaftsbild-/ Ortsbild mit einer geringen historischen Kontinuität bewertet. Weiterhin ist das Landschafts-/ Ortsbild mit einer geringen Vielfalt klassifiziert. Der Änderungsbereich wird einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeordnet.<sup>13</sup>

#### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das bisher als gemischte Baufläche dargestellte Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft vorbereitet. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

#### **Natura 2000 Verträglichkeit**

Innerhalb des Geltungsbereiches und in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000. In einer Entfernung von etwa 2,3 km befindet sich das FFH- und Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer* sowie das FFH-Gebiet *Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven*.<sup>14</sup> Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Eine Natura 2000 Verträglichkeit ist gegeben.

#### **Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in direkter Umgebung befindet sich keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen keine Fernwirkungen. Eine Vorbereitung von Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder geschützten Objekten ist daher nicht ersichtlich.

#### **Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan**

Aus dem Jahr 2010 liegt ein Landschaftsplan für die Gemeinde Sande vor. Die Maßnahmenkarte sieht für die innerörtlichen Bereiche der Gemeinde Sande keine Maßnahmen vor.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> NBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>12</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

<sup>13</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

<sup>14</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>15</sup> Gemeinde Sande (März 2010): Landschaftsplan. Entwurf.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland wird der Änderungsbereich als „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dargestellt. Als Entwicklungsziel wird ein Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen aufgeführt.<sup>16</sup>

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird das Ziel des Landschaftsrahmenplans nicht berücksichtigt.

### **Besonderer Artenschutz**

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht erfüllt. Damit ist absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgehen.<sup>17</sup>

#### **3.1.6 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit dennoch möglichen Fundstellen ist in der Planzeichnung vorhanden.

#### **3.1.7 Klimaschutz**

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

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

Die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die mögliche geringe Neuversiegelung der vorderen Grundstücksbereiche erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beachtung großräumiger Zusammenhänge. Es werden neue Baurechte geschaffen und dabei größtenteils auf bestehende, bereits vorbelastete Siedlungsbereiche zurückgegriffen.

### **3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Sande wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

---

<sup>16</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

<sup>17</sup> Siehe Umweltbericht

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

### **3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Zuge des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Bürger keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

### **3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ sowie zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

Der Landkreis Friesland wurde am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Fachbereiche Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement, insbesondere die Fachämter Brand- u. Denkmalschutz, Bauaufsicht, Städtebaurecht und Regionalplanung sowie die Fachbereiche Umwelt und Straßenverkehr äußerten keine Bedenken. Der Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal wies auf die Lage des Plangebietes im Einflugssektor des Verkehrsplatzes WHV-Mariensiel hin. Das Plangebiet befindet sich daher im Einwirkungsbereich der zivilen Luftfahrt und des Radarverkehrs, weshalb luftfahrttechnische Belange sowie eine maximale Gebäudehöhe von 105 m zu berücksichtigen seien. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung ermöglicht Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,5 m.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr äußerte keine Bedenken. Es wurde jedoch zum Bebauungsplan der Hinweis gegeben, aufgrund des parallel zur K294 verlaufenden Fahrradweges auf die Freihaltung ausreichender Sichtfelder zu achten. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH und OOWV wiesen auf Bestandsleitungen im Plangebiet und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Diesen Hinweisen kommt die Gemeinde Sande frühzeitig nach. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen.

Seitens der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wurde angemerkt, dass die Planunterlagen um die Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens zu ergänzen seien. Gegebenenfalls werde man sich im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dazu äußern. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens ergänzt.

### **3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Im Zuge des Verfahrens der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

