

Gemeinde Sande

Landkreis Friesland

Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „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 For-
schung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Teil I:	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	1
1.	Einleitung.....	1
1.1	Planungsanlass und Ziele	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Geltungsbereich.....	2
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen.....	2
1.6	Vorhabenbeschreibung	5
2.	Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	6
2.1	Abwägungsrelevante Belange.....	6
2.1.1	Raumordnerische Belange.....	6
2.1.2	Belange des Einzelhandels	8
2.1.3	Verkehrliche Belange / Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
2.1.4	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
2.1.5	Belange des Umweltschutzes / Eingriffsregelung / Artenschutz	13
2.1.6	Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes	16
2.1.7	Klimaschutz.....	16
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	16
2.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	17
2.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	17
2.2.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	17
2.2.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	18
3.	Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	18
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen	18
3.2	Bauweise / Baugrenzen	19
3.3	Verkehrsflächen	19
3.4	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen.....	20
3.5	Planhinweise.....	20
4.	Daten zum Verfahrensablauf.....	22
4.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	22
4.2	Daten zum Verfahrensablauf.....	22

Teil II: Umweltbericht	23
1. Einleitung.....	23
1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	23
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	23
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	27
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet	28
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände.....	29
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	30
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	30
2.1.2 Fläche und Boden	31
2.1.3 Wasser.....	31
2.1.3 Klima und Luft	32
2.1.4 Landschaft	32
2.1.5 Mensch	33
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	33
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	33
2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	33
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	34
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden	34
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser	35
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft	35
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft.....	35
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen	35
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	36
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	36
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	36
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	37
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen	37

3.	Zusätzliche Angaben	37
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	37
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	38
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	40
	Anhang zum Umweltbericht.....	41
	Externe Gutachten	46
	Anlage: 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.	46

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Ziele

Der Rat der Gemeinde Sande hat den Aufstellungsbeschluss für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ gefasst. Hintergrund sind die geplanten baulichen Anpassungen am bestehenden Standort des Netto-Marktes.

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

Die zukünftige Verkaufsfläche wird mit fast 1.000 m² den zulässigen Rahmen eines Mischgebietes überschreiten. Die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ bedingt eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, sodass nunmehr ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen ist. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande ist entsprechend in eine Sonderbaufläche abzuändern. Das Änderungsverfahren wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren durchgeführt.

Aufgrund der gefestigten Rechtsprechung des OVG NRW vom 10.04.2014 (AZ.: 7D 57/12.NE) und Beschluss des OVG Nds. vom 28.09.2015 (AZ.: 1 MN 144/15) ist ein Verfahren gemäß § 13a BauGB nur bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m² möglich. Dies entspricht etwa einer Verkaufsfläche von 800 m². Somit ist trotz der Einhaltung der Grundstücksgrößen ein beschleunigtes Verfahren im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

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 stark frequentiert.

Die Ziele der Planung sind also wie folgt zusammenzufassen:

- Entwicklung eines Sondergebietes zur Sicherung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes.
- Anpassung der städtebaulichen Dichtewerte (GRZ und GFZ) an eine zeitgemäße Planung.
- Wahrung der Schutzansprüche (Immissionen) der umgebenden gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen der Gemeinde Sande.
- Planungsrechtliche Absicherung der Erschließungssituation.
- Schutz des Landschafts- und Ortsbildes durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen auf den Sondergebietsflächen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ 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

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der „Hauptstraße“ im Zentrum der Gemeinde Sande und wird westlich, nördlich und östlich von Misch- und Wohngebieten begrenzt. Die „Hauptstraße“ liegt außerhalb des Plangebietes und begrenzt dieses in südlicher Richtung.

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

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet (Flurstück 38/6) befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Sande an der „Hauptstraße“ (Kreisstraße K 294). Momentan ist dort ein Lebensmitteldiscounter (Netto) mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² ansässig. 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 im Ortskern 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. Das Plangebiet ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung als städtebaulich integriert anzusehen.

Über die „Hauptstraße“ (K 294) ist das Plangebiet 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 Bushaltestellen „Scharfe Ecke“ und „Kreuzung“ binden das Plangebiet 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 Einzelhandelskonzeptes¹ der Gemeinde Sande sowie mittels einer Verträglichkeitsanalyse² überprüft, die die Gemeinde Sande durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner hat durchführen lassen. Das Gutachten zur Verträglichkeitsanalyse ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

□ **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.

□ **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche ist gemäß den formulierten Planungszielen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen, um den planungsrechtlichen Rahmen für eine Absicherung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes zu schaffen. 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.

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

² 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. (s. Anlage).

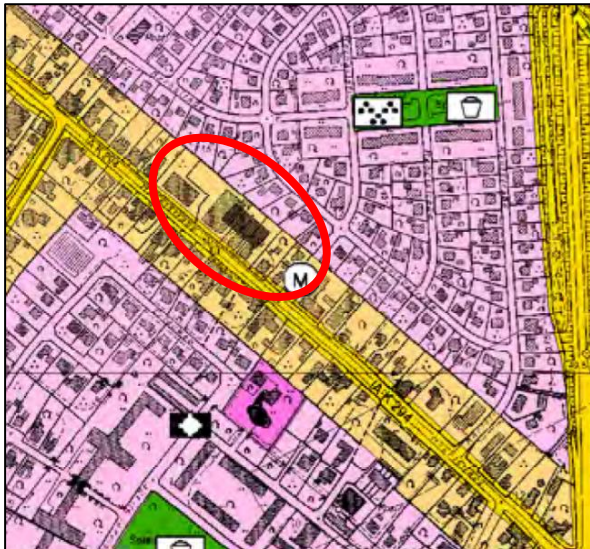


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande (2010)

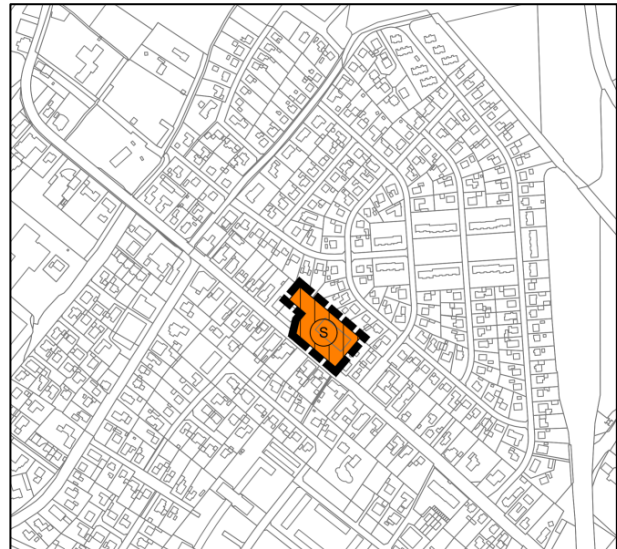


Abb.: 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“

□ Bebauungspläne

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ aus dem Jahr 2017 stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet dar mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,0 und mit mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise. Am nordöstlichen und am südöstlichen Gebietsrand sowie zur Kreisstraße hin wird der überbaubare Grundstücksbereich mit einem Abstand von 5 m begrenzt. Am nordwestlichen Grundstücksrand ist die Baugrenze mit 3 m festgesetzt.