### **3.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Friesland wurde am Planverfahren beteiligt. Die Fachbereiche Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement, insbesondere die Fachämter Brand- u. Denkmalschutz, Bauaufsicht, Städtebaurecht und Regionalplanung sowie der Fachbereich Straßenverkehr äußerten keine Bedenken. Der Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal wies erneut auf die Lage des Plangebietes im Einflugssektor des Verkehrsplatzes WHV-Mariensiel hin. Das Plangebiet befindet sich daher im Einwirkungsbereich der zivilen Luftfahrt und des Radarverkehrs, weshalb luftfahrttechnische Belange sowie eine maximale Gebäudehöhe von 105 m zu berücksichtigen seien. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Planung ermöglicht Gebäude mit einer maximalen Höhe von 9,5 m. Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen. Der Fachbereich Umwelt – untere Immissionsschutzbehörde äußerte keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, solange die Richtwerte nach TA Lärm eingehalten sowie die Errichtung der gutachterlich vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen vor Neueröffnung des Netto-Marktes errichtet würden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchführung wird in einem Vertragswerk mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Die Leitungsträger EWE NETZ GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH und OOWV (Aufrechterhalten der Stellungnahme vom 08.10.2018) weisen auf Bestandsleitungen im Plangebiet und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin. Diesen Hinweisen kommt die Gemeinde Sande im Zuge der Bauausführung nach. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen.

Die Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer äußerte keine Bedenken.

Es wurden seitens der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden keine weiteren Hinweise und Anregungen abgegeben. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass die Planung unverändert bleibt.

## **4. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß den zuvor formulierten Planzielen wird gemäß § 5 Abs. 2 BauGB eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Mit dieser Darstellung ist die Vorbereitung des Planrechtes für die verbindliche Bauleitplanung zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes gegeben.

## 5. Ergänzende Angaben

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtgröße</b>	<b>4.857 m<sup>2</sup></b>
Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	4.857 m <sup>2</sup>

### 5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	
Beschluss des VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

Die Begründung ist der Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 als Anlage beigefügt.

Gemeinde Sande, den

---

Bürgermeister

## Teil II: Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 03. November 2017).

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

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die Erweiterung eines Supermarktes rechtswirksam zu machen. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist in der derzeit dargestellten gemischten Baufläche nicht zulässig. Daher wird bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Änderungsbereich als Sonderbaufläche der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortskern von Sande. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt etwa 0,49 ha.

In einem parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verlaufenden Verfahren wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ durchgeführt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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

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

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorran-</i>	Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Innenentwicklung vorbereitet. Der Änderungsbereich ist derzeit als gemischte Baufläche dargestellt und durch den vorhandenen Supermarkt mit Nebenanlagen und Parkplatz überwiegend versiegelt. Die Planung berücksichtigt dieses Ziel.

<p><i>gig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten<sup>18</sup> für die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erstellt und ausgewertet. Um die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vor Geräuschimmissionsbelastungen zu schützen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) errichtet werden. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Im Änderungsbereich ist bereits ein Supermarkt vorhanden. Mit der Änderung wird keine Beeinträchtigung der Belange vorbereitet.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Innerhalb des Änderungsbereiches und in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von etwa 2,3 km. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das FFH- und Vogelschutzgebiet <i>Niedersächsisches Wattenmeer</i>. Weiterhin befindet sich nördlich des Änderungsbereiches das FFH-Gebiet <i>Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven</i>.<sup>19</sup> Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet keine schädlichen Fernwirkungen vor. Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht beeinträchtigt.</p>

<sup>18</sup> Itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (15.11.2018): Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschimmissionen. Projekt-Nr.3354-18-b-cb. Oldenburg. 44 S.

<sup>19</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten. Natur. (Zugriff: Juni 2018)

<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Die Planung berücksichtigt dieses Ziel. Bei der Planung wird eine Innenentwicklung durchgeführt. Es werden keine Flächen die land- oder forstwirtschaftlich oder für Wohnzwecke genutzt werden in Anspruch genommen.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen geplant, die dem Klimawandel entgegenwirken.</p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</b></p>	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. die biologische Vielfalt,</i></li> <li><i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i></li> <li><i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i></li> </ol> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Die Planung entspricht diesen Zielen. Der Änderungsbereich ist bereits als gemischte Baufläche dargestellt und durch den Bestand bereits überwiegend versiegelt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft werden bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbereitet.</p>
<p><b>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b></p>	
<p>Innerhalb des Änderungsbereiches sowie in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Fernwirkungen vorbereitet. Eine Vorbereitung von Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder geschützten Objekten ist nicht ersichtlich.</p>	
<p><b>Ziele des speziellen Artenschutzes</b></p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	

<b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>	
<i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i>	Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange gutachterlich <sup>20</sup> untersucht. Um die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vor Geräuschimmissionsbelastungen zu schützen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) errichtet werden. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.
<b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>	
<i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i>	Mit der Planung wird keine Flächeninanspruchnahme vorbereitet. Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend versiegelt. Die Planung berücksichtigt dieses Ziel.
<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
<i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i>	Die Oberflächenentwässerung wird auf nachfolgender Planungsebene geregelt. Ein Oberflächengewässer ist durch die Planung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird nicht vorbereitet. Die Planung berücksichtigt dieses Ziel.
<b>kommunale Landschaftsplanung</b>	
<p>Aus dem Jahr 2010 liegt ein Landschaftsplan für die Gemeinde Sande vor. Die Maßnahmenkarte sieht für die innerörtlichen Bereiche der Gemeinde Sande keine Maßnahmen vor.<sup>21</sup></p> <p>Der Änderungsbereich wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ dargestellt. Weiterhin wird als Entwicklungsziel ein Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen dargestellt.<sup>22</sup></p> <p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird das Ziel des Landschaftsrahmenplans nicht berücksichtigt.</p>	

<sup>20</sup> itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (15.11.2018): Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschimmissionen. Projekt-Nr.3354-18-b-cb. Oldenburg. 44 S.

<sup>21</sup> Gemeinde Sande (März 2010): Landschaftsplan. Entwurf.

<sup>22</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>23</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>24</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>25</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*

<sup>23</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

<sup>24</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

<sup>25</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

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

### **1.3.1 Relevante Arten, Situation im Änderungsbereich**

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

#### Vögel

Im Änderungsbereich können aufgrund der Lage des Gebietes im Zentrum von Sande sowie der Struktur (Siedlungsbebauung) lediglich störungs- und siedlungstolerante Vogelarten vorkommen. Innerhalb der Bäume des Änderungsbereiches kann das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vitalität der Gehölze und des geringen Alters kann das Vorkommen von Höhlenbrütern mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Gebäudebrütern kann im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis liegt jedoch nicht vor.

#### Fledermäuse

Im Änderungsbereich können Fledermausquartiere aufgrund des vorhandenen Gebäudes nicht ausgeschlossen werden.

#### Sonstige Artgruppen

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

### **1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände**

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie der erheblichen Störungen.

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

Die mögliche Auswirkung der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes können grundsätzlich vermieden werden, indem die Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) stattfinden. Weiterhin sollte vor den

Umbaumaßnahmen des Gebäudes eine fachkundliche Überprüfung auf Fledermäuse sowie das Vorkommen von Gebäudebrütern vorgenommen wird. Ein Hinweis für gebäudebrütende Vogelarten liegt nicht vor. Bei einem Besatz muss sichergestellt werden, dass die Umbauarbeiten außerhalb der Quartierszeit bzw. der Brutzeit durchgeführt wird.

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

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert. Derartige Störungen werden durch die Planung nicht erwartet. Im Änderungsbereich befindet sich bereits ein Supermarkt mit Parkplätzen und ist somit durch die Bebauung geprägt. Die Bäume bieten aufgrund des Alters und der Struktur keine besondere Wertigkeit. Aufgrund der Habitatstruktur des Änderungsbereiches ist lediglich ein Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. In Einzelfällen ist eine Auswirkung auf die lokale Population möglich. Erhebliche Störungen können jedoch vermieden werden, indem der Umbau außerhalb der Brutzeiten (von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt wird.

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

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Anpassung oder die Maßnahmen einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Vor einem Umbau oder Abriss des Gebäudes sollte eine Überprüfung auf das Vorkommen von Gebäudebrütern sowie Fledermausquartiere durchgeführt werden. Bei einem Besatz müssen die Abrissarbeiten außerhalb der Quartierszeit bzw. der Brutzeit durchgeführt werden. Aufgrund der Bauweise des Supermarktes und dem daraus hervorgehenden Habitatpotenzial ist davon auszugehen, dass eine mögliche Population im räumlichen Zusammenhang bestehen bleiben kann. In der Umgebung sind vergleichbare Habitate vorhanden, sodass eine Ausweichmöglichkeit besteht. Ebenso können bei einer Betroffenheit Ersatzhabitate geschaffen werden. Dadurch bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen.