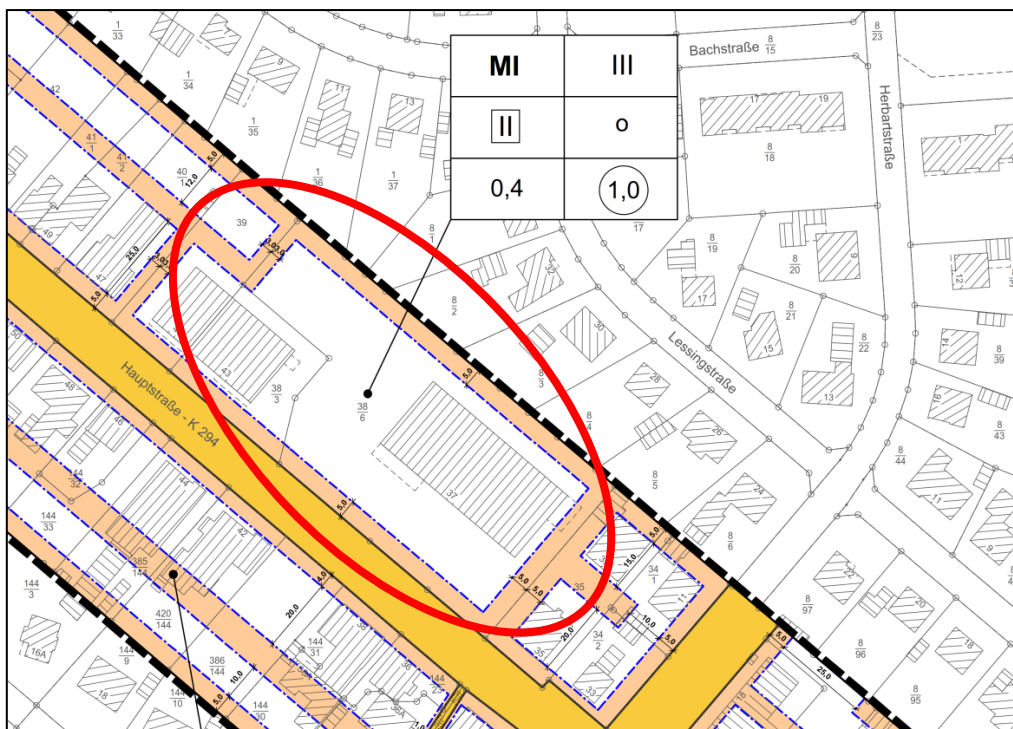


Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ (2017)

Die Bauflächen beiderseits der Hauptstraße sind als Mischgebiete mit den oben beschriebenen Dichtewerten festgesetzt und gemäß den Regelungen der BauNVO realisiert worden. Die Straßenverkehrsflächen sind planerisch festgesetzt und realisiert worden, sind vorliegend jedoch nicht planungsrelevant.

Das geplante Einzelhandelsvorhaben kann auf Grundlage der geltenden Rechtslage nicht realisiert werden. Demzufolge ist das Planungsrecht von einem Mischgebiet hin zu einem Sondergebiet anzupassen.

❑ Moderationsverfahren der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Der Einzelhandel hat in den Jahren vor der Jahrtausendwende erhebliche Strukturveränderungen erlebt. Konzentrationsprozesse, neue Vertriebsformen und veränderte Nachfragestrukturen haben den zentralen Einzelhandel und gut angebundene Nahversorger zunehmend in den Hintergrund gedrängt. Daraufhin verbreiteten sich großflächige Einzelhandelsbetriebe an verkehrsgünstigen Standorten am Stadtrand oder im städtischen Umland und brachten Strukturverschiebungen und neue Handlungsanforderungen mit sich. Diese betreffen aufgrund der großen Einzugsbereiche nicht mehr nur eine Kommune, sondern haben regionale Dimensionen.

Gefördert durch das Land Niedersachsen entwickelte die ehemalige regionale Strukturkonferenz Ost-Friesland von 2001-2003 gemeinsam mit dem Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH der Universität Hannover und regionalen Experten ein Moderationsverfahren zur Steuerung der Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. 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. Weiter werden durch dieses Verfahren einheitliche Wettbewerbsbedingungen und Planungssicherheit für Kommunen und Investoren geschaffen. Die frühzeitige Abstimmung soll ferner dazu beitragen mögliche Konflikte rechtzeitig zu erkennen, um die nachgelagerten Planverfahren zu beschleunigen. Die Gemeinde Sande führt als Planungsträger dieses Verfahren durch und rechnet nicht mit negativen Stellungnahmen der beteiligten Kommunen.

Ergebnis

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. Der Markt im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sande wird als wichtiger Nahversorger für die lokale Bevölkerung gewertet, den es langfristig zu sichern gilt.

1.6 Vorhabenbeschreibung

Der Bauherr beabsichtigt den bestehenden Verbrauchermarkt mittels eines Anbaus an der südwestlichen und nordwestlichen Seite des Bestandsgebäudes zu erweitern. Es ergibt sich so eine neue Verkaufsfläche von ca. 972,64 m². Dafür werden die Flächen der am Gebäude vorhandenen PKW-Einstellplätze genutzt. Durch die Erweiterung soll die Eingangssituation des Marktes attraktiver gestaltet, die Organisation der Leergutannahme und -lagerung optimiert und die vorhandene Marktpläche erweitert werden.

Die Südwest-Fassade wird bis auf die statisch notwendige Tragkonstruktion abgerissen und zurückgebaut, sodass die neuen Verkaufsflächen offen an den vorhandenen Markt angeschlossen werden können. Der Anbau wird als Flachdachkonstruktion ausgeführt, sodass sich in Kombination mit dem bestehenden Satteldach eine moderne Gebäudeform ergibt. Für die Neugestaltung wird der vorhandene Giebel über der Eingangsüberdachung zurückgebaut. Die bestehende, zweischalige Fassade wird weiter geführt, wobei neben dem vorhandenen Verblendmauerwerk einige Flächen mit hellem Außenputz und modernen Fassadenplatten ausgeführt werden. Dadurch erfolgt eine gezielte Betonung der neuen Eingangssituation. Zusätzlich erhält der Eingangsbereich eine große, offene Glasfassade welche den Markt für die Kunden offener und einladender wirken lässt. In die Glasfassade sind gläserne Automatikschiebetüranlagen integriert, durch welche der Kunde den vor der Leergutannahme geplanten Windfang betritt. Mittels dieser Windfangzone erfolgt zudem eine energetische Optimierung des Gebäudes (weniger Zugluft, weniger verlorene Heizenergie). Durch eine weitere Schiebetüranlage erreicht der Kunde den eigentlichen Markt. Insgesamt wird der Gebäudebestand durch diesen Anbau aufgewertet. Die bestehenden Fensteröffnungen der Nordwest-Fassade werden geschlossen, damit eine Abgrenzung zu der neuen, im nordwestlichen Anbau untergebrachten Leergutannahme erfolgen kann.