#### **Fazit**

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht erfüllt. Detailliertere Angaben erfolgen auf nachfolgender Planungsebene. Damit ist absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgehen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **derzeitiger Zustand**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>26</sup> erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2018. Der Bestandsplan befindet sich im Anhang.

Der Änderungsbereich besteht aus einem Supermarkt (OGG) mit Parkplatz (OVP) und Nebenanlage. Das Gebiet wird im Südwesten durch eine Zierhecke (BZH) (Buche) abgegrenzt. An der westlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich ebenfalls eine Zierhecke (BZH) mit einem angelegten Ziergebüsch (BZN) und vereinzelt jungen Bäumen (u.a: Eberesche, Ahorn, Birke). Der Parkplatz ist im nordwestlichen Bereich durch einen Sichtschtzsaun mit Ziergebüsch (BZN) bzw. Zierhecke (BZH) (Buche) aufgeteilt. Auf der rückwärtigen Seite des Supermarktes, im Nordosten des Änderungsbereiches ist ein schmales, längliches Regenrückhaltebecken (SXS) angelegt, in dem Rohrkolben wächst. Die steile Böschung des Regenrückhaltebeckens ist mit Steinen befestigt. Um das Regenrückhaltebecken befinden sich ein Ziergebüsch (BZH) mit kleiner Rasenfläche. Entlang der südöstlichen Grenze befinden sich ein weiteres Ziergebüsch (BZN) und eine Nebenanlage. Die Ziersträucher bestehen unter anderem aus Fingerstrauch, Rhododendron und Spiersträuchern.

Im Südwesten wird der Änderungsbereich von der Straße „Hauptstraße“ (OVS) begrenzt, an der sich weitere Ladengeschäfte sowie Wohngebäude befinden (ODS). Im Nordwesten des Änderungsbereiches begrenzt eine Fleischerei mit Parkfläche das Gebiet. Die rückwärtigen Gärten des verdichteten Einzel- und Reihenhausesgebietes (OED) an der Lessingstraße grenzen im Nordosten an den Änderungsbereich. Im Südosten befindet sich Wohnbebauung (OED).

Dem Änderungsbereich wird nach dem Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Biotoptypen eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet.<sup>27</sup>

Aufgrund der Struktur des Änderungsbereiches sowie dessen Lage im Zentrum von Sande mit der Siedlungsbebauung können im Änderungsbereich lediglich störungs- und siedlungstolerante Vogelarten vorkommen. Innerhalb der Bäume des Änderungsbereiches kann das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vitalität der Gehölze und des geringen Alters kann das Vorkommen von Höhlenbrütern mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Gebäudebrütern kann im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren kann aufgrund des vorhandenen Gebäudes nicht ausgeschlossen werden. Der Änderungsbereich kann weiterhin als Nahrungsraum dienen. Es ist jedoch keine besondere Bedeutung zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits großflächig versiegelt ist.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan weiterhin verbindlich. Eine Änderung der Nutzung ist nicht ersichtlich. Daher ist eine

<sup>26</sup> Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

<sup>27</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

Änderung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht ersichtlich.

### **2.1.2 Fläche und Boden**

#### **derzeitiger Zustand**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,49 ha, die bereits durch einen Supermarkt mit Stellflächen größtenteils versiegelt ist. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Sande. Es liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, indem der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt wird.

Hinweise zu Altlasten im Änderungsbereich liegen nicht vor.<sup>28</sup>

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan weiterhin verbindlich. Eine Veränderung ist daher nicht ersichtlich.

### **2.1.3 Wasser**

#### **derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildungsrate wird für den Änderungsbereich mit 201-250 mm/a angegeben. Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich oberflächennah und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.<sup>29</sup>

Der Grundwasserkörper Jade Lockergestein links wird im Änderungsbereich in Bezug auf den mengenmäßigen und den chemischen Zustand als gut bewertet.<sup>30</sup> Ein Trinkwasserschutzgebiet ist im Änderungsbereich nicht ausgewiesen.<sup>31</sup>

Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.<sup>32</sup>

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das bestehende Regenrückhaltebecken geleitet. Im Änderungsbereich befindet sich kein weiteres Oberflächengewässer.

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des derzeitigen Zustandes nicht ersichtlich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist weiterhin verbindlich.

### **2.1.4 Klima und Luft**

#### **derzeitiger Zustand**

Der Landkreis Friesland liegt in dem klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“. Diese

---

<sup>28</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>29</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Juni 2018)

<sup>30</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. WRRL (Zugriff: Juni 2018)

<sup>31</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie (Zugriff: Juni 2018)

<sup>32</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie (Zugriff: Juni 2018)

Region ist charakterisiert durch sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen.<sup>33</sup>

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 800 mm/a. Die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 9°C angegeben.<sup>34</sup>

Durch die klimatischen Gegebenheiten der Klimaregion in der sich der Änderungsbereich befindet sowie aufgrund des Fehlens von Belastungsschwerpunkten, wie Stadtstrukturen in größeren Siedlungsbereichen und anderen bodennahen Emittenten, sind keine relevanten lufthygienischen Belastungssituationen ersichtlich.<sup>35</sup>

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **2.1.5 Landschaft**

#### **derzeitiger Zustand**

Das Landschafts-/ Ortsbild des Änderungsbereiches sowie dessen Umgebung ist geprägt durch die ein- bis zweigeschossige Bauweise der Wohn- und Geschäftsgebäude.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ordnet den Änderungsbereich dem Landschaftsbildtyp Siedlungsbereich zu. Aufgrund nur weniger historisch gewachsener Elemente wird das Landschaftsbild-/ Ortsbild mit einer geringen historischen Kontinuität bewertet. Weiterhin ist das Landschafts-/ Ortsbild mit einer geringen Vielfalt klassifiziert. Der Änderungsbereich wird einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeordnet.<sup>36</sup>

#### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan weiterhin verbindlich. Eine Veränderung des Landschafts-/ Ortsbildes ist nicht ersichtlich.

### **2.1.6 Mensch**

#### **derzeitiger Zustand**

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Supermarkt, der als Arbeitsstätte dient. Weitere Arbeitsstätten befinden sich in der Umgebung des Änderungsbereiches in Form von weiteren Ladengeschäften. Weiterhin befinden sich Wohnnutzung in der Umgebung des Änderungsbereiches.

Hinweisen zu Störfallbetrieben sind für den Änderungsbereich nicht vorhanden.

Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind innerhalb oder im Umfeld des Änderungsbereiches nicht ersichtlich.

<sup>33</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

<sup>34</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

<sup>35</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

<sup>36</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich zu keinen Veränderungen kommen. Die vorhandene Arbeitsstätte bleibt bestehen. Eine Veränderung der Lärmbelastung ist bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

#### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Der vorhandene Supermarkt stellt ein Sachgut dar.

##### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt der rechtskräftige Flächennutzungsplan gültig. Eine Erweiterung des vorhandenen Supermarktes zur Anpassung an veränderte Kundenansprüche und Anforderungen der Warenpräsentation wären nicht möglich.

#### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

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

### **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

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

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang).

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

- Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gemischte Baufläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Durch die parallele Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind bereits konkrete Details bekannt, die zum Teil in die Begründung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet werden.

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

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

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Bei einer Umgestaltung des Supermarktes in Form eines Neubaus oder eines Umbaus könnten Bäume und Ziersträucher entfernt werden. Die vorhandene Vegetation besitzt keine hohe Wertigkeit in Bezug auf dessen Struktur und den vorhandenen Arten, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und der biologischen Vielfalt voraussichtlich nicht vorbereitet werden.

Bei einer Fällung einzelner randlich gelegenen Gehölze oder dem Umbau/Abriss des Gebäudes können Gehölz- und Gebäudebrüter sowie Fledermäuse betroffen sein. In der Umgebung des Änderungsbereiches sind ähnliche Strukturen (Gebäude sowie Gehölze) vorhanden. Die im Änderungsbereich vorhandenen Habitate werden bei einem Abriss durch ein neues Gebäude wiederhergestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier wird voraussichtlich nicht vorbereitet.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gemischte Baufläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der Änderungsbereich ist bereits durch den Supermarkt mit Nebenanlagen und Parkplatz größtenteils versiegelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden daher voraussichtlich nicht vorbereitet.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils versiegelt und auf nachfolgender Ebene ist die Oberflächenentwässerung geregelt. Ein weiteres Oberflächengewässer ist durch die Planung nicht betroffen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird daher voraussichtlich nicht vorbereitet.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Eine luftklimatische Veränderung wird bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht vorbereitet. Es ist bereits ein Supermarkt mit Parkplätzen vorhanden, dessen Vergrößerung der Verkaufsfläche vorbereitet wird. Ein deutlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens wird voraussichtlich nicht vorbereitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft wird voraussichtlich nicht vorbereitet.