Die Bauausführung erfolgt nach der Netto-Baubeschreibung. Der Umbau wird einen umbauten Raum von ca. 1.804,00 m³ bei einer Brutto-Grundrissfläche von 1.440,40 m² haben. Die zusätzlich erforderlichen PKW-Einstellplätze werden auf dem nordwestlich gelegenen Teil des Grundstückes nachgewiesen, der bisher als ergänzende Parkplatzfläche für das Nachbarobjekt genutzt wurde.

2. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

2.1 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.

2.1.1 Raumordnerische Belange

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der geplanten Sicherung und Ausweisung des Sondergebietes werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet. Die Konformität des Vorhabens mit den Anforderungen aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels wurde in der Verträglichkeitsstudie zur Netto-Erweiterung² untersucht. Das Gutachten hat die Gemeinde Sande durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner durchführen lassen und ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anlage).

Folgende Ver- und Gebote werden für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten formuliert (Auszug; vgl. 2.3 02 Ziffern 03 bis 10 LROP):

<i>Kongruenzgebot grundzentral (2.3 03 Satz 1 LROP)</i>	¹In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).
--	--

	⁵ Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. ⁶ Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
<i>Konzentrationsgebot</i> (2.3 04 LROP)	Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
<i>Integrationsgebot</i> (2.3 05 Satz 1 LROP)	¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ² Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ³ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.
<i>Abstimmungsgebot</i> (2.3 07 Satz 1 LROP)	¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).
<i>Beeinträchtungsverbot</i> (2.3 08 LROP)	Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Mithilfe des Gutachtens² 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.

Für die Prognosen wurde für das Gesamtvorhaben der Netto-Erweiterung eine Flächenleistung von 4.300 € je m² Verkaufsfläche veranschlagt. Der Umsatz des Vorhabens wird sich demnach auf ca. 4,3 Mio. € belaufen. Der Anteil der prognostizierten Streuumsätze beträgt etwa 10 %, wodurch der Zufluss der überörtlichen Kaufkraft weniger als 30 % beträgt. Somit kann von einer Einhaltung des grundzentralen Kongruenzgebotes ausgegangen werden.

Konzentrationsgebot (2.3 04 LROP)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Sande, die im

RROP 2003 als Grundzentrum ausgewiesen wird. Sande ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten genannt und muss daher die Infrastrukturen der Beschäftigung sowie der wohnungsnahen Grundversorgung für den alltäglichen Bedarf bereitstellen. Als benachbarte Kommune des Oberzentrums Wilhelmshaven nimmt die Gemeinde Sande eine entlastende bzw. ergänzende Funktion wahr. Somit wird das Konzentrationsgebot als erfüllt angesehen.

Integrationsgebot (2.3 05 Satz 1 LROP)

Das Vorhaben des Netto-Marktes befindet in zentraler und städtebaulich integrierter Lage. Weiter wurde festgestellt, dass es sich um einen gewachsenen Standort handelt, der stark zur Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche beiträgt und gut angebunden ist. Auch das Integrationsgebot wird somit erfüllt. Die grundsätzliche Standorteignung insbesondere für Angebote des periodischen Bedarfs wurde zudem im Einzelhandelskonzept von Sande festgehalten (Lage im Nahversorgungszentrum "ZVB Netto Hauptstraße").

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 Verträglichkeitsstudie² 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 Beeinträchtungsverbot 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. Die genannten Werte bleiben unter dem Schwellenwert zurück, weshalb nicht von einer Beeinträchtigung anderer Standorte durch die Erweiterung des Netto-Marktes auszugehen ist. Zudem leistet der Netto an seinem Standort einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der örtlichen Bevölkerung, der zukünftig gesichert werden soll. Das Beeinträchtungsverbot wird somit eingehalten.

Da es sich nicht um eine Neuansiedelung eines Einzelhandelsbetriebes handelt, ist nicht von einer Gefährdung bestehender Strukturen auszugehen. Das Vorhaben ist sowohl mit den Belangen der Raumplanung, wie auch mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sande (2014)¹ vereinbar. Durch die Flächenerweiterung des Lebensmittelmarktes werden keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Zentrum von Sande prognostiziert. Die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ wurden auf Grundlage eines Verträglichkeitsgutachtens erstellt und dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben. Die vorliegende Planung entspricht somit den Grundzügen und Zielen der Raumordnung.

2.1.2 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 bevölke-

rungsschwache 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 und Kunden aus anderen Gemeinden eher außerorts einkaufen¹.

Durchschnittlich verfügt ein Markt von Netto-Markendiscount über ca. 4.000 Artikel. Gemäß dem Verträglichkeitsgutachten² liegt die aktuelle Verkaufsfläche des Netto-Marktes mit 710 m² deutlich unter den sonstigen Standortanforderungen des Netto-Konzerns. Die marktübliche Einheit von heutigen Netto-Filialen liegt bei etwa 1.000 – 1.100 m². Somit stellt die Erweiterung des Marktes in Sande eine wichtige Sicherung der Angebotsstruktur dar. Die Verträglichkeitsstudie kommt jedoch zu dem Schluss, dass die zentralen Bereiche von Sande („Am Markt“ und „Netto Hauptstraße“) insgesamt eine stabile Nahversorgung gewährleisten.

Mit dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2014¹ 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.).

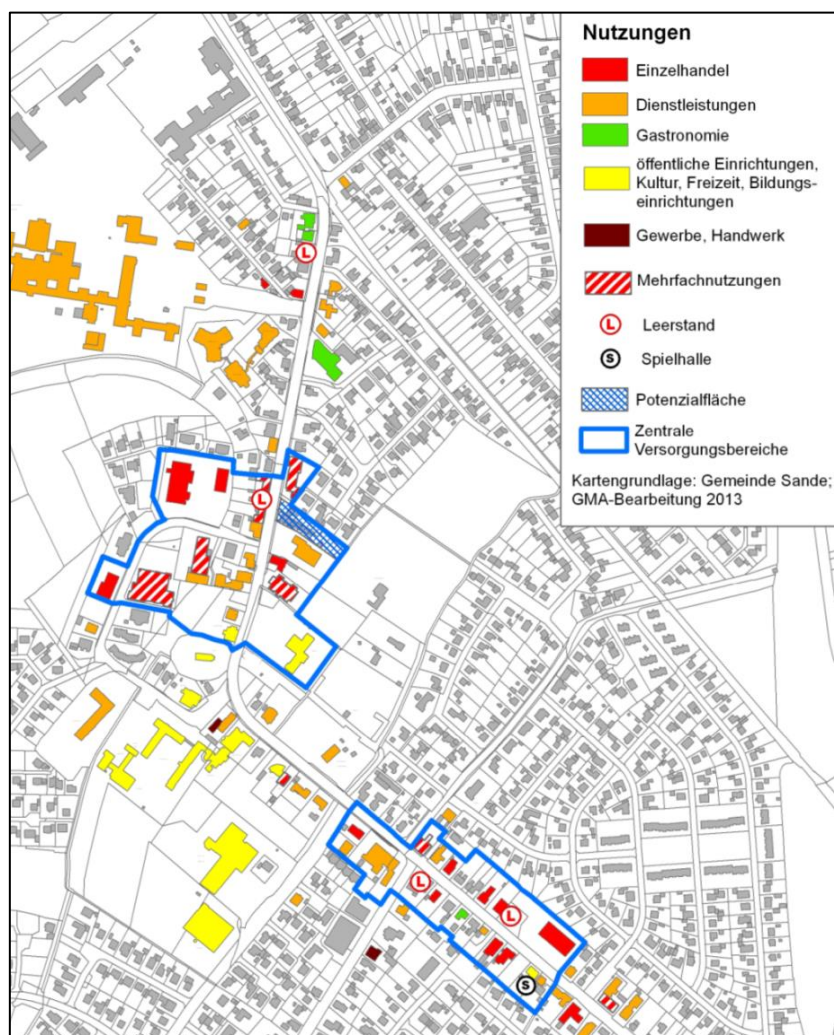


Abb.: Nutzungsstruktur und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Sande (2014)¹.

Weiter westlich an der Hauptstraße gelegen befindet sich ein zweiter zentraler Versorgungsbereich „Am Markt“ (s. nachfolgende Abb.). 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 empfohlen, in der Gemeinde Sande für weitere Ansiedelungsbegehren von Einzelhandelsunternehmen außerhalb dieser Bereiche sortimentsbezogene Begrenzungen zu formulieren.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Liste der Gemeinde Sande aus dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sande (2014)“¹. Die Sortimentsliste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrates. Abweichungen sind möglich, müssen aber inhaltlich begründet werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Nahrungs- und Genussmittel, Getränke • Tabakwaren, Reformwaren • Drogerie-/ Parfümerie- / Apothekerwaren • Schnittblumen • Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen	• Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung • Arbeitsbekleidung • Lampen, Leuchten • Möbel, Küchen, Büromöbel, Antiquitäten • Gartenmöbel • Matratzen, Gardinen / Zubehör • Teppiche, Bodenbeläge • Pflanzen / Zubehör • Eisenwaren, Werkzeuge, Bäder / Zubehör, Sanitär, Fliesen, Farben, Lacke, Tapeten • Rollläden, Rollos, Markisen • Holz, Bauelemente • Campingartikel • Sportgroßgeräte • Reitsportartikel • Angel- / Jagdbedarf • Auto- / Motorradzubehör
Zentrenrelevante Sortimente	
• Sanitätswaren • Bücher, Spielwaren, Bastelartikel • Bekleidung, Wäsche • Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung • Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen • Elektroklein- und Großgeräte, Foto / Zubehör • Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger • Computer / Zubehör, Telekommunikation • Kurzwaren, Stoffe, Handarbeitsartikel • Haus- Tischwäsche, Bettwaren • Uhren, Schmuck, Optik, Akustik • Musikalien, Münzen, Pokale • Baby-/ Kinderartikel • Fahrräder / Zubehör	

2.1.3 Verkehrliche Belange / Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch diese Planaufstellung nicht verändert und bleibt im vorhandenen Umfang bestehen. Die Erschließung der Sondergebietsflächen erfolgt wie bisher über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Hauptstraße“ an den beiden anliegenden Ein- und Ausfahrtsbereichen. 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.

Gemäß den Vorgaben des § 47 NBauO i.V. mit dem Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 27/2016 muss der Netto-Einkaufsmarkt als Verkaufsstätte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einen Einstellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche bereitstellen. Vorliegend entspräche dies bei einer festgesetzten Verkaufsfläche von 1.200 m² (Vorhaben: 973 m²) nach dem Umbau mindestens 60 Parkplätzen. Bereits jetzt werden mehr Stellflächen vorgehalten. Mit 64 Parkplätzen stehen nach der Erweiterung des Netto-Marktes ausreichend Abstellmöglichkeiten für die Kunden zur Verfügung. Der Nachweis der Stellplätze für den ruhenden Verkehr ist entsprechend gewährleistet.

ÖPNV

In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet 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

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

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

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung entlang der „Hauptstraße“ in Sande. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrtsbereiche 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 Gutachten³ zum Bebauungsplan untersucht und werden hier zusammenfassend wiedergegeben. 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.

³ 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.

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

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. Die auf dem Gelände zu erhaltenden Glascontainer am westlichen Gebietsrand werden dem Marktbetrieb nicht zugeordnet und bleiben daher unberücksichtigt.

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. Aufgrund der Öffnungszeiten bis 21.00 Uhr ist nicht von einer Geräuschbelastung durch den Parkplatz im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) auszugehen.

Vorgesehen sind die tägliche Belieferung des Marktes sowie der tägliche Abtransport von Fleischabfällen im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) durch zwei LKW. Die Warenanlieferung erfolgt gemäß aktueller Vorhabenplanung an der östlichen Grundstücksseite und ausschließlich im Zeitraum von ca. 7.30 bis 9.00 Uhr. Die abgesenkte Laderampe verbleibt an der Ostseite des Gebäudes. Von den beiden LKW gehen keine relevanten Lärmemissionen aus. Der einmal monatlich eintreffende LKW für Fleischabfälle in der Biotonne blieb aufgrund der geringen Auswirkungen unberücksichtigt.

An der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksseite befinden sich Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sowie die erforderliche Einkaufswagenbox mit den jeweiligen Ein- und Ausstapelvorgängen. Zur Bewertung der Geräuschimmissionen durch die Einkaufswagen wurde angenommen, dass ca. 75 % der Pkw-Kunden einen Einkaufswagen benutzen. Bei einer maximalen Kundenfrequenz von täglich 936 Pkw-Kunden ist daher von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

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 und IP 7 die Richtwerte (WA: 55/40 dB(A)) sowie an IP 13 die Richtwerte (MI: 60/45 dB(A)) im Tagzeitraum an Werktagen ausgeschöpft werden, sind zum Schutz der Anwohner und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Daher sind an der nordöstlichen Grenze des Parkplatzes (IP 2 und IP 7) sowie im Bereich der Verladezone am südöstlichen Rand (IP 13) des Plangebietes Lärmschutzwände nach Maßgabe des Gutachtens zu errichten.