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung eines Supermarktes vorbereitet. Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils versiegelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima wird voraussichtlich nicht vorbereitet.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Der Änderungsbereich befindet sich in der Siedlungslage von Sande. Aufgrund des bereits bestehenden Supermarktes im Änderungsbereich wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes vorbereitet.

## 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird vorbereitet, dass die Verkaufsfläche des Supermarktes vergrößert werden kann. Dadurch soll für die Kunden ein komfortableres Einkaufen mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen erzielt werden.

Für die parallel aufgestellte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde ein Lärmgutachten<sup>37</sup> erstellt und ausgewertet. Um die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vor Geräuschimmissionsbelastungen zu schützen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) errichtet werden. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen des Schutzgutes Mensch werden voraussichtlich nicht vorbereitet.

## 2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Kulturgut ist von der Änderung nicht betroffen.

Das Sachgut Supermarkt ist von der Änderung betroffen, da das Geschäft vergrößert werden soll. Dadurch entsteht ein positiver Effekt auf das Sachgut. Nachteilige Auswirkungen werden voraussichtlich nicht vorbereitet.

## 2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen dargestellt.

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Um das Gebäude in das Ortsbild zu integrieren wird die Höhe der baulichen Anlage auf maximal 9,5 m festgesetzt.

---

<sup>37</sup> itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (15.11.2018): Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschimmissionen. Projekt-Nr.3354-18-b-cb. Oldenburg. 44 S.

- Für die Minimierung der Auswirkungen auf den Menschen werden zwei Lärmschutzwände festgesetzt.
- Durch die Planung wird die Versiegelung auf 0,95 begrenzt.

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

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Boden-schutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

- Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt. Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist bei der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nicht ersichtlich.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2016)<sup>38</sup> im Juli 2018.
- Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde keine faunistische Erhebung durchgeführt. Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde eine faunistische Potenzialanalyse erstellt.
- Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgten anhand der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags.<sup>39</sup>
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers<sup>40</sup>, des Umweltkartenservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz<sup>41</sup>, des Landschaftsplans der Gemeinde Sande<sup>42</sup> sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland<sup>43</sup> ausgewertet.
- Hinsichtlich der Lärmbelastung wurde das *Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/ Hauptstraße“*<sup>44</sup> ausgewertet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

*Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbe-

---

<sup>38</sup> Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

<sup>39</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

<sup>40</sup> NIBIS® Kartenserver (2014). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>41</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Umweltkartenserver

<sup>42</sup> Gemeinde Sande (März 2010): Landschaftsplan. Entwurf.

<sup>43</sup> Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

<sup>44</sup> itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (15.11.2018): Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschimmissionen. Projekt-Nr.3354-18-b-cb. Oldenburg. 44 S.

reich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

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

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Änderungsbereiches durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

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

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Sande beabsichtigt mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, um die Erweiterung eines bestehenden Supermarktes rechtswirksam zu machen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,49 ha und befindet sich im Siedlungsbereich von Sande. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich kein Schutzgebiet oder geschütztes Objekt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden FFH- und Vogelschutzgebiete wird bei der Änderung nicht vorbereitet. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet keine schädlichen Fernwirkungen vor.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes voraussichtlich nicht erfüllt. Damit ist absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Der Änderungsbereich besteht aus einem Supermarkt mit Parkplatz, Nebenanlage sowie einem schmalen Regenrückhaltebecken, Zierhecken und Ziersträuchern. Im Südwesten des Änderungsbereiches grenzt die „Hauptstraße“ mit Wohn- und Geschäftshäusern an. Im Süd- und Nordosten befindet sich ein Wohngebiet. Aufgrund der Struktur des Änderungsbereiches sowie dessen Lage sind lediglich störungs- und siedlungstolerante gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten zu erwarten. Im Änderungsbereich können Fledermausquartiere auf Grund der vorhandenen Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Nahrungsgebiet ist möglich. Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich ist bereits durch den Supermarkt des-