Verkehrslärm

Hinsichtlich der betriebsbedingten Verkehrsgläusche auf den öffentlichen Straßen wird durch die bereits beschriebenen Projektdaten keine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens durch die Kunden des Lebensmitteldiscounters verursacht. Daher ist eine Beurteilung des betriebsbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht erforderlich, da keine Konflikte zu erwarten sind. Wesentliche Änderungen, die eine wesentliche 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 Bebauungsplanes nicht. Durch die Planung wird der Parkplatz nur um wenige Stellplätze erweitert. Die Belastungen der Anwohner durch eine Parkplatznutzung zu den Nacht- und Ruhezeiten (nach 22 Uhr sowie an Sonntagen und Feiertagen) ist aufgrund der maximalen Öffnungszeiten bis 21.00 Uhr nicht gegeben. 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 Plangebiet 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.

2.1.5 Belange des Umweltschutzes / Eingriffsregelung / Artenschutz

Bestand

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4.860 m². Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Supermarkt (OGG) mit Nebenanlage und Parkfläche (OVP) sowie ein schmales Regenrückhaltebecken (SXS). Das Regenrückhaltebecken befindet sich im Osten des Plangebietes und im Bereich der Wasserfläche wächst 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 Plangebietes sind Zierhecken (BZH) (Buche) sowie Ziersträucher (u. a. Fingerstrauch, Rhododendron, Spierstrauch) angelegt. Das Plangebiet 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 Plangebietes befinden sich ein weiteres Ziergebüsch (BZN) sowie eine Nebenanlage.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die „Hauptstraße“ (OVS) begrenzt an der sich weitere Geschäfts- und Wohngebäude (ODS) befinden. Nördlich und südöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung (OED).

Dem Plangebiet wird nach dem Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Biotoptypen eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet.⁴

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich von Sande mit der umgrenzenden Bebauung sowie der Struktur des Gebietes können lediglich störungs- und siedlungstolerante Vogelarten vorkommen. Innerhalb der Bäume des Plangebietes kann das Vorkommen von

⁴ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

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 Plangebiet 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 Plangebiet gilt derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 7 vom 2. Mai 1972. Das Plangebiet ist als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen besteht nicht. Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Supermarktes mit Nebenanlagen größtenteils versiegelt.

Hinweise für Altlasten liegen für das Plangebiet nicht vor.⁵

Wasser:

Für das Plangebiet 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.⁶ Der Grundwasserkörper Jade Lockergestein links wird im Plangebiet in Bezug auf den mengenmäßigen und den chemischen Zustand als gut bewertet.⁷ Im Plangebiet ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.⁸

Das Plangebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.⁹

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

Klima und Luft:

Das Plangebiet befindet sich in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, die durch einen sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen geprägt ist.¹⁰

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

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

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

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

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. WRR (Zugriff: Juni 2018)

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

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

¹⁰ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

¹¹ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2018)

¹² Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

Landschaft:

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ordnet das Plangebiet 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. Das Plangebiet wird einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeordnet.¹³

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird das bisher als Mischgebiet festgesetzte Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl des Sonstigen Sondergebietes wird mit 0,8 mit einer zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen von 0,95 angegeben. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beschränkung der zulässigen Versiegelung besteht, wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Versiegelung begrenzt. Bei der Durchführung der Planung wird der bestehende Supermarkt im süd- und nordwestlichen Bereich durch einen Anbau erweitert. Dieser Bereich ist bereits vollständig versiegelt. Weiterhin werden zwei Lärmschutzwände festgesetzt.

Durch den Anbau des Supermarktes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Natura 2000 Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes 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*.¹⁴ Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Eine Natura 2000 Verträglichkeit ist gegeben.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Fernwirkungen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder 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.¹⁵

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland wird das Plangebiet „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

¹³ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

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

¹⁵ Gemeinde Sande (März 2010): Landschaftsplan. Entwurf.

an Vegetationselementen aufgeführt.¹⁶

Dieses Ziel wird bei der Planung nicht berücksichtigt. Bei der Durchführung der Planung wird die zulässige Versiegelung begrenzt und der Anbau ist auf einer bereits versiegelten Fläche geplant. Es werden jedoch keine Vegetationselemente im Bebauungsplan festgesetzt.

Besonderer Artenschutz

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Bei der Umsetzung der Bebauungsplanung müssen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beachtet werden. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.¹⁷

2.1.6 Belange der Archäologie/ Denkmalschutzes

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

2.1.7 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 BauGB zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Die mögliche 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.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Sande hat 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 wurden 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.

¹⁶ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

¹⁷ 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.

2.2.1 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.

2.2.2 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. 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 befinde 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 (vgl. Kap. 2.1.4).

2.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

2.2.4 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) wiesen 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.

3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Gemäß den zuvor formulierten Planzielen wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Es sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m²,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze.

Die Höchstgrenze der Verkaufsfläche wird für den Lebensmitteldiscounter auf 1.200 m² erhöht, um den Anforderungen zur Fortbestehung am Standort gerecht zu werden. Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenfalls zulässig.

Das Sondergebiet gehört zu den gewachsenen städtebaulich integrierten Lagen und stellt einen wichtigen Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Sande dar. Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht bauliche Anpassungen des Discounters an die aktuellen Ansprüche. Zudem wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass die zulässige Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen bis zu einer Ausnutzung von insgesamt 0,95 überschritten werden darf. Die Bestandsstrukturen weisen bereits jetzt auf eine nahezu vollständige Versiegelung hin. Daher wird die Überschreitung der GRZ insofern erforderlich, um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs zu befriedigen und so die optimale und funktionale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 9,5 m bei einem Vollgeschoss entspricht der Höhenentwicklung der umliegenden Wohn- und Geschäftsgebäude, sodass es durch neue Baukörper nicht zu baulichen Überformungen im Gebiet kommen wird. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt die Fahrbahn der Kreisstraße K 294 („Hauptstraße“), gemessen in der Mitte der Fahrbahn im rechten Winkel zur baulichen Anlage. Schornsteine und sonstige Abluft- und Lüftungsanlagen, die für die Funktionalität und den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, sind von der genannten Höhenfestsetzung ausgenommen.

Öffentliche Belange stehen der höheren Verdichtung nicht entgegen, zumal im Bestand bereits eine annähernd hohe Versiegelung vorhanden ist.

3.2 Bauweise / Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper und ermöglicht dennoch bauliche Anpassungen an nachfrageorientiert gestaltete Einkaufsmöglichkeiten.

In den nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksbereichen wird der überbaubare Bereich zum aktuellen Gebäudebestand um 6 m vergrößert, um die bauliche Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu sichern. Am südöstlichen Grundstücksrand wird die Baugrenze mit 3 m festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze liegt an der Gebäudekante des Discounters an.

3.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes sind Einfahrtsbereiche mit 8 und 11 m sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der „Hauptstraße“ festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtsbereiche an der „Hauptstraße“ zulässig.

Die Realisierung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zwischen der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtver-sperrender Bebauung freigehalten werden. Nicht überdachte Stellplatzflächen bleiben hiervon unberührt. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze können ebenfalls in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert

werden. Somit bleibt eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf dem Grundstück erhalten.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Grundsätzlich sind Anlieferungszeiten für den Lebensmittelmarkt außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten (6.00 – 7.00 Uhr, 20.00 – 22.00 Uhr sowie 22.00 – 6.00 Uhr) unzulässig.

Das schalltechnische Gutachten³ (2018) sieht vor, zum Schutz der Anwohner und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte aktive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Daher sind an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Parkplatzes sowie im Bereich der Verladezone am südöstlichen Rand des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Lärmschutzwände zu errichten.

Lärmschutzwand LSW 1 wird am nordöstlichen Rand des Geltungsbereich mit einer Schirmhöhe von $H = 2,0$ m festgesetzt, um die nördlich angrenzende Wohnbebauung vor Geräuschimmissionen des Parkplatzverkehrs zu schützen. Die festgesetzte LSW 2 mit einer Schirmhöhe von $H = 3,5$ m ist südöstlich des Lebensmitteldiscounters als Verlängerung der Einhausung der Warenanlieferung bis zum straßenseitigen Ende des Rampenbereiches zu errichten. Durch die Verlängerung der Einhausungsmauer entlang der Laderampe sollen die Schallimmissionen auf die östlich anliegende Wohnbebauung reduziert werden.

Die Lärmschutzwände sind mit den festgesetzten Höhen vor Inbetriebnahme des umgebauten Marktes zu realisieren. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die einzelnen Bestandteile der Wand sowie deren Verbindung mit den Pfosten, zum Boden und der Haltekonstruktion geschlossen nach Maßgabe des Gutachtens ausgeführt werden.

3.5 Planhinweise

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

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

Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreis Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab

mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

DIN-Normen und technische Regelwerke

Die zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Sande während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

4. Daten zum Verfahrensablauf

4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtgröße	4.857 m²
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	4.857 m ²

4.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	14.12.2017
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 vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ 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 04. Mai 2017).

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

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ beabsichtigt die Gemeinde Sande die Erweiterung eines bereits bestehenden und integrierten Einzelhandelsstandortes planungsrechtlich abzusichern. Aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsfläche, welches den im Mischgebiet zulässigen Rahmen überschreitet, wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Sande. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt etwa 4.860 m², die mit der Größe des Sonstigen Sondergebietes identisch ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 setzt eine Grundflächenzahl von 0,8 mit einem Höchstmaß von einem Vollgeschoß fest. Die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß wird mit 9,5 m festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,95 zulässig. Im Vergleich mit dem bisherigen Planrecht ist eine Begrenzung der Versiegelung festgesetzt. Weiterhin setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine 2 m hohe und im südöstlichen Plangebiet eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand fest.

Für die Erweiterung des Supermarktes ist ein Anbau an den süd- und nordwestlichen Bereich des Supermarktes geplant. Dafür wird die Fassade auf der südwestlichen Seite abgerissen und zurück gebaut. Der Anbau wird als Flachdachkonstruktion durchgeführt, dafür wird der vorhandene Giebel über der Eingangsüberdachung zurückgebaut.

Parallel zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sande durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

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

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

Baugesetzbuch (BauGB)	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine Innenentwicklung durchgeführt. Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Planung berücksichtigt diese Ziele.
<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>	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten ¹⁸ überprüft. Um die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vor Geräuschimmissionsbelastungen zu schützen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt im nordöstlichen Plangebiet eine 2 m hohe und im Südosten eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand fest.
<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>	Durch die Planung werden die Belange nicht beeinträchtigt. Der Supermarkt wird an der süd- und nordwestlichen Seite lediglich kleinräumig angebaut. Für die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstmaß 9,5 m festgesetzt. Dadurch fügt sich das Gebäude in das Ortsbild ein.
<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>	Innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes befindet sich das FFH- und Vogelschutzgebiet <i>Niedersächsisches Wattenmeer</i> . Weiterhin befindet sich nördlich des Plangebietes das FFH-Gebiet <i>Teichfladdermaus-Habitate im Raum Wilhelms-haven</i> . ¹⁹ Die 3. Änderung des Bebauungs-

¹⁸ 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.

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

	planes Nr. 7 verursacht keine schädlichen Fernwirkungen. Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht beeinträchtigt.
<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>	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.
<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>	In dem Bebauungsplan sind keine Maßnahmen geplant, die dem Klimawandel entgegenwirken.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<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> <i>1. die biologische Vielfalt,</i> <i>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> <i>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i>	Die Planung entspricht diesen Zielen. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits umgesetzt ist. Bei einer Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes kann der vorhandene Supermarkt erweitert werden. Bei der Durchführung der Planung wird der Supermarkt im süd- und nordwestlichen Bereich angebaut. Die Flächen, die in Anspruch genommen werden, sind bereits versiegelt. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Innerhalb des Plangebietes sowie in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Objekte. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Fernwirkungen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Objekten ist nicht ersichtlich.	

Ziele des speziellen Artenschutzes	
Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<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>	Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten ²⁰ überprüft. Um die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vor Geräuschimmissionsbelastungen zu schützen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt im nordöstlichen Plangebiet eine 2 m hohe und im Südosten eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand fest.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<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 Neuversiegelung oder Flächeninanspruchnahme durchgeführt. Es entstehen, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Bodens. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Versiegelung begrenzt. Der geplante Anbau wird auf einer bereits versiegelten Fläche gebaut. Die Planung berücksichtigt dieses Ziel.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<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>	Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken wird weiterhin beibehalten, sodass bei einer 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung in Bezug auf den Wasserhaushalt nicht ersichtlich ist. Die Planung berücksichtigt dieses Ziel.

²⁰ 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.

kommunale Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Sande liegt ein Landschaftsplan vor aus dem Jahr 2010. Die Maßnahmenkarte sieht für die innerörtlichen Bereiche der Gemeinde Sande keine Maßnahmen vor.²¹

Das Plangebiet 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.²²

Das Ziel des Landschaftsrahmenplans wird nicht berücksichtigt. Bei der Planung wird die zulässige Versiegelung begrenzt und der Anbau ist auf einer bereits versiegelten Fläche geplant. Es wird jedoch kein hoher Anteil an Vegetationselementen im Bebauungsplan festgesetzt.

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 von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind²³. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

²¹ Gemeinde Sande (März 2010): Landschaftsplan. Entwurf.

²² Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

²³ 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.

(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)²⁴: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind²⁵, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

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

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

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

Vögel

Im Plangebiet können aufgrund der Lage des Gebietes im Zentrum von Sande sowie der Struktur (Siedlungsbebauung) lediglich störungs- und siedlungstolerante Vogelarten vorkommen. Innerhalb der Bäume des Plangebietes 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 Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Ein Hinweis liegt jedoch nicht vor.

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

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

Fledermäuse

Im Plangebiet 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 Plangebietes 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 Fällung 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 Plangebiet befindet sich bereits ein Supermarkt mit Parkplätzen. Der Supermarkt wird bei der Durchführung der Planung vergrößert. Das Plangebiet ist bereits durch Bebauung geprägt. Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes 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 werden.