sen Nebenanlagen und dem Parkplatz größtenteils versiegelt. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken geleitet. Der Änderungsbereich befindet sich in der klimaökologischen Region des küstennahen Raumes. Relevante lufthygienische Belastungssituationen sind nicht ersichtlich. Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist durch die ein- bis zweigeschossige Bauweise der Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt. Der Änderungsbereich wird dem Landschaftsbildtypen Siedlungsbereich zugeordnet und als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung bewertet. Im Änderungsbereich sind aufgrund des Supermarktes Arbeitsstätten vorhanden. Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Supermarkt stellt ein Sachgut dar.

Bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine bisher gemischte Baufläche als Sonderbaufläche dargestellt. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorbereitet. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen werden voraussichtlich nicht vorbereitet.

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand Juli 2016.
- Gemeinde Sande (März 2010): Landschaftsplan. Entwurf.
- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (15.11.2018): Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschmissionen. Projekt-Nr.3354-18-b-cb. Oldenburg. 44 S.
- Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt Energie und Klimaschutz: Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Supermarktes vor.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Änderungsbereich beträgt 0,49 ha und ist aufgrund des vorhandenen Supermarktes mit Parkplatz und Nebenanlagen überwiegend versiegelt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden voraussichtlich nicht vorbereitet.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Bei einem Umbau oder Abriss sind baubedingt Lärm, Erschütterung und Staub im Zeitraum der Bauphase zu erwarten.  Für den parallel aufgestellten Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt und ausgewertet.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Die Art und Menge der erzeugten Abfälle sind nicht bekannt. Aufgrund der Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Für eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Änderungsbereiche unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	In der Umgebung des Änderungsbereiches sind weitere Ladengeschäfte sowie Wohnnutzungen vorhanden.  Eine Kumulierung mit besonderer Umweltauswirkung ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Änderungsbereich ist bereits großflächig versiegelt. Eine Veränderung in Bezug auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Eingesetzte Techniken und Stoffe während der Bau- und Betriebsphase, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	<b>ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase</b>												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Durch einen Umbau oder Anbau können Fledermausquartiere und Niststätten von Gebäudebrütern betroffen sein. Gehölzbrüter können bei der Fällung von Bäumen betroffen sein.
Pflanzen	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Durch einen Umbau oder Anbau sowie durch mögliche Fällung von Gehölzen kann eine Betroffenheit entstehen.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und bereits überwiegend versiegelt. Es wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend versiegelt. Es entsteht keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es werden keine wesentlichen Veränderungen vorbereitet.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein deutlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens wird voraussichtlich nicht vorbereitet. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Änderungsbereich ist überwiegend versiegelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist nicht ersichtlich.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Änderungsbereich befindet sich in der Siedlungslage und es befindet sich bereits ein Supermarkt im Änderungsbereich. Erheblich-

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													che Beeinträchtigungen werden voraussichtlich nicht vorbereitet.
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Änderung der biologischen Vielfalt ist nicht ersichtlich.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von rund 2,3 km. Von einer Natura 2000 Verträglichkeit wird aufgrund der Entfernung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für die parallel aufgestellte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde ein Lärmgutachten erstellt und ausgewertet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine Kulturgüter betroffen.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Vergrößerung eines Supermarktes vor.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über die Vermeidung von Emissionen liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über die Nutzung erneuerbarer Energien liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	o	x	o	o	o	o	o	x	x	o	o	x	Das Ziel des Landschaftsrahmenplans, ein Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen, wird nicht berücksichtigt.	
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenz- werte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.	
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselwirkungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.	

---

## Externe Gutachten

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Juli 2014): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sande. Hamburg. 42 S.
- itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH (15.11.2018): Schalltechnisches Gutachten zur Betriebserweiterung des Nettomarktes in Sande im Rahmen der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ – Berechnung der gewerblichen Geräuschemissionen. Projekt-Nr.3354-18-b-cb. Oldenburg. 44 S.
- Dr. Lademann & Partner. Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (April 2018): Die Hauptstraße in Sande als Standort für einen Netto-Lebensmitteldiscounter. Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens. Hamburg. 51 S.