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 des Gebäudes sollte eine Überprüfung auf das Vorkommen von Gebäudebrütern sowie Fledermausquartiere durchgeführt werden. Ein Hinweis für Gebäudebrüter liegt nicht vor. 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. Weiterhin 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 nicht erfüllt. Bei der Umsetzung der Bebauungsplanung müssen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beachtet werden. Damit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

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 Drachenfels²⁶ erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2018. Der Bestandsplan befindet sich im Anhang.

Das Plangebiet 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 Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Zierhecke (BZH) mit einem angelegten Ziergebüsch (BZN) und vereinzelten jungen Bäumen (u.a.: Eberesche, Ahorn, Birke). Der Parkplatz ist im nordwestlichen Bereich durch einen Sichtschutzzaun mit Ziergebüsch (BZN) bzw. Zierhecke (BZH) (Buche) unterteilt. Auf der rückwärtigen Seite des Supermarktes, im Nordosten des Plangebietes ist ein schmales und längliches Regenrückhaltebecken (SXS) angelegt, in dem Rohrkolben wächst. Die steile Böschung des Regenrückhaltebeckens ist mit Steinen befestigt. Um das Regenrückhaltebecken befindet sich ein Ziergebüsch (BZH) mit kleiner Rasenfläche. Entlang der südöstlichen Grenze befinden sich ein weiteres Ziergebüsch (BZN) und ein Nebenanlage. Die Ziersträucher bestehen unter anderem aus Fingerstrauch, Rhododendron und Spiersträuchern.

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

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

Dem Plangebiet wird nach dem Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Biotoptypen eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet.²⁷

Aufgrund der Struktur des Plangebietes sowie dessen Lage im Zentrum von Sande mit der Siedlungsbebauung können im Plangebiet lediglich störungs- und siedlungstolerante Vogelarten vorkommen. Innerhalb der Bäume des Plangebietes 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 Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin gültig sein. Eine Änderung der Nutzung ist nicht ersichtlich. Daher ist eine Änderung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht ersichtlich.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4.860 m², das bereits durch einen Supermarkt mit Stellflächen größtenteils versiegelt ist. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang von Sande. Es gilt derzeit das Recht der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. In diesem ist das Plangebiet als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen besteht nicht.

Hinweise zu Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.²⁸

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin gelten. Eine Veränderung ist daher nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasserneubildungsrate wird im Plangebiet mit 201-250 mm/a angegeben. Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich oberflächennah und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.²⁹ Der Grundwasserkörper Jade Lockergestein links wird im Plangebiet in Bezug auf den mengenmäßigen und den chemischen Zustand als gut bewertet.³⁰ Ein Trinkwasserschutzgebiet ist im Plangebiet nicht ausgewie-

²⁷ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

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

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

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

sen.³¹

Das Plangebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.³²

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des derzeitigen Zustandes nicht ersichtlich. Es besteht weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan.

2.1.3 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landkreis Friesland liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“. Diese Region ist charakterisiert durch sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen.³³

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

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

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

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

2.1.4 Landschaft

derzeitiger Zustand

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ordnet das Plangebiet dem Landschaftsbildtyp Siedlungsbereich zu. Aufgrund nur weniger historisch gewachsener Elemente wird das Landschaftsbild-/ Ortsbild mit einer geringen historischen Kontinuität bewertet. Wei-

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

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

³³ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

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

³⁵ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

terhin ist das Landschafts-/ Ortsbild mit einer geringen Vielfalt klassifiziert. Das Plangebiet wird einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeordnet.³⁶

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung besitzt der rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit. Eine Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes ist nicht ersichtlich.

2.1.5 Mensch

derzeitiger Zustand

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

Hinweise zu Störfallbetrieben sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

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

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 das Plangebiet nicht bekannt.

Der vorhandene Supermarkt stellt ein Sachgut dar.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt der rechtskräftige Bebauungsplan 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 vo-

³⁶ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

rübergehenden 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Bei der Durchführung der Planung wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet begrenzt. Der vorhandene Supermarkt sollt im Süd- sowie Nordwesten angebaut werden, damit die Verkaufsfläche vergrößert werden kann.

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 der Durchführung der Planung wird ein Anbau im Südwesten sowie Nordwesten durchgeführt. In diesem Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit Parkplätze. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und der biologischen Vielfalt ist daher nicht ersichtlich.

Bei der Durchführung der Planung wird der Supermarkt im Süd- und Nordwesten durch einen Anbau erweitert. Gehölzfällungen sind dafür nicht notwendig. Der Anbau könnte die Quartiere von Fledermäusen und die Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten betreffen. Ein Hinweis für Gebäudebrüter liegt nicht vor. In der Umgebung des Plangebietes sind vergleichbare Habitate vorhanden, dadurch ist eine Ausweichmöglichkeit vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tier wird nicht vorbereitet.

Durch den Bau der Lärmschutzwand können gegebenenfalls Beeinträchtigungen der angrenzenden Gehölze entstehen. Aufgrund der lediglich geringen Wertigkeit der Bäume und der geringen Anzahl der betroffenen Gehölze wird die Erheblichkeitsschwelle nicht berührt. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 mit einer zulässigen Überschreitung bis zu einem Maß von 0,95 festgesetzt. Bei der Durchführung der Planung wird auf der bereits versiegelten Parkfläche durch einen Anbau der Supermarkt vergrößert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist nicht ersichtlich.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Das Regenrückhaltebecken soll unverändert beibehalten werden. Ein weiteres Oberflächen-gewässer ist durch die Planung nicht betroffen.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin in das Regenrückhaltebecken geleitet. Es entstehen voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht ersichtlich.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Eine luftklimatische Veränderung ist bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich. Es ist bereits ein Supermarkt mit Parkplätzen vorhanden. Die Verkaufsfläche des Supermarktes wird vergrößert. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist kein deutlicher Anstieg des Verkehrsaufkommens mit Emissionen zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist nicht ersichtlich.

Bei einer Durchführung der Planung wird der Supermarkt umgebaut. Es ist ein Anbau im süd- sowie nordwestlichen Bereich geplant. Es entstehen voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist nicht ersichtlich.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Siedlungslage von Sande. Die Verkaufsfläche des Supermarktes wird bei der Durchführung der Planung vergrößert. Aufgrund des bereits bestehenden Supermarktes im Plangebiet wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes das Landschaftsbild nicht erheblich verändert. Damit sich das Gebäude weiterhin in das Ortsbild eingliedert, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einem Höchstmaß von 9,50 m festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist daher nicht ersichtlich.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Bei einer Durchführung der Planung kann die Verkaufsfläche des Supermarktes vergrößert werden. Dadurch soll für die Kunden ein komfortableres Einkaufen mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen erzielt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten³⁷ überprüft. Um die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen vor Geräuschimmissionsbelastungen zu schützen, müssen aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) errichtet werden. Der Bebauungsplan setzt im nordöstlichen Plangebiet eine 2 m hohe und im Südosten eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand fest.

Nachteilige Auswirkungen des Schutzgutes Mensch sind nicht ersichtlich.

³⁷ 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.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein Kulturgut ist von der Planung nicht betroffen.

Das Sachgut Supermarkt ist von der Planung betroffen. Das Geschäft wird vergrößert, so dass ein positiver Effekt auf das Sachgut entsteht. Nachteilige Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der 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 dargestellt, 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

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Um das Gebäude in das Ortsbild zu integrieren, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 9,5 m festgesetzt.
- 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 der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- 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 sorgsamen 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 Durchführung der Planung ermöglicht die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, die Zuwegung wird bei der Durchführung der Planung übernommen. Die Gebäudehöhe wurde festgesetzt um das Gebäude in das Landschaftsbild einzugliedern. 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 nicht ersichtlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2016)³⁸ im Juli 2018.
- Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde keine faunistische Erhebung durchgeführt. Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde eine faunistische Potentialanalyse erstellt.
- Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgten anhand des Niedersächsischen Städtetags.³⁹
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers⁴⁰, des Niedersächsi-

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

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

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

schen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz⁴¹, des Landschaftsplanes der Gemeinde Sande⁴² sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland⁴³ 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“*⁴⁴ 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 Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 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 Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

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

⁴¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. Umweltkartenserver

⁴² Gemeinde Sande (März 2010): Landschaftsplan. Entwurf.

⁴³ Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

⁴⁴ 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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Sande beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Dollstraße/Hauptstraße“ die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung eines Supermarktes. Bei der Planung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer GRZ von 0,8 und einer zulässigen Versiegelung von 0,95 festgesetzt. Im Plangebiet befindet sich ein Supermarkt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4.860 m² und befindet sich im Kernbereich von Sande. Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Im Vergleich mit dem bisherigen Planrecht ist eine Begrenzung der Versiegelung festgesetzt. Für die Erweiterung des Supermarktes ist ein Anbau an den süd- und nordwestlichen Bereich des Supermarktes geplant.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Schutzgebiet oder geschütztes Objekt. Die umliegenden FFH- und Vogelschutzgebiete werden bei der Durchführung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da die Planung keine schädlichen Fernwirkungen erwarten lässt.

Bei einer Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes müssen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beachtet werden. Damit ist auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Das Plangebiet besteht aus einem Supermarkt mit Parkplatz, Nebenanlagen sowie einem schmalen Regenrückhaltebecken, Zierhecken und Ziersträuchern. Im Südwesten des Plangebietes grenzt die „Hauptstraße“ mit Wohn- und Geschäftshäusern an. Im Süd- und Nordosten befindet sich ein Wohngebiet. Aufgrund der Struktur des Plangebietes sowie dessen Lage sind im Plangebiet lediglich störungs- und siedlungstolerante gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten zu erwarten. Im Plangebiet können Fledermausquartiere auf Grund der vorhandenen Gebäude nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung als Nahrungsgebiet ist möglich. Das Plangebiet unterliegt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festsetzt. Eine Beschränkung der zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen besteht nicht. Das Plangebiet ist bereits durch den Supermarkt dessen Nebenanlagen und dem Parkplatz größtenteils versiegelt. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das Regenrückhaltebecken geleitet, welches sich im Osten des Untersuchungsgebiets befindet. Das Plangebiet befindet sich in der klimaökologischen Region des küstennahen Raumes. Relevante lufthygienische Belastungssituationen sind nicht ersichtlich. Das Landschafts-/Ortsbild des Plangebietes ist durch die ein- bis zweigeschossige Bauweise der Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildtyp Siedlungsbereich zugeordnet und als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung bewertet. Im Plangebiet sind aufgrund des Supermarktes Arbeitsstätten vorhanden. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Supermarkt stellt ein Sachgut dar.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird eine bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird auf 95 % begrenzt. Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ein Ausgleich ist nicht notwendig.

Als Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen wird die Höhe der baulichen Anlage auf maximal 9,5 m festgesetzt, um dieses in das Ortsbild zu integrieren. Weiterhin werden zwei Lärmschutzwände festgesetzt, um die Auswirkungen auf den Menschen zu minimieren.

Die Verkaufsfläche des Supermarktes soll erweitert werden. Die Gebäudehöhe wird auf ein Höchstmaß von 9,5 m festgesetzt, um sich in das Landschafts-/Ortsbild einzugliedern. Die bestehende Zuwegung wird weiterhin betrieben. Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht ersichtlich.

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 Geräuschimmissionen. 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

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Die Verkaufsfläche des Supermarktes soll vergrößert werden. Der Supermarkt wird an der nord- und südwestlichen Seite durch einen Anbau erweitert und es werden Lärmschutzwände errichtet.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rund 4.860 m ² und es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, dessen Festsetzungen bereits umgesetzt wurden. Bei einer Durchführung der Planung wird die zulässige Versiegelung auf 95 % begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht ersichtlich.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Es sind baubedingt Lärm, Erschütterung und Staub im Zeitraum der Bauphase zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden durch ein Schallgutachten ⁴⁵ überprüft.
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 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	In der Umgebung des Plangebietes 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:	Das Plangebiet 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 in den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

⁴⁵ 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.

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Der bestehende Supermarkt wird durch einen Anbau erweitert. Durch den Anbau können Fledermausquartiere und Niststätten von Gebäudebrütern betroffen sein.
Pflanzen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der bestehende Supermarkt wird durch einen Anbau erweitert und es werden Lärmschutzwände errichtet. Im Bereich des Anbaus sind derzeit Parkplätze vorhanden. Bei dem Bau der Lärmschutzwände können gegebenenfalls Gehölze betroffen sein. Die Erheblichkeitschwelle wird nicht berührt.
Fläche	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits umgesetzt ist. Bei einer Durchführung der Planung wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichslage von Sande.
Boden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die Erweiterung des Supermarktes wird auf einer bereits versiegelten Fläche durchgeführt. Es entsteht keine Bodeninanspruchnahme.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin in das Regenrückhaltebecken geleitet. Es entstehen keine wesentlichen Veränderungen.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Veränderungen zu erwarten.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Durch den Anbau an den bestehenden Supermarkt und die Errich-

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
													tung von Lärmschutzwänden ist eine Veränderung des Schutzgutes Klima 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	Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es wird eine Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt.
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der bestehende Supermarkt wird durch einen Anbau erweitert. Im Bereich des Anbaus sind derzeit Parkplätze vorhanden. 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	Es wurde ein Schallgutachten 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	Das im Plangebiet vorhandene Sachgut des Supermarktes wird vergrößert.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
e) Vermeidung von Emissionen													
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase fachgerecht entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise über 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	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energie-sparverordnung anzuwenden.
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 Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	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. (s. Anlage).

Anlage: 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